

S.P.R.B. - B.U.P.  
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES SITES  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DMS AET/2003-0045/03/2016-527 pR  
DU : /  
N/réf. : AA/AH/AND-2.14/S.605  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet :** ANDERLECHT. Rue du Libre Examen, 13 / rue Scheutveld / rue de l'Aiguille. Anciennes Brasseries Atlas. Réaffectation du complexe industriel en logements et bureaux. Demande préalable à l'introduction de la demande de permis unique.  
*Dossier traité par Mme A. Totelin – cellule travaux DMS.*

En réponse à votre courrier du 8/05/17 sous référence, nous vous communiquons les remarques et les observations formulées par la CRMS en sa séance du 31 mai 2017, concernant l'objet susmentionné.

#### **Demande et contexte urbanistique**

La demande vise la réaffectation et le développement du site des brasseries Atlas à Anderlecht et sa réaffectation en un complexe de logements et de bureaux.

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/02/2001 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de la tour et les façades côté rue Scheutveld et rue du Libre Examen des anciennes Brasseries Atlas. Le site est inscrit en ZICHEE au PRAS. Il est implanté à l'ouest du canal de Charleroi est mitoyen au périmètre du PPAS Biestebroeck, en cours, et jouxte les terrains vagues de « l'îlot Shell » affectés dans ce PPAS au logement R+14 et R+6 (ainsi qu'à une marina).*

En sa séance du 23/04/2014, la CRMS avait rendu un avis conforme favorable sous réserve sur un précédent projet de logements pour lequel un permis unique a été délivré le 03/03/2015 mais n'a pas été mis en œuvre.



L'origine des brasseries remonte à 1912. Son évolution historique se résume comme suit :

- . présence à « Op-Cureghem » d'étangs alimentés par la Broekbeek et activités pré-industrielles,
- . urbanisation du hameau vers 1900, suppression du moulin à eau et création vers 1902 de la rue du Broekbeek (l'actuelle rue du Libre Examen),
- . 1912 : dépôt à la Commune du projet de brasserie à vapeur 'Saint-Guidon',
- . 1913 : construction du bâtiment central comprenant salles de brassage et de machines, hall de fermentation et caves de garde (bâtiment en briques, colonnes de fontes, poutrelles et voussettes). Partiellement démoli en 1960, ses vestiges sont actuellement voués à la disparaitre,
- . années 1915-1920 : construction dans la rue du Libre Examen de la maison du directeur et des écuries (100 chevaux), par la suite surhaussées pour l'aménagement de bureaux,
- . 1926 : implantation en intérieur d'îlot de la tour de brassage, témoignant du procédé « en grande cascade » (= passage à une production industrialisée, batteries composées de 16 cuves verticales s'étirant sur 2 niveaux, production non-stop, malteries et réservoir d'eau organisés aux étages supérieurs),
- . 1940 : construction du hangar à droite des écuries et mitoyen à celles-ci,
- . 1949-52 : vente de l'ensemble à la brasserie Haecht et cessation des activités,
- . 1989 - : acquisition par la Communauté de la Poudrière et projets de réaffectation.

Le projet actuel vise les interventions suivantes :



- × maintien et réaménagement de la tour Atlas, de la maison du directeur, des écuries et des ateliers, principalement affectés au logement,
- × démolition des vestiges de la première salle de brassage, du hangar de déchargement et du hangar mitoyen aux écuries,
- × construction d'une tour de logements R+8, reliée à la tour Atlas par un volume vitré abritant les circulations verticales,
- × dans la tour Atlas : aménagement de logements, d'une nouvelle entrée et de terrasses extérieures, percement de la toiture sous le réservoir d'eau avec maintien de sa structure, aménagement d'une piscine commune au rez-de-chaussée, démolition des dalles à partir du +6, ajout de niveaux intermédiaires, remplacement des châssis métalliques, suppression des traces des cuves ('trous'),
- × rue de l'Aiguille, construction d'un immeuble de logements en remplacement du hangar de déchargement, surmontant partiellement l'immeuble existant et implanté en retrait du mur d'enceinte, percement et démolition partiels de celui-ci,

- × dans le bâtiment Scheutveld, percements de la toiture et remplacement des châssis en béton par des menuiseries métalliques,
- × construction d'un immeuble de logements en remplacement du hangar mitoyen aux écuries qui seraient partiellement rehaussées, démolition de leurs toitures, percement de baies en façade arrière de celles-ci,
- × réaménagement de l'entrée existante et ajout d'un nouvel accès au croisement des rues Scheutveld et de l'Aiguille,
- × réaménagement de la cour intérieure, création de locaux pour vélos, réalisation d'un parking souterrain.

### **Avis CRMS**

La CRMS encourage la requalification et la réaffectation des anciennes brasseries Atlas. Elle souscrit au parti de concentrer les futurs logements en intérieur d'îlot et à dédoubler la tour de brassage par une nouvelle construction élevée. La création d'une seconde entrée est par ailleurs de nature à renforcer la connectivité du futur complexe avec le tissu environnant, ce qui constitue un élément positif du projet.

En revanche, la CRMS est défavorable au caractère trop envahissant des interventions projetées en périphérie du site, notamment l'ajout de volumes sur les bâtiments existants. En raison de leur gabarit, de leur implantation et de leur impact visuel, ces constructions sont préjudiciables à l'intérêt patrimonial des bâtiments existants ainsi qu'à la cohérence, la continuité et l'échelle des rues qui les bordent (espaces publics étroits, construits de gabarit moyens), particulièrement rue du Libre Examen. Il conviendra de revoir à la baisse l'impact des interventions en bordure de site, en étudiant éventuellement une augmentation de l'emprise et/ou du gabarit de la nouvelle construction. Dans la même optique, l'expression des nouvelles interventions devra davantage s'inscrire dans la continuité de celle des façades protégées.

D'autre part, l'avant-projet ne permet pas de garantir une bonne conservation et valorisation du bâti ancien. La CRMS demande de poursuivre la réflexion sur le volet patrimonial de cette opération immobilière, en se fondant sur une meilleure connaissance des lieux. Elle insiste sur une réelle et indispensable prise en compte des spécificités du complexe brassicole, du bâti et de son organisation particulière, y compris au niveau de la cour. Celle-ci participe pleinement à l'intérêt des lieux. Son aménagement, basé sur un examen paysager, devra présenter une échelle et un vocabulaire adaptés, ainsi qu'une structure garante de la lisibilité de l'historique du site mais aussi du bon fonctionnement de l'ensemble.

La Commission propose de poursuivre le projet tout en intégrant les points suivants.

### **La construction d'une nouvelle tour**

La CRMS ne s'oppose pas au principe de 'dédoubler' la tour de brassage par une nouvelle tour de logements

- \* pour autant que cette opération s'accompagne d'une réelle requalification patrimoniale extérieure et intérieure de la tour originelle, monument protégé remarquable,
- \* à condition de repenser l'implantation, le gabarit et l'expression du nouveau volume afin d'éviter l'effet concurrentiel et/ou de mimétisme. Le rôle de balise et de repère dans le paysage urbain de l'ancienne tour protégée doit demeurer.

A cette fin, la Commission demande de :

- différencier les volumes existant et nouveau en termes de gabarit et d'emprise au sol ;
- donner au nouveau volume un traitement neutre, discret (les façades blanc pur sont à éviter) non concurrentiel ;
- implanter le nouveau volume en recul par rapport à la façade principale existante et, le cas échéant, prévoir un traitement adapté de ses niveaux inférieurs pour préserver les perspectives sur la tour Atlas depuis les entrées du site (voir aussi les remarques sur la connectivité) ;
- tenir compte des questions d'ensoleillement dans les choix d'implantation définitive ;
- affiner la réflexion architecturale sur le volume de liaison entre le bâti existant et le nouveau bâtiment. Tel que conçu, il répond à un besoin fonctionnel mais ne constitue pas un lien de qualité entre les deux édifices. Les terrasses prévues de part et d'autres de celui-ci posent question : est-ce un lieu adapté à la création d'espaces privatifs ? La CRMS n'encourage pas cette option. Elle demande de poursuivre la réflexion.

### **La connectivité avec la ville**

Telle que dessinée, la nouvelle entrée est trop confidentielle compte tenu de son rôle urbanistique stratégique à la croisée des rues Scheutveld et de l'Aiguille, espace public au moins aussi significatif que le croisement Aiguille / Libre Examen où se situe l'entrée historique. Il convient dès lors de :

- créer une entrée plus large et libre sur toute la hauteur (pas sous la forme d'un passage) ;
- préserver les perspectives sur la nouvelle tour depuis chacune des entrées au moyen d'une implantation judicieuse de la nouvelle construction et / ou d'un traitement adéquat de ses deux niveaux inférieurs.

### **La connectivité à l'intérieur du site : l'aménagement de la cour**

Le projet d'aménagement de la cour intérieure devra être poursuivi sur base d'une étude paysagère pour définir les points forts du site tels la cohérence de l'espace central, son revêtement homogène en pavés, etc.

La Commission demande de donner à la cour un aménagement structuré soulignant les articulations entre le bâti et l'espace public et contribuant à la lisibilité du site. Les aménagements paysagers devront respecter l'échelle du cadre bâti et non-bâti et le vocabulaire renverra au passé industriel du site. L'espace intérieur sera conçu comme un espace essentiellement minéral ponctué de massifs végétaux. L'ensemble des pavés existants devront être récupérés et réutilisés in situ.

### **L'impact volumétrique et architectural des nouvelles constructions**

La CRMS demande de réduire l'impact volumétrique et visuel des nouvelles constructions sur les bâtiments anciens en bordure de site et d'inscrire le projet dans un plus grand respect des bâtiments existants, de l'histoire qu'ils racontent, de leur échelle et de leur valeur d'intégration au quartier.

Dans tous les cas, le projet gagnerait à opter pour des volumes en retrait du nu de façade à rue et une architecture d'intégration ou de sobriété par rapport aux bâtiments existants. Tel que présenté, le dialogue entre les volumétries et expressions architecturales très distinctes des bâtiments anciens et nouveaux ne donne pas satisfaction. Il s'agit d'en revoir l'équilibre, l'expression, l'alternance de pleins et de vides, les matériaux et teintes pour assurer un ensemble plus harmonieux, intégré et sobre à l'échelle du quartier et des rues bordant l'ilot. Il sera tenu compte des éléments de bordure et de leurs particularités tel que le mur aveugle côté rue de l'aiguille.

### **La conservation du bâti ancien**

La requalification du site industriel n'est justifiée que si elle suppose une valorisation patrimoniale des vestiges de l'ancien complexe brassicole (bâtiments, processus de brassage, aspects logistiques) et du site dans son ensemble. L'avant-projet donne peu d'informations sur les intentions de valorisation patrimoniale de l'ensemble. La Commission demande d'élaborer un projet de restauration, se fondant sur une étude patrimoniale approfondie et tenant compte des recommandations suivantes (non exhaustives).

A propos de la tour Atlas :

- revoir l'organisation des logements pour mieux exploiter et valoriser la logique constructive de la tour et les vestiges du procédé brassicole : structure, traces des fûts (circulations secondaires dans les 'trous' ?), organisation...,
- conserver la circulation verticale exprimée en façades nord et est par la présence de baies décalées,
- réduire les démolitions intérieures, notamment des dalles, au strict minimum et conserver les niveaux supérieurs,
- conserver l'aménagement des locaux spécifiques (tels l'ancienne malterie présente aux étages +5 et +6), et conserver leur volumétrie particulière,
- détailler les interventions sur le réservoir d'eau,
- définir les interventions sur l'enveloppe extérieure en fonction de l'intérêt architectural et patrimonial des lieux,
- préciser l'impact des techniques spéciales, dont les dispositifs de ventilation,
- renseigner l'aménagement d'une piscine au rez-de-chaussée.

A propos des anciens ateliers :

- conserver les châssis à croisillons de béton qui contribuent au cachet industriel du bâtiment (les châssis prévus en remplacement, présentant des profils très minces ne respectent pas la rythmique originelle) et envisager une solution alternative au remplacement des châssis (doublage, ... ?)

A propos des box de chevaux et de la forge (témoins de l'ancienne logistique et du mode de distribution originelle) :

- conserver la lisibilité des accès aux deux demi-niveaux,
- étudier et valoriser le cas échéant, l'état d'origine du dispositif des rampes d'accès empruntées à l'époque par la centaine de chevaux utilisés pour le transport.

A propos des espaces de remplissage et de stockage des fûts :

- conserver, ou à tout le moins documenter, le revêtement de sol originel qui subsiste. Composé d'une chape de ciment au sable du Rhin, le sol présente des marques des fûts, des consoles et des installations techniques. Il s'agit peut-être d'un revêtement bitumineux protégeant les structures portantes contre les infiltrations, ce qui expliquerait la présence de rigoles pour l'évacuation des liquides. Ces éléments, qui comptent parmi les derniers exemples de ce type, devraient être étudiés plus en détail.

De manière générale, la Commission demande de documenter le site industriel existant, en particulier les éléments qui seraient voués à la destruction. Il s'agit plus particulièrement de l'ancienne salle de brassage, dont le volume serait remplacé par la nouvelle tour.

Elle rappelle l'existence d'une étude réalisée en 2011 dans le cadre de la demande de permis unique introduite en 2014 (G. VANDERHULST, *Etude sur l'historique de l'ancienne brasserie ATLAS*, octobre 2011).

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : A. Totelin cellule travaux - DMS  
BDU-DU : A. Even, S. Buelinckx, cellule PFU -DU