

Commune de Molenbeek-
Saint-Jean
M. D. Bastenier, Echevin de
l'Urbanisme
Rue Compte de Flandre, 20
1080 Bruxelles

V/Réf : PU-34958
N/Réf. : GM/MSJ2.79/s.502
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Quai du Hainaut, 33. Ancienne brasserie « Le Cornet de Poste » (Belle-Vue). Transformation en complexe hôtelier. Démolition du bâtiment à rue et construction d'un immeuble de logement. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS. Dossier traité par Mme Marleen Poelmans.

En réponse à votre lettre du 17 mai 2011, reçue le 23 mai 2011, et suite à la réunion du 20 juin 2011 nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 22 juin 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la reconversion en hôtel et la démolition partielle du site industriel de l'ancienne brasserie Belle-Vue ainsi que sur la construction d'un immeuble de logement. Connue à l'origine comme « Le Cornet de la Poste », cette brasserie fut fondée en 1916 par Louis et Emile De Coster. L'ensemble fut construit par l'architecte René Serrure en deux phases, d'abord en 1916 (brasserie, écuries, malterie, bâtiment pour le nettoyage des fûts), puis en 1931-1935 (magasin à bière, bâtiment abritant la maison du directeur, des bureaux et des ateliers). L'ensemble constitue un témoin important du passé industriel de Bruxelles. Il s'agit, en effet, d'une brasserie conservée au complet et qui est emblématique de l'industrialisation de la fabrication de la bière en Région bruxelloise. Elle témoigne également de la première délocalisation des brasseries du centre de Bruxelles vers le quartier de la porte de Ninove suite au voûtement de la Senne.

Le projet prévoit :

- la démolition du bâtiment situé à front du quai datant de 1931-1935 (ancienne maison du Directeur et bureaux – bâtiment C dans le projet) ainsi que du passage couvert vitré, situé entre ce bâtiment et les anciens magasins à bière (bâtiment A dans le projet).
- la reconversion des anciens magasins à bière (bâtiment A) de 1931-35 en un hôtel de 150 chambres (+ lobby et restaurant) ;

- la reconversion de l'ancienne brasserie de 1916 (bâtiment B) en salles polyvalentes liées au fonctionnement de l'hôtel ;
- la construction d'un immeuble de logement sur pilotis de 8 étages (14 logements) avec un parking de 14 places au rez-de-chaussée à front du quai ;
- l'aménagement d'un parking à ciel ouvert (12 places) en lieu et place du bâtiment C, dans la (nouvelle) cour aménagée devant l'hôtel, ainsi que la pose d'une grille de clôture le long du quai du Hainaut.

Remarques sur le dossier

La note explicative est très sommaire et ne comporte pas d'analyse précise du bâti existant ni du contexte urbanistique dans lequel le projet s'inscrit. Elle ne comprend pas d'étude historique ni de photographies intérieures des bâtiments. Certains documents n'ont pas été transmis, par exemple la fiche PEB, alors que le projet se veut exemplaire sur ce point et qu'il est introduit dans le cadre de l'appel à projets exemplaires de l'IBGE.

Remarques sur le projet

- Remarque générale

Le projet porte sur une partie du site de la brasserie Belle-View dont il propose la rénovation de certains immeubles (brasserie et magasins à bières) et la démolition d'autres (passage couvert vitré et bâtiment à rue). Malheureusement, la Commission n'est pas informée des projets de reconversion menés par la Commune dans l'autre partie de cet important complexe industriel, immédiatement adjacente à la présente proposition. La C.R.M.S. souhaiterait avoir une vue globale de la réutilisation du site dans son entièreté.

Bien que le choix de la nouvelle affectation exige des interventions importantes, notamment au niveau des percements à ménager dans les façades, la réappropriation de plusieurs constructions de la brasserie Belle-View par un hôtel semble compatible avec l'architecture industrielle de l'ensemble. Dans son état actuel, toutefois, le projet ne tire pas le parti maximum que l'on serait en droit d'attendre de la réutilisation d'un site au potentiel énorme. ***En effet, la juste insertion dans la ville des différents bâtiments qui le composent actuellement n'a pas été perçue : les constructions basses qui longent le quai du Hainaut assurent une transition indispensable entre l'échelle monumentale du grand entrepôt et le tissu urbain qui borde le canal. Par ailleurs, des caractéristiques ou des typologies uniques n'ont pas été identifiées, comme c'est le cas du passage couvert vitré qui existe entre ces bâtiments bas et l'entrepôt reconverti en hôtel. Or, l'exploitation d'un tel dispositif serait très valorisante pour la fonction hôtelière.***

Enfin, la non concordance de la « grille » de l'organisation hôtelière avec celle de la structure du grand entrepôt donne lieu à des interventions en façade assez aléatoires par rapport au rythme de la composition.

La C.R.M.S. constate donc, dans son état actuel, le projet n'exploite pas suffisamment les caractéristiques et atouts exceptionnels des bâtiments existants. L'étude mérite donc d'être poursuivie ou réorientée sur différents points, explicités ci-dessous.

- Démolition du bâtiment C et du passage vitré ; construction d'un immeuble de logement

Le bâtiment bas à front du quai et le passage vitré qui sont voués à la démolition dans le projet présentent un intérêt patrimonial indéniable. Il s'agit de témoins uniques du fonctionnement de l'ancienne brasserie : la rue intérieure couverte d'une verrière monumentale et servant de quais de déchargement était positionnée stratégiquement entre les anciens magasins et le bâtiment à rue. Celui-ci abritait des fonctions logistiques et constituait l'interface avec la ville. Les deux constructions présentent par ailleurs un intérêt architectural intrinsèque et s'inscrivent parfaitement dans un ensemble d'une grande cohérence architecturale.

Dès lors, **la Commission ne peut admettre la démolition de ces constructions pour l'aménagement d'un parking à ciel ouvert dans le site et la construction d'un immeuble de logement sous forme d'une « petite tour ».** Elle estime inopportun de remplacer un front bâti cohérent par une banale clôture et un parking. Non seulement ces interventions constitueraient une mauvaise interface avec l'espace public mais elles nuiraient à la lecture de l'intérêt industriel du site et à sa valeur d'ensemble. Ces aménagements seraient, en outre, peu valorisants pour la nouvelle affectation : dans le projet, l'accès à l'hôtel se ferait via une entrée confidentielle (aménagée dans la grille) et l'accueil serait aménagé à l'arrière-plan du parking, dans une partie de l'ensemble excentrée et peu visible.

Dès lors, la Commission souhaite que le projet soit réorienté de manière à conserver ces deux constructions. En effet, il semble pertinent d'exploiter le bâtiment à rue soit pour y aménager une entrée et un accueil plus valorisants et bien visibles, soit pour y réaliser des logements ou éventuellement des commerces (cf. les autres commerces qui s'installent le long du canal). La rue vitrée existante et ses façades devraient également être préservées et intégrées dans le nouveau programme: il s'agit d'un dispositif remarquable et unique dont la mise en valeur constituerait une plus-value considérable pour l'hôtel.

La Commission souscrit à l'option de construire des logements sur le site. **Leur réalisation devrait toutefois être étudiée en fonction de la conservation du bâtiment à front de rue et de la verrière ainsi que d'une intervention cohérente par rapport à l'ensemble du site.** Il semble parfaitement possible de réaliser ce nouvel immeuble en intervenant sur l'extrémité nord du bâtiment existant (contre le mitoyen de l'immeuble voisin). Le principe d'une construction sur pilotis permettrait précisément de surplomber l'immeuble existant qui serait maintenu.

Enfin, au lieu d'être implanté en bordure de l'espace public, le parking nécessaire au bon fonctionnement de l'hôtel (et aux logements), pourrait judicieusement être aménagé dans les vastes sous-sols. Ses caves sont, en effet, quasiment inoccupées dans le projet et l'accès qui devrait y être prévu s'inscrit dans les travaux structurels importants déjà projetés (voir ci-dessous : enlèvement de certaines dalles à haute résistance existante du grand entrepôt).

- La reconversion du bâtiment A

Ce bâtiment est constitué par l'ancien magasin à bières (1931-1935), c'est-à-dire un entrepôt imposant de 5 niveaux, caractérisé par des façades presque entièrement aveugles. Il s'agit d'une construction mixte (ossature et dalles en béton ; façades en maçonnerie de brique). Il est flanqué d'un volume plus bas destiné au nettoyage des fûts (1916). Ces deux volumes seraient reconvertis en hôtel : les 150 chambres seraient aménagées dans les 5 niveaux du grand entrepôt, tandis que l'accueil et les espaces communs seraient organisés dans le volume bas. Afin d'assurer un apport de lumière naturelle dans les chambres, les façades du grand entrepôt seraient percées d'un nombre important de nouvelles baies. A l'intérieur, les chambres seraient aménagées selon un plan répétitif à chaque étage, malheureusement sans rapport avec la structure interne.

Si la C.R.M.S. ne remet pas en cause l'option de reconvertir le bâtiment A en hôtel et si elle comprend que ce choix nécessite des interventions importantes sur le bâtiment, notamment sur les façades, elle regrette que le projet ne tire pas davantage profit de la typologie et les caractéristiques architecturales du grand entrepôt. Ce parti a pour conséquence que les nouvelles baies créées dans les façades ne reflètent pas non plus la logique structurelle du bâtiment. En outre, au dernier étage et au rez-de-chaussée, les baies existantes seraient systématiquement transformées alors que leur remise en valeur contribuerait à donner sens à l'ensemble.

Sans remettre en cause l'économie du projet, la CRMS estime qu'un effort supplémentaire devrait être consenti pour améliorer cet aspect, en particulier aux endroits où des ouvertures existent déjà, c'est-à-dire au **rez-de-chaussée et au dernier étage (ainsi que dans le petit volume bas), où il conviendrait de réutiliser au maximum les baies existantes**. La préservation de la rue vitrée, comme demandé ci-dessus, pourrait éventuellement conduire à une révision du programme du rez-de-chaussée de l'entrepôt (exploitation des ouvertures existantes dans « la rue vitrée » pour petits commerces, salles communes, terrasse couverte, etc.). Mais ce dispositif pourrait tout aussi bien coexister avec des chambres.

Pour ce qui concerne le dernier niveau, la Commission demande d'apporter une attention particulière à la frise d'arceaux qu'elle demande de préserver. Il s'agit en effet d'un couronnement soigné du bâtiment qui est fort visible dans le paysage urbain et dont presque toutes les ouvertures existantes seraient condamnées par le projets, tandis que de nouvelles ouvertures seraient créées là où il n'en existe pas. Pour ce niveau, la Commission demande de faire un effort particulier pour adapter l'aménagement des chambres en fonction de la conservation des ouvertures existantes (tout en perçant des baies dans les arceaux là où cela s'avère nécessaire).

Elle estime, par ailleurs, qu'un effort particulier devrait être consenti pour étudier des baies et des **châssis présentant une typologie qui s'inscrit dans le vocabulaire industriel des façades. Dans cet objectif (et dans un souci d'utiliser des matériaux durables et écologiques) l'utilisation de châssis standard en PVC devrait en tout cas être abandonnée.**

Les coupes jointes au dossier (plan S100 et S300) montrent qu'à certains niveaux, les dalles existantes présentent une surépaisseur importante (dalles à haute résistance) qui disparaît dans le projet. La Commission s'interroge sur cette intervention. Elle préconise de manière générale la conservation de la structure et son utilisation au maximum de ses caractéristiques et potentialités techniques. Si des interventions lourdes sur la structure existante s'imposent, elles doivent respecter la logique constructive de l'édifice.

Le bâtiment A serait isolé à l'intérieur afin d'augmenter sa performance énergétique. La Commission décourage cette intervention qui serait préjudiciable pour la bonne conservation des façades (renforcement des ponts thermiques à hauteur des dalles et de la structure ; augmentation des chocs thermiques dans la maçonnerie des façades et apparition de désordres dans celles-ci). Ce parti diminuerait aussi considérablement l'inertie du bâtiment qui constitue, dans le cas de cette construction industrielle lourde et compacte, une source d'énergie « gratuite ».

Pour ce qui concerne le volume bas, la C.R.M.S. demande également de mieux respecter la typologie des baies existantes et de ne pas introduire des ouvertures hors proportions,

complètement étrangères à l'expression industrielle. Le traitement de la façade avant de ce bâtiment bas (où se situe l'entrée à l'hôtel dans le projet actuel) pourrait donc également être amélioré.

- La reconversion du bâtiment B

Ce bâtiment, qui appartient à la première phase de construction du site (1916), comprenait les anciennes salles de brassage à proprement parler. Il serait reconverti en salles « polyvalentes », liées au fonctionnement de l'hôtel.

De manière générale, la Commission constate que cette partie du projet est assez respectueuse du patrimoine et exploite de manière judicieuse les espaces existants. Elle attire toutefois l'attention sur les points suivants, qui devraient être mieux documentés ou réétudiés :

- Le projet propose de créer une entrée propre à ce bâtiment sur le quai du Hainaut. La Commission ne s'oppose pas à ce principe mais estime que les proportions et la typologie de la nouvelle entrée devraient être revues afin de s'inscrire de manière plus cohérente dans la composition. A l'intérieur, l'espace dédié à l'accueil pourrait également être plus valorisant. Dans le projet, il s'agit d'un espace relativement réduit entouré d'un bloc sanitaire.

- Les traces des anciennes cuves semblent partiellement préservées dans le projet et intégrées dans le nouvel aménagement, ce qui est positif. La C.R.M.S. demande toutefois de documenter soigneusement l'ensemble des anciens témoins de l'affectation d'origine du bâtiment et de les conserver au maximum. Dans ce cadre, elle s'interroge en particulier sur l'ancien bassin de germe de fermentation en inox, situé sous la toiture « à flans » dont la forme particulière s'explique uniquement par la présence de cette cuve. Cet élément exceptionnel doit être préservé.

- La Commission prend bonne note du fait que les façades de ce bâtiment ne seraient pas isolées.

Conclusion.

Le projet de reconvertir une partie de la brasserie Belle-Vue en hôtel mérite d'être encouragé. Il devrait toutefois être amélioré de manière significative sur quelques points importants :

- La conservation de la rue vitrée ainsi que de l'immeuble à front de rue constitueraient des atouts importants tant du point de vue de la valorisation du patrimoine que du point de vue de l'intégration d'un grand site industriel dans le tissu urbain par le truchement d'une interface adéquate avec l'espace public.

- Ces deux constructions offrent, par ailleurs, des possibilités supplémentaires pour exploitation de l'hôtel : leur préservation et leur mise en valeur augmenteraient fortement l'attractivité du projet.

- La question du parking pourrait être rencontrée en exploitant les vastes sous-sol du grand entrepôt.

Pour ce qui concerne la reconversion des bâtiments A et C, la CRMS approuve les grandes lignes du projet. Elle estime toutefois qu'un effort supplémentaire devrait être consenti pour :

- adapter l'aménagement intérieur à la structure et aux ouvertures existantes dans les façades, notamment au dernier niveau (« frise d'arceaux ») et au rez-de-chaussée (du côté de la rue vitrée) ;

- **intervenir avec des nouveaux dispositifs et des matériaux de qualité (notamment pour ce qui concerne les châssis et nouvelles menuiseries extérieures).**
- **tirer parti de l'inertie globale (structure et enveloppe) du grand entrepôt du point de vue énergétique.**

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. A.A.T.L. – D.M.S. (S. Valcke) et D.U. (I. Van Den Cruyce). Commune de Molenbeek-St-Jean – Service de l'Urbanisme : Mme Marleen Poelmans.