


Brasserie Belle-Vue

Rénovation d'une partie des brasseries, la malterie, et démolition de l'écurie

	<i>Maître d'ouvrage</i>	<i>La commune de Molenbeek-Saint-Jean</i>
	<i>Architecte</i>	<i>Atelier d'architecture L'Escaut - www.escaut.org</i>
	<i>Entrepreneur général</i>	<i>Democo - www.democo.be</i>
	<i>Entrepreneur en démolition</i>	<i>De Meuter - www.demeuter.be</i>
	<i>Adresse du chantier</i>	<i>Quai du Hainaut 31-37, 1080 Molenbeek-Saint-Jean</i>

Ce projet comprend la rénovation de la malterie de l'ancien complexe des brasseries Belle-Vue, construit au début du 20ème siècle, et la démolition des anciennes écuries. Des objectifs de réemploi ont été définis très rapidement par les architectes et le maître d'ouvrage. Ce dernier avait également la volonté de récupérer certains éléments pour les réemployer sur d'autres chantiers qu'il devait mener dans la commune.

L'emplacement des écuries était destiné à accueillir un hôtel répondant aux critères « passif ». Ce changement de programmation n'était pas compatible avec la conservation du bâtiment existant, car il aurait été d'atteindre l'objectif énergétique et de modifier la structure existante pour l'adapter au besoin d'un hôtel. Ce faisant, l'écurie a très vite été considérée comme un gisement de matériaux potentiellement réemployables.

La malterie était également programmée à un changement d'affectation. La volonté de créer un espace multifonctionnel a conduit à la rénovation complète du bâtiment et à la modification de la façade du bâtiment, avec la création de nouvelles failles. Ces opérations, en lien avec la démolition de l'écurie, ont donné le cadre pour réemployer localement les matériaux.

Dès la phase initiale du projet, la volonté de réemployer une partie des matériaux issus de la démolition et de la rénovation a donc été présente. Un inventaire initial a été réalisé par le maître d'ouvrage et l'architecte. La liste des matériaux à réutiliser/recycler a été insérée dans le cahier des charges et a fait l'objet d'une réunion entre l'entrepreneur et l'architecte.

Les éléments identifiés et leur réutilisation effective sont les suivants :

⑩ Les linteaux et les seuils en pierre bleue issus des démolitions ont été récupérés pour être réemployés, à l'identique, dans la malterie, au niveau des failles nouvellement créées.



Entreposage des pierres bleues sur le chantier

⑩ La déconstruction sélective a permis de récupérer une quantité importante de brique. Ces briques, nettoyées une à une par un ouvrier, ont été utilisées pour le ragréage des façades.





Stockage des briques de réemploi à l'extérieur et à l'intérieur



Ragréage des façades à partir de briques de réemploi

- ⑩ Des briques de sol ont également été récupérées :





Sol réalisé à partir de briques de réemploi

- ⑩ Les radiateurs ont été démontés et bouchonnés. Ils seront remis en œuvre dans une phase ultérieure du projet.



Stockage des radiateurs avec mise en place des « bouchons »

⑩ Autres éléments récupérés, les dévidoirs incendie :



⑩ Enfin, des portes RF de 1990 ont également été conservées :



Si pour les éléments de parements réemployés, tels que les briques et les pierres bleues de réemploi, le maître d'ouvrage n'a pas d'inquiétudes particulières, des interrogations persistent concernant le réemploi des radiateurs, des dévidoirs et des portes RF qui doit être couvert par des certificats.

Analyse du projet :

La définition, très tôt dans le projet, d'objectifs clairs et précis en termes de réemploi et de recyclage a permis à ce projet de les atteindre presque tous sans grandes difficultés. En effet, la réalisation d'un audit préalable par l'architecte et l'entrepreneur, ont permis de d'établir une communication claire entre tous les acteurs et de définir les responsabilités de chacun.

La réalisation de cet audit a nécessité un investissement raisonnable de la part du maître d'ouvrage et de l'architecte et a apporté une réelle plus-value au projet, notamment au niveau esthétique.

Néanmoins, il est à noter que le nettoyage des briques de réemploi a occupé un des ouvriers durant plusieurs jours.