

**COMMUNE D'IXELLES**  
*Madame Nathalie Gilson*  
*Echevine de l'Urbanisme*  
Chaussée d'Ixelles, 168  
1050 IXELLES

V/réf. : 7B/pu/6.712  
N/réf. : AVL/CC/XL-2.447/s.512  
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Rue du Prince Royal, 37-41 / rue Keyenveld, 40-44. Transformation de l'ancien site industriel de la chocolaterie Antoine. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Correspondant : P. Cardinal)

En réponse à votre demande du 1<sup>er</sup> décembre 2011, sous référence, réceptionnée le 2 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance plénières du 14 décembre 2011, concernant l'objet susmentionné, telles que suivantes :

- ***l'occupation du site est trop dense. Le nombre de logements devrait être revu à la baisse.***
- ***une plus grande diversité d'occupation du site avec petites entreprises ou ateliers (telle qu'actuellement) devrait être encouragée plutôt que la reconversion quasi totale du site en logements + 1 crèche et 8 bureaux ;***
- ***le nombre excessif de logements résulte probablement du coût du parking qui grève le budget du projet. Or, ce parking, condamne les zones de pleine terre, est préjudiciable à la qualité de l'intérieur de l'îlot et induit une reprise en sous-œuvre délicate des bâtiments industriels. Il convient dès lors de réétudier la problématique du parking en tenant compte des nouveaux modes d'utilisation de la voiture en ville tels que le car sharing ;***
- ***la « végétalisation » des façades du projet devrait être abandonnée au profit du maintien de la zone de pleine terre et de la plantation d'un ou deux beaux arbres ;***
- ***l'expression industrielle de l'architecture devrait être préservée, loin de toute banalisation.***
- ***le bâtiment E, le plus ancien et le plus caractéristique du site est un véritable château de l'industrie. Il doit être conservé tel quel (sans surhaussement et sans être amputé de plusieurs travées en raison de la sur-densification du site.***

### **Contexte**

Le projet concerne la transformation du site de l'ancienne chocolaterie Antoine situé en intérieur d'îlot, entre les rues Keyenveld, du Prince Royal, du Berger et la Chaussée d'Ixelles, soit un complexe de 7700 m<sup>2</sup> construit sur une surface de 32 ares.

A la moitié du XIXe siècle, le site était occupé d'une part par la fabrique de pianos François Berden et Cie d'autre part, par la confiserie-chocolaterie Thierry Antoine, implantées à l'intérieur de l'îlot et accessibles par la rue Keyenveld.

La chocolaterie, fondée dans les années 1850 s'agrandit tant et plus qu'en 1866, elle occupe la totalité des parcelles des n°37 à 43 rue du Prince Royal et qu'en 1903, elle acquiert les bâtiments de la

fabrique de pianos. Elle cessera ses activités en 1950 après que le site ait connu diverses transformations et évolutions.

Il se compose actuellement d'ateliers, de dépôts, de bureaux, d'une pépinière d'entreprises (HUB), d'un espace commercial et de 31 logements (aux étages des immeubles) répartis en 6 blocs articulés autour de deux cours intérieures où 26 emplacements de parking à l'air libre ont été recensés. L'accès à l'îlot est uniquement possible par un passage couvert depuis le n°37 de la rue du Prince Royal.

Le bâtiment E, le premier construit par la firme de pianos vers 1865, est l'un des plus anciens bâtiments du site et probablement le plus remarquable avec ses 11 travées, sa structure de voussettes et colonnes en fonte ainsi que sa haute cheminée en briques.

### **Projet**

L'ensemble est l'objet d'un important projet de rénovation et de transformation avec changement d'affectation et augmentation de gabarits. Le projet est en partie motivé par la nécessité de mise aux normes SIAMU des différents bâtiments mais il résulte en réalité du choix de réaliser un important parking souterrain sous la totalité du site – choix stratégique pour la plus value immobilière de l'opération. Le projet prétend valoriser la mixité du site par l'aménagement de 52 logements (au lieu des 31 actuels), de 8 bureaux et d'une crèche ainsi que de chambres d'hôtes et d'un spa (réservés aux habitants du site). Il prévoit, en outre, la démolition / reconstruction de l'immeuble situé en fond de parcelle pour l'aménagement de la crèche et de 10 logements. Le parking est présenté comme une opération d'amélioration du cadre de vie et la crèche comme une ouverture sur le quartier.

### **Avis de la CRMS**

#### **1. Occupation du site**

La Commission constate que le projet induit une forte densification de l'occupation de l'intérieur de l'îlot, défavorable à la qualité de celui-ci. Elle estime que le nombre de logements devrait être réduit et que les immeubles ne devraient en tout état de cause pas être surhaussés mais conserver leur hauteur actuelle qui est déjà fort importante. Le bâtiment E qui est le plus élevé de l'îlot – et aussi le plus caractéristique au niveau typologique – devrait impérativement conserver son gabarit actuel et non pas être augmenté d'un étage comme prévu.

La Commission déplore également que la diversité des activités qui caractérise actuellement le site soit en grande partie compromise par le projet dont les futures activités seront nettement plus réduites (uniquement 8 bureaux et une crèche) et iront de pair avec une gentrification de l'îlot, visant un standing élevé et exclusif (alors que les loyers actuels sont accessibles et autorisent la diversité des activités).

#### **2. Parking en sous-sol**

« La nécessité d'un parking en sous-sol pour libérer et déminéraliser le cœur de l'îlot » avancée dans le dossier (rapport d'incidence p. 3) est un non-sens.

Le site se caractérise actuellement par d'importantes zones de pleine terre. Le projet, par la création du parking (et accessoirement du spa), prévoit leur suppression totale et une minéralisation complète de l'îlot (à l'exception du petit jardin de la crèche). Une telle intervention est en totale dérogation avec le RRU qui impose 50% de la surface des zones de cours et jardins en zones perméables, en pleine terre et plantées (titre 1, chapitre IV, article 13). L'aménagement d'une dalle de parking verdurisée et la végétalisation des façades et des toitures sont un leurre et ne peuvent en aucun cas compenser la perte de perméabilité du sol qui résultera du présent projet et de la pleine terre permettant la plantation de beaux grands arbres.

La Commission demande de réétudier la problématique du parking et de la minéralisation de l'îlot. Elle signale l'augmentation considérable du nombre de voitures sur le site qui passe de 26 à 40.

La Commission souligne, d'autre part, que les parties du parking aménagées dans les zones de caves des bâtiments industriels induisent une reprise en sous-œuvre et d'importantes interventions au niveau des éléments structurels de ceux-ci qui risquent de mettre en péril leur bonne conservation. C'est notamment le cas du bâtiment E, en colonnettes de fonte et voussettes de briques, dont les structures en sous-sol sont totalement démolies.

Enfin, il convient de souligner que le coût important de la mise en œuvre de ce parking souterrain se répercutera d'emblée sur l'ensemble du projet, induisant la nécessité de créer un maximum de logements (avec augmentation du gabarit des immeubles) pour rentabiliser l'opération. La

Commission invite les auteurs de projet à revoir cet aspect du projet à et réfléchir aux nouveaux modes d'utilisation de la voiture en ville tels que le car sharing.

### 3. Parti architectural

Les résilles métalliques avec végétation grimpante, les revêtements géotextiles, les parapets vitrés sont autant d'éléments qui sont étrangers au vocabulaire de l'architecture industrielle. Ils ne contribuent pas à la mise en valeur du site mais au contraire à sa banalisation.

La Commission estime que la végétalisation à outrance des façades doit être abandonnée au profit de revêtements plus traditionnels (enduit peint).

Qu'en est-il des châssis anciens ou d'origine qui semblent encore en place aux façades de plusieurs bâtiments ? La Commission rappelle qu'à la fin des années 90, l'aménagement de lofts sur le site dans le cadre du projet de Halleux avait donné lieu à une intervention légère qui avait permis la conservation des châssis anciens. Un effort similaire devrait être poursuivi dans le présent projet car ces châssis sont typiques de l'expression industrielle des bâtiments concernés.

La CRMS plaide, en outre, pour que le site qui a jusqu'ici été très bien préservé, conserve au mieux ses caractéristiques industrielles. Dans ce cadre, il convient d'abandonner les surhaussements prévus dont l'expression est étrangère aux corps bâtis existants et de conserver intégralement la façade du bâtiment E – qui est le plus typique et authentique de l'ensemble (ne pas englober ses deux dernières travées dans une nouvelle extension contiguë au nouveau bâtiment D) et qui est déjà le plus élevé de l'ensemble (ne pas le surhausser).

Le bâtiment D tel qu'il est reconstruit, est trop imposant : sa hauteur, qui a déjà été contestée par les riverains, déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur et sa masse occulte les deux dernières travées du bâtiment E, le plus représentatif du site. En outre, son traitement architectural s'accorde mal au caractère des lieux. La CRMS demande de revoir complètement cette implantation.

Veillez agréer, Madame l'Echevine, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Oda GOOSSENS  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY