

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE
Monsieur A. GOFFART, Directeur
B.D.U. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 09/PFD/549520
N/réf. : GM/XL2.457/s.568
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES.Rue du Prince Albert 32-36 / Rue de l'Arbre Bénit/ Rue Keyenveld. Site Solvay.
Démolition du bâti existant et construction d'un hôtel avec un commerce de type horeca au
rez-de-chaussée
Demande de permis d'Urbanisme – Avis de la CRMS
(Dossier traité par Michaël Briard à la D.U.)

En réponse à votre lettre du 24/03/2015, sous référence, reçue le 26/03/2015, nous vous communiquons **les remarques et recommandations** formulées sur la présente demande par notre Assemblée en sa séance du 01/04/2015.

Contexte patrimonial

La demande porte sur un projet de démolition globale et de reconstruction partielle de l'îlot compris entre les rues du Prince Albert, de l'Arbre Bénit et Keyenveld. L'îlot concerné comprend un espace vert inscrit à l'inventaire légal des sites (parc triangulaire situé dans la « pointe » de l'îlot vers la chaussée Ixelles), un arbre inscrit sur la liste de sauvegarde (aulne à feuilles cordées situé à l'angle de la rue Keyenveld et la rue de l'Arbre Bénit) ainsi que plusieurs arbres remarquables (un alignement de platanes rue Keyenveld et 3 metaséquoias situés à la pointe sud du site). Du côté de la chaussée d'Ixelles, l'îlot jouxte la zone de protection de l'église Saint-Boniface classé.

En ce qui concerne le bâti existant on note, comme éléments relevant du patrimoine, l'ancien « Laboratoire Industriel Solvay », construit par les architectes Constant Bosmans (1851–1936) et Henri Vandeveld (1851-1922) en 1922. Ces mêmes architectes étaient également auteurs des immeubles de bureaux de Solvay de l'îlot situé de l'autre côté de la rue du Prince Albert. Ils réalisaient, par ailleurs, la bibliothèque Solvay (Institut de Sociologie) au parc Léopold, la résidence d'Alfred Solvay au parc Tournay-Solvay et la Gare maritime de Tour & Taxis, etc.

Le bâtiment d'origine à usage de laboratoire industriel et de locaux techniques comptait deux niveaux, le long de la rue du Prince Albert. Sa façade en pierres blanche et bleue de 11 travées était précédée d'une cour anglaise. En 1936, le bâtiment a été agrandi de 5 travées par l'architecte Paul Bonduelle qui en a poursuivi l'expression architecturale et y a ajouté le 2^e pavillon d'angle (vers la rue Keyenveld).



Façade originelle des anciens laboratoires Solvay, arch. C. Bosmans et H. Vandeveld, 1922 avec l'extension de 1936 de P. Bonduelle à droite.



Façades des anciens laboratoires et des immeubles de bureaux de Solvay qui se répètent dans la rue du Prince Albert

En 1959, les anciens laboratoires ont été transformés en restaurant de l'entreprise Solvay par l'ingénieur-architecte Eléazar Cozac (1893-1977) en association avec l'architecte André Belpalme. Depuis 1927, Cozac travaillait exclusivement pour la société Solvay, pour laquelle il a construit, entre autres, le pavillon Solvay de l'Exposition internationale de Bruxelles en 1935, les deux maisons de l'Amicale Solvay à Couillet et Jemeppe-sur-Sambre entre 1937 et 1939 et le restaurant du centre de recherches Solvay à Neder-over-Heembeek en 1959-1960. Belpalme (1927-2011) était quant à lui l'auteur du clubhouse du domaine « Solvay Sport » à Bruxelles. En 1989 il réalisait aussi, en collaboration avec R. Demeester, l'auditoire et le foyer situés chaussée d'Ixelles, à angle rues Prince Albert et rue de l'Arbre Bénit).

Le bâtiment des anciens laboratoires, transformé en restaurant, semble avoir été conservé aujourd'hui dans son état de 1959. La façade à rue, ainsi que la salle de restaurant monumentale couverte d'imposants lanterneaux courbes, avec une capacité de 500 personnes, existent toujours et semblent en bon état de conservation.

Parmi les autres éléments relevant du patrimoine immobilier de l'îlot concerné peuvent également être citées les maisons néoclassiques de la rue du Prince Albert qui remontent à la création de cette rue en 1874 (permis de bâtir des maisons de 1876).

Le projet

La demande concerne une partie d'un projet plus vaste portant sur le réaménagement et la reconversion de l'ensemble de l'ancien site Solvay qui occupait les deux îlots entre les rues du Prince Royal, du Prince Albert, de l'Arbre Bénit et Keyenveld. La première partie de ce projet, portant sur la réalisation d'un ensemble de logements située sur l'îlot voisin (compris entre les rues du Prince Albert, du Prince Royal et Keyenveld), est actuellement en cours de réalisation. Dans le deuxième îlot, concerné par la présente demande, on prévoit la réalisation d'un ensemble de logement ainsi qu'un hôtel de 132 chambres avec un rez-de-chaussée commercial de type Horeca vers la chaussée d'Ixelles. Seule la construction de l'hôtel fait partie de la présente demande. Toutefois, celle-ci porte également sur la démolition de l'ensemble du bâti de l'îlot ainsi que la suppression de la plupart des éléments de verdoisement (parc triangulaire et une partie des arbres existants), exceptés la façade de l'ancien laboratoire côté rue du Prince Albert (mais le pavillon d'angle vers la rue Keyenveld serait également démoli) et l'arbre sauvegardé. Selon la note explicative, le complexe de logement ferait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée, tout comme le projet de parc dans la partie arrière de l'îlot (pointe entre les rues Prince Albert et Arbre bénit).

L'hôtel concernée par la présente demande de permis d'urbanisme aurait un gabarit de de R+6+ étage technique. L'hôtel se présenterait comme une tour « barre » dont la partie arrière serait édifiée sur un socle d'un seul niveau le long des rues latérales (dans cette partie, les étages seraient situées en fort recul par rapport à l'alignement). Du côté de de la rue de l'arbre Bénit, la largeur de la voirie serait portée de 9m à 11m50. La partie avant du nouvel immeuble, vers la chaussée d'Ixelles, comprendrait un établissement horeca avec une terrasse sur la pointe de l'îlot. L'hôtel serait implanté sur l'angle de l'îlot (une partie du terrain qui est actuellement occupé par le parc triangulaire) tandis que îlot directionnel devant la pointe de l'îlot, où se trouve la buste serait maintenu.

Avis de la CRMS

- La Commission s'interroge d'abord sur la portée de la présente demande de permis d'urbanisme. Celle-ci ne concerne, en effet, qu'une partie d'un projet de construction plus vaste qui concerne la totalité de l'îlot. La demande actuelle porte seulement sur la construction de l'hôtel mais inclut déjà la démolition de tous les bâtiments existants, donc également de ceux situés sur la partie de l'îlot destinée à accueillir un projet de logement et pour laquelle une demande séparée serait introduite. L'aménagement d'un parc public à la pointe sud de l'îlot ferait l'objet d'une 3^e demande.

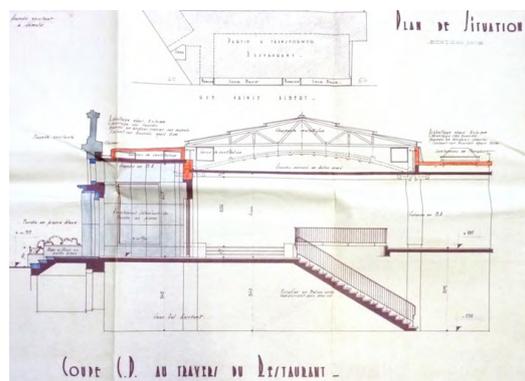
La Commission déplore cette manière de procéder qui ne permet pas de développer une vision globale sur l'ensemble de l'îlot. Elle complique l'évaluation de la présente demande et sa cohérence ainsi que la pertinence par rapport aux autres projets. La Commission décourage ce type de morcellement des demandes de permis d'urbanisme.

En tout état de cause et étant donné que la présente demande ne concerne que la construction d'un nouvel immeuble sur une partie de l'îlot (vers la chaussée d'Ixelles), la CRMS estime **qu'il est prématuré de déjà autoriser la démolition de la totalité de l'îlot sans connaître le projet qui concerne la partie sud de l'îlot et qui comprend des éléments relevant du patrimoine.**

- En ce qui concerne le patrimoine, la Commission estime, de manière générale, que le projet de démolition ne tient pas compte du potentiel patrimonial de l'îlot concerné. **Elle demande de pouvoir procéder à une visite de l'îlot pour évaluer en détail l'intérêt patrimonial du site.** Entre temps, elle demande de déjà prendre en compte les remarques suivantes sur cet aspect :

. La Commission constate que de l'ancien laboratoire Solvay on conserverait seulement la façade à rue (le long de la rue du Prince Albert) et ce encore partiellement (démolition du pavillon d'angle vers la rue Keyenveld).

Elle souligne que la salle de l'ancien restaurant de l'entreprise, réalisée en 1959 par l'ingénieur Eléazar Cozac en collaboration avec l'architecte André Belpalme, constitue un espace monumental de très grande qualité. Cette salle offre d'intéressantes potentialités et pourrait être facilement reconvertie. Son maintien constituerait une plus-value pour la mixité du projet et son intérêt architectural. La CRMS demande, dès lors de **conserver cette salle, tout comme l'entière de la façade à rue des anciens laboratoires.** Elle ne souscrit donc pas non plus à la démolition du pavillon d'angle sud de cette façade.



Salle du restaurant des anciens entreprise Solvay – transformation des anciens laboratoires par E. Cozac et A. Belpalme (1959).



Les 2 pavillons d'angle de la façade rue du Prince Albert : celui de droite construite par Bosmans et Vandeveld, celui de gauche par Bonduelle en 1936 (dont la démolition est prévue par la demande) .

. La Commission déplore, par ailleurs, la démolition des maison néoclassiques de la rue du Prince Albert et estime que celles-ci, malgré le fait qu'elles ont déjà subi des transformations par le passé, aurait pu être intégré dans le projet moyennant une rénovation lourde si nécessaire.

. Pour ce qui concerne le patrimoine végétal que comprend l'îlot, la CRMS ne fait pas l'impasse sur la suppression du parc triangulaire à l'angle de la chaussée d'Ixelles. Ce petit parc a été aménagé à la fin des années 1980 après la démolition d'un bâtiment néoclassique, situé à l'angle de les rues du Prince Albert et de l'Arbre Bénit, qui fermait cette partie du carrefour à 6 branches du côté de la chaussée d'Ixelles. **La Commission estime toutefois que la disparition de cet espace vert devrait être compensée par :**

1° **la reconstruction de l'angle donnant sur la chaussée d'Ixelles de manière à refermer le carrefour et à lui restituer un front bâti homogène (cf. infra) ;**

2° **une verdurisation plus importante de la partie sud de l'îlot.** Cette dernière démarche devrait aller de pair avec **le maintien des arbres remarquables sur le site et notamment les metaséquoias existants sur la pointe sud de l'îlot ainsi que de l'alignement des platanes de la rue Keyenveld.** La CRMS encourage par ailleurs le développement d'un espace public plus large le long de cet alignement car la rue Keyenveld est bordée d'un intéressant développement de façades qui gagnerait davantage mises en valeur



Arbres existants de la rue Keyenveld

. par ailleurs, la CRMS signale la présence d'un potentiel archéologique dans l'îlot concerné. Dès lors, il y a lieu de prévoir des **mesures particulières pour permettre les recherches archéologiques** lors des travaux. à

- En ce qui concerne le projet d'hôtel à proprement parler, il y lieu de **retravailler l'implantation et le gabarit de manière à mieux insérer le nouvel immeuble dans le tissu urbain**. Le gabarit proposé de R+6 (+ étage technique) serait, en effet, excessif par rapport au carrefour de la chaussée d'Ixelles ainsi qu'aux îlots voisins qui, vers la chaussée d'Ixelles se caractérise par un gabarit d'environ R+3, ce qui était également le gabarit de l'immeuble d'angle sur la chaussée d'Ixelles détruit en 1987. Le principe de créer une « tour » sur le 6° angle de ce carrefour, flanquée dans les rues latérales de volumes très bas (un niveau) serait peu adéquat et déstructurant au vu du contexte urbanistique sans lequel le nouvel immeuble s'inscrira.



Immeuble d'angle donnant sur la chaussée d'Ixelles, démoli en 1987

Dès lors, la CRMS estime qu'il y a lieu de **revoir tant la configuration que l'implantation du nouveau bâtiment** en reconstruisant l'angle de manière à refermer le carrefour et à lui restituer, au niveau des gabarits, un aspect homogène. Ce carrefour à 6 branches constitue, en effet, une forme urbaine remarquable et un témoin intéressant de l'urbanisation du quartier à la fin du XIXe siècle qu'il convient de mettre en valeur en lui restituant sa cohérence entamée par la destruction de l'angle. Elle demande de revoir le projet en ce sens et de **rapprocher la façade d'angle du nouvel immeuble de la chaussée d'Ixelles. La superficie qu'on gagnerait de cette manière devrait permettre de diminuer le gabarit du nouvel immeuble pour atteindre un gabarit continu de R+4 maximum sans perdre des m²**. Cette nouvelle implantation impliquerait également la suppression de l'îlot directionnel qui existe aujourd'hui devant le parc triangulaire et qui n'est pas favorable à la lisibilité du carrefour.

La nouvelle façade devrait être traitée de manière symétrique pour valoriser l'angle et pour renforcer davantage la lisibilité du carrefour. Dans cette nouvelle configuration, l'établissement horeca devrait être également repensé de manière à y inclure la conservation de la salle de restaurant (cf. supra) qui pourrait offrir d'intéressantes possibilités à ce niveau.



Vue aérienne de l'îlot concerné avec au nord le parc triangulaire sur l'angle qui devrait être entièrement reconstruit et dans le bas les anciens laboratoires et l'ancien restaurant d'entreprise

Enfin, **la perte de verdoisement résultant de la disparition du parc triangulaire devrait être compensée dans la partie sud de l'îlot par une augmentation de la superficie de l'espace public**: préserver l'ensemble des arbres remarquables du site et renforcement de l'alignement de platanes (cf. supra).

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : O. Goossens
- A.A.T.L. – D.U. : M. Briard