

Une résidence de cinq étages remplacera la brasserie de Dinant

Cette fois, c'est certain : la brasserie de Dinant va être démolie dès la seconde quinzaine d'août. Un mois plus tard, commencera à cet endroit la construction d'un important complexe de 35 appartements et de huit bureaux séparés par une large zone piétonnière. Son nom : résidence « Les Brasseurs ». Son promoteur : la S.A. Progest, une société dinantaise créée par un ingénieur-conseil anseremois, Jean-Marie Rans. Celui-ci a pratiquement obtenu tous les feux verts, tant de la Ville que de la Région wallonne.

Une véritable ruine, c'est ce qu'est devenu peu à peu la légendaire brasserie de Dinant, située en bord de Meuse, au bout du boulevard Churchill et à l'entrée de la rue Huybrecht. Dans les années septante, l'imposante bâtisse était devenue propriété du groupe « Pied-bœuf-Jupiler ». Les projets immobiliers n'ont pas manqué pour remplacer l'usine, complètement désaffectée. Aucun n'a pu se concrétiser. Dernier échec marquant, celui du promoteur bruxellois « groupe I » : en 1980, il voulait édifier à cet endroit un immeuble de huit étages et de 66 appartements. Jugé trop volumineux, son projet avait été refusé.

C'est donc un promoteur anseremois qui est en passe de réussir là où d'autres se sont cassés les dents : Jean-Marie Rans, 43

ans, administrateur-délégué de « Progest », une société constituée le 1^{er} juillet dernier spécialement pour le projet. Ingénieur-conseil (spécialisé dans le béton armé), établi au 101 de la rue Caussin, M. Rans dirige aussi la S.A. « Ateliers Dinantais » (même adresse) qui emploie 14 personnes et fait des études industrielles pour des sociétés comme Cockerill, Glaverbel ou Gralex.

Un contexte favorable

Pour la future résidence « Les Brasseurs », il a fallu faire très vite :

— *Le contexte était favorable*, explique M. Rans, en mai 88, le taux d'occupation a terriblement baissé et rendu les placements immobiliers intéressants. De plus, l'emplacement de la brasserie restait de pre-

mier choix.

Premier obstacle : modifier le plan particulier d'aménagement, existant depuis 1947 : celui-ci plaçait en zone industrielle la brasserie dinantaise et en zone d'édifices publics le square des Quarteniers, situé juste devant. Entamée en janvier dernier, la procédure pour transformer la brasserie en zone résidentielle a été parcourue en un temps record, puisque la modification a été approuvée voici trois semaines par M. Liénard, ministre régional chargé de l'aménagement du territoire. Voilà qui va permettre à la ville de Dinant de délivrer le permis de bâtir du projet.

Sur la même période, Jean-Marie Rans a racheté à « Pied-bœuf-Jupiler » l'ancienne usine et a obtenu en mars le permis de démolir.

Le 8 juillet dernier sont apparus sur les murs de la brasserie d'énormes panneaux jaunes portant le numéro de téléphone de « Progest » et annonçant la future résidence « Les Brasseurs ».

Un grand « L »

Comment se présentera cette résidence ? Elle comprendra deux bâtiments, l'un composé d'appartements, l'autre de bureaux, séparés par un lot piétonnier d'une quinzaine de mètres de large.

Le premier bâtiment, en forme de « L », couvrira une surface de 4.800 m².

Trois étages sont prévus sous la corniche (par rapport à la rue Huybrechts) et 18 mètres pour le faîte du toit (c'est à peu près la hauteur de l'actuelle usine). 35 appartements y seront aménagés, sur des surfaces de 92 à 200 m². Tous seront dotés, à l'avant, d'une terrasse (3,7 m sur 2,5) donnant sur la Meuse ou le boulevard Churchill et, à l'arrière, d'une vue sur le piétonnier. Les plus grands appartements, sous le toit, seront dotés d'une mezzanine (d'un « penthouse », disent les promoteurs).

Au rez-de-chaussée, devant le square des Quarteniers, on trouvera trois emplacements commerciaux, situés en recul de quelques mètres, sous une

galerie couverte. Côté rue Huybrechts, la façade sera aussi en recul, de quatre mètres, par rapport aux murs actuels : cet espace sera aménagé en parking.

Comme on peut le voir sur l'illustration ci-contre, il ne s'agira pas d'un building « bloc » : balcons et terrasses (notamment à l'angle du « L ») briseront la monotonie de la façade, qui présentera une couleur claire et mouchetée. Quelques avantages annoncés par le promoteur : des ascenseurs accessibles aux voitures de handicapés ou aux landaus ; une isolation thermique et sonore soignée grâce aux matériaux style « terre cuite ».

Le sous-sol, situé au niveau du chemin de halage, sera aménagé en caves et garages. « Pour éviter les inondations », remarque M. Rans, nous avons prévu le cuvelage de l'ensemble ».

Démolition

L'autre bâtiment (1.200 m²) sera aménagé pour huit bureaux de 150 m² chacun, sur quatre niveaux. Il sera un peu moins haut : 11,6 mètres à la corniche, 17,9 pour le faîte du toit.

Dans l'espace piétonnier, il est prévu d'aménager luminaires, bancs, bacs de fleurs et de plantes vertes et un minimum d'emplacements de parking.

La démolition de la vieille usine commencera dans la seconde quinzaine du mois d'août. Fin septembre, on espère entamer les premiers travaux de bétonnage. La vente proprement dite des appartements et bureaux commence, elle dès la semaine prochaine :

— *Nous avons déjà cinq preneurs certains pour les appartements*, confie M. Rans, *quelque soit leur prix. Beaucoup de candidats aussi pour aussi pour les emplacements commerciaux. Pour 90 m², nous espérons arriver à un prix de vente de moins de trois millions de francs.*

Xavier DISKEUVE.



Photo WA 132346

Les bâtiments de l'ancienne usine seront démolis jusqu'à l'endroit où, sur la gauche, s'arrêtent les panneaux annonçant le projet immobilier.

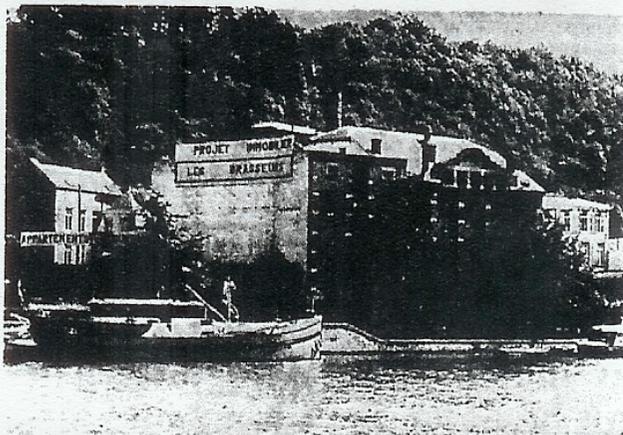


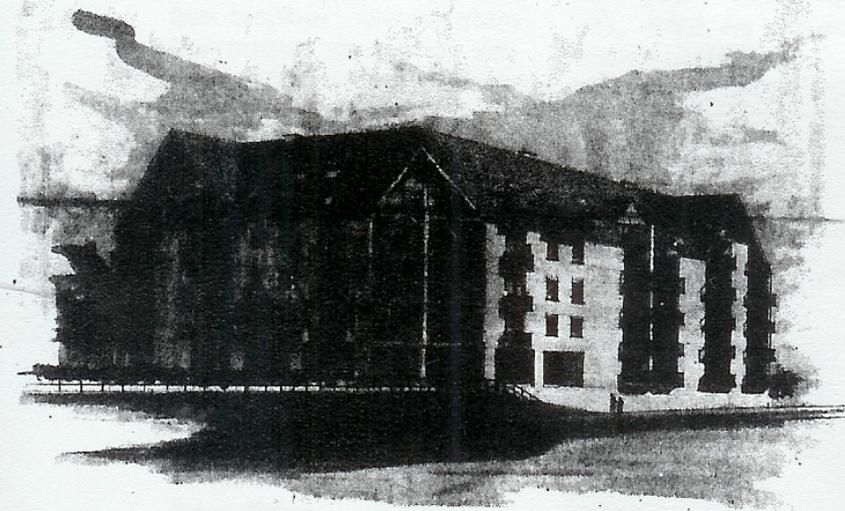
Photo WA 132343

L'ancienne brasserie, qui n'avantageait guère esthétiquement, le site dinantais !

Une procédure fastidieuse

Question procédure, modifier un plan particulier d'aménagement (P.P.A.) c'est du costaud ! « Pas vraiment difficile, mais tout-à-fait fastidieux », remarque Jean-Marie Rans, promoteur de la résidence « Les Brasseurs ». Il s'agissait pour lui de transformer le site de l'ancienne brasserie dinantaise, jusque là zone industrielle, en zone résidentielle. Une procédure qui peut facilement atteindre un an, pour peu que le projet soit contesté ou que les administrations le fasse traîner. Mais Jean-Marie Rans a eu de la chance : en sept mois environ, le parcours a été accompli. En voici le détail : janvier de cette année, introduction du projet immobilier et de la demande de modification du P.P.A. Le 6 février, le

conseil communal dinantais émettait un avis favorable et soumettait le projet à l'enquête publique, jusqu'au 2 mars. Aucune critique n'était enregistrée. Le dossier était alors transmis par le collègue échevinal à la Commission régionale d'aménagement du territoire qui émettait un avis favorable. Le 6 avril, le conseil communal se rangeait derrière cet avis et communiquait sa décision à la Députation permanente. Celle-ci statuait favorablement et, vers la mi-mai, transmettait le dossier à la Région wallonne qui avait alors six mois pour rendre sa décision. L'arrêté ministériel est en fait tombé le 14 juillet dernier et entré en vigueur quinze jours après sa parution au « Moniteur », c'est-à-dire début de ce mois d'août.



La future résidence « Les Brasseurs », à l'emplacement de l'ancienne brasserie de Dinant : cinq étages, 35 appartements et à l'arrière huit bureaux.