

Commune d'Ixelles
Mme N. Gilson
Echevine de l'urbanisme, de
l'Environnement, du
patrimoine et de la Petite
Enfance
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 Bruxelles

V/Réf : 78/PU/7338
N/Réf. : GM/XL2.398/s.446
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Avenue de la Toison d'Or 14 – 15a, 15b, 15c / rue de Stassart 25-27. Démolition des immeubles à l'exception des façades. Construction d'un commerce (3 niveaux) et des logements.

Dossier traité par F. Letenre.

En réponse à votre lettre du 16 octobre 2008, reçue le 21 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 3 décembre 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis **un avis défavorable**.

La demande porte sur la démolition de l'ensemble des bâtiments existants, y compris les constructions situées en intérieur d'îlot et à l'exception des façades donnant sur l'avenue de la Toison d'Or et de la rue Stassart, pour la construction d'une grande surface commerciale de 3 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^e étage) s'étendant sur la totalité du terrain, ainsi que de 12 logements, à savoir 9 appartements du côté de la rue Stassart et trois quadruplex (« maisonnettes ») du côté de l'avenue de la Toison d'Or.

Les immeubles existants

Pour ce qui concerne les immeubles à démolir, une brève étude historique a été jointe au dossier. En outre, les immeubles ont été visités par les représentants de la CRMS et de la DMS, en présence de l'auteur de projet. Des recherches supplémentaires en archives ont, par ailleurs, été menées par la DMS dans le cadre de l'élaboration de l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune d'Ixelles.

Il résulte des recherches et de la visite sur place que l'ensemble concerné présente sous plusieurs aspects un intérêt sur le plan patrimonial. Les immeubles concernés constituaient, jusqu'il y a peu, le siège de la STIB. L'ancienne « Société des Tramways bruxellois » s'y installait à partir de 1909, au moment où elle acquérait l'hôtel de maître (datant approximativement de la fin du XIX^e siècle) de 5 travées situées au n° 15 de l'avenue de la

Toison d'Or. Dans la même année, la Société obtenait un permis de bâtir pour l'extension de son siège du côté de la rue Stassart où elle construisait un immeuble de bureau tourné en U vers l'intérieur de l'îlot, abritant, entre autre, la salle des guichets. De l'hôtel de maître du n°15 subsistent encore plusieurs éléments intéressants, notamment une cage d'escalier monumentale entre le rez-de-chaussée et le premier étage, ainsi que les pièces du premier étage, côté rue et leur décor (plafonds moulurés, lambris, manteaux de cheminées, etc.). En 1926 une campagne de transformation du complexe a été menée par la Société du Tramways bruxellois. Celle-ci avait, entre temps, également acquis l'hôtel de maître situé au n°14 de l'avenue de la Toison d'Or. Avant cette acquisition et peu après l'installation de la Société du Tramways dans l'immeuble voisin, cet hôtel avait été surélevé d'un niveau à l'initiative de l'ancien propriétaire (1911). La transformation la plus visible réalisée en 1926 était la création de vitrines au rez-de-chaussée des deux hôtels de maîtres de l'avenue de la Toison d'Or. Ces dispositifs remarquables en style art déco, réalisés en marbre (marbre de brèche « Grand Antique d'Aubert ?) et entourés de cornières en bronze ont été préservés jusqu'aujourd'hui, de même que l'entrée vers les anciens bureaux de la STIB. Les transformations de 1926 portaient également sur d'autres aménagements intérieurs. Les deux cages escaliers en granito (dont une avec ascenseur intégré) pourraient dater de cette phase. Depuis 1926, différentes campagnes de transformation sont intervenues, les principales datant de 1941 (entre autre la surélévation d'un étage des n°s 14-15 de l'avenue de la Toison d'Or) et 1956 (extension du bâtiment de la rue Stassart).

Si le bâti existant résulte de plusieurs campagnes de transformation successives, la CRMS estime que sa lecture parfois complexe ne peut servir de prétexte pour démolir l'ensemble des constructions (hormis les façades avant). Au stade actuel des recherches, un nombre d'éléments relevant du patrimoine peuvent déjà être désignés de manière évidente (outre les façades, il s'agit notamment des vitrines et de l'entrée de l'avenue de la Toison d'Or, l'escalier monumental du n°1 et les pièces au 1^o étage du même numéro). Cependant, des recherches plus poussées devraient être effectuées afin d'identifier plus en détail les éléments appartenant aux différentes phases de construction et en évaluer l'intérêt (que subsiste-il, par exemple, hormis les façades de l'immeuble de bureau de 1909 de la rue du Stassart ? De quelle époque peut-on dater les autres cages d'escaliers ? etc.).

En outre, la Commission estime que, dans une optique de développement durable, ***il y a lieu de récupérer au maximum les structures existantes*** de manière à réduire l'étendue du chantier de construction et toutes les nuisances que celui-ci entraînerait dans le quartier (évacuation des matériaux de démolition, apport de nouveau matériaux, etc.). Suivant ce raisonnement, ***elle plaide pour une rénovation douce de l'ensemble tout en maintenant les structures principales.*** Il est évident que des constructions secondaires et annexes, sans intérêt particulier, qui encombrant actuellement l'intérieur de l'îlot pourraient être démolies lors de cette opération.

Le projet

De manière générale, et pour les raisons évoquées ci-dessus, la Commission ne peut souscrire au parti même du projet qui consiste à démolir l'ensemble des constructions hormis les façades partiellement conservées. Cette opération de façadisme n'est conciliable ni avec la conservation des éléments remarquables du patrimoine encore présents, ni avec les objectifs du développement durable qui devraient guider la requalification de cette portion du bâti située entre l'avenue de la Toison d'Or et la rue de Stassart.

Façades et toitures

Pour ce qui concerne les façades, la Commission constate que le projet ne les conserve que partiellement, notamment du côté de l'avenue de la Toison d'Or. En effet, on propose de supprimer les deux derniers niveaux du n°14, ainsi que le dernier niveau du n°15 pour créer une hauteur de corniche continue. **La CRMS désapprouve cette intervention qui tente d'unifier les deux hôtels de maître qui seraient, en outre, pourvus d'une nouvelle toiture unitaire.** La typologie de la nouvelle toiture (fausse toiture à la mansard surmontée d'un « belvédère ») est, par ailleurs, totalement étrangère à celle des toitures qui couvraient en générale ce type d'hôtel de maître. **De manière générale, la Commission estime qu'il y a lieu de préserver l'identité particulière des deux hôtels qui ont évolués selon leur propre logique.** En outre, il n'y a pas lieu de dédensifier le bâti le long du boulevard à un endroit qui pourrait même supporter des gabarits plus importants.

Enfin, la CRMS estime que les vitrines existantes doivent être prioritairement conservées en raison de leur intérêt patrimonial. Dans ce cadre, elle constate que la configuration des nouvelles vitrines n'est pas fort différente que celles qui existent, ce qui soulève des questions quant à la nécessité de ce renouvellement. Le projet constituerait, en outre, un appauvrissement au niveau de la qualité des matériaux utilisés et des détails des vitrines. La CRMS s'interroge aussi sur la possibilité de conserver et de restaurer les châssis existants, plutôt que des les remplacer par des nouveaux modèles en bois.

Du côté de la rue Stassart, les transformations les plus importantes des façades se situent au niveau des toitures et des châssis. **Pour ce qui concerne la toiture, la Commission s'oppose fermement à l'ajout d'un étage technique (destiné au commerce), déguisé en toiture à deux versants et muni de grandes lucarnes fermées par des « ventelles ».** L'expression de cette toiture, ainsi que les nuisances qu'entraînerait la présence d'un étage technique (avec ouvertures du côté de la rue Stassart, juste en face de l'église) sont inacceptables. En outre, la Commission demande de respecter les prescriptions urbanistiques en vigueur. Le projet déroge en effet à ces prescriptions en ce qui concerne la hauteur de la nouvelle toiture par rapport à la hauteur de l'immeuble situé à droite.

Les châssis à guillotine existants seraient remplacés par des nouveaux modèles dont les divisions sont peu adéquates. **La Commission estime qu'il y a lieu de conserver, dans la mesure du possible, les châssis existants qui sont vraisemblablement encore ceux d'origine (voir élévation jointe à la demande de permis de 1909).** En tout état de cause, les modèles proposés ne sont pas acceptables.

Nouvelles constructions

Le programme que l'on souhaite réaliser dans les nouvelles constructions comprend un commerce de type « grande surface » s'étendant sur trois niveaux, ainsi que 12 logements. Outre le fait que le développement sur l'entièreté du terrain des trois étages commerciaux nécessiterait d'importantes dérogations au RRU, **la Commission s'interroge sur l'opportunité d'installer un commerce d'une telle envergure à cet endroit.** Ceci ne contribuera pas à la mise en valeur de l'avenue de la Toison d'Or. Dans ce cadre, la Commission estime que les hôtels de maître existants se prêteraient parfaitement à l'installation de commerces de qualité et de prestige, auxquels invitent les belles pièces encore conservées.

Pour ce qui concerne la création de logements, **la Commission s'interroge en premier lieu sur le manque de lisibilité de l'entrée des logements situés sur l'avenue de la Toison d'Or**. En effet, ces logements seraient accessibles uniquement depuis l'immeuble de la rue de Stassart. **La CRMS estime qu'il serait contradictoire et peu valorisant de créer des logements le long de cette avenue sans que ceux-ci n'aient leur entrée sur l'avenue**. En outre, le parcours à suivre pour atteindre l'entrée de ces logements est très compliqué, peu lisible et inadapté à des logements urbains (il faut traverser l'immeuble rue de Stassart et le jardin créé en intérieur d'îlot avant de pouvoir y accéder). Enfin, la Commission s'interroge sur la typologie (« maisonnettes ») des logements projetés le long de l'avenue de la Toison d'Or. Elle estime qu'il s'agit ici d'un lieu par excellence pour développer des appartements de qualité et, par la même occasion, de densifier le bâti. Les quatre logements prévus ne répondent pas à ces objectifs et représentent une typologie de logement peu « urbain ». Par ailleurs, la CRMS plaide aussi pour la réutilisation maximale des structures existantes de l'immeuble situé rue de Stassart et leur adaptation au nouveau programme de logements.

Pour conclure, la Commission demande de reconsidérer le parti même du projet et de prendre le bâti existant comme point de départ pour développer un projet de qualité, intégrant les éléments représentatifs du patrimoine, et correspondant à un programme mixte misant sur la requalification de l'avenue de la Toison d'Or et de la rue Stassart.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. A.A.T.L. D.M.S. (O. Goossens) et D.U.