

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
A.A.T.L. – D.M.S.
Monsieur P. CRAHAY
Directeur
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : AA/2071-0064/03/2009-043PU
N/Réf : AVL/KD/XL-2.108/s.484
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Chaussée d'Ixelles, 168 – Maison communale.
Projet de réaménagement de l'îlot de la Maison communale.
Avis préalable (dossier traité par Mme A. Autenne).

En réponse à votre lettre du 23 août 2010, en référence, reçue le 26 août, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 8 septembre 2010, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé l'avis suivant.

La proposition de restructuration complète de la Maison communale d'Ixelles est soumise à la CRMS pour un avis de principe. Ce projet est lauréat d'un concours. La première esquisse a été présentée lors d'une réunion, le 20 mars 2009, à laquelle deux membres de la Commission ont assisté. Deux visites ont ensuite été organisées, le 30 avril 2009 et le 13 novembre 2009, avec les mêmes membres de la CRMS, des agents de la DMS et de la DU. De nombreuses remarques et questions ont été formulées lors de ces rencontres.

Le présent projet constitue la réponse qu'y ont apportée les auteurs de projet. Ils prévoient ensuite le dépôt de deux demandes de permis unique, l'une relative au pavillon Malibran, l'autre portant sur le restant de l'îlot et la réalisation de nouveaux bâtiments. La restauration du pavillon Malibran ferait partie de la seconde phase de travaux dont la demande de permis serait introduite ultérieurement. Dans ce cadre, on veillera à inclure dans la réflexion la restauration de la magnifique salle hypostyle située sous la rotonde du pavillon Malibran.

Dans la mesure où l'intervention sur le reste de l'îlot répond à un parti qui ne peut être mis en œuvre qu'à condition d'établir une connexion entre la partie neuve et la partie ancienne dans l'espace protégé le plus significatif du pavillon (la salle des pas perdus), la CRMS estime que la séparation proposée entre les deux demandes n'est pas pertinente. Elle considère que le premier dossier déposé doit inclure, au minimum, les travaux prévus à la salle des pas perdus (transformations projetées et restauration). Dans l'état actuel du dossier, l'évolution historique des lieux a été documentée à partir des archives communales et de sondages. Toutefois, la connexion proposée (ouverture d'une grande baie dans l'axe monumental de la salle du Conseil) ne semble pas maîtrisée sur le plan spatial. Il n'est pas possible d'en évaluer correctement l'impact sur le volume de la salle des pas perdus.

La situation existante

L'ensemble des immeubles occupés par le service communal s'étend aujourd'hui à la totalité d'un îlot bâti. Il est composé de constructions de types très différents.

L'élément principal est le pavillon Malibran (A), bâtiment classé donnant vers la place Fernand Cocq. Le pavillon initial construit en 1833 par Ch. Van der Straeten, acheté par la commune en 1849, puis agrandi et adapté à sa nouvelle fonction par Ernest Delune en 1909, s'est vu adjoindre en 1871 un premier bâtiment administratif (B) puis, en 1910, un second (D), édifié entre le pavillon Malibran et la rue du Viaduc. Ces immeubles sont liaisonnés au pavillon Malibran seulement par de petits passages secondaires.

Un bâtiment, aujourd'hui occupé par la police, existe à l'angle avec la rue du Collège ; une caserne de pompiers rue du Viaduc est due à V. Boelens en 1913 (H). Deux groupes de maisons néoclassiques ont été annexés et intégrés, 3 maisons chaussée d'Ixelles (1853) et 4 rue du Viaduc (E). L'angle de la rue du Viaduc et de la chaussée d'Ixelles est un terrain issu d'une démolition et verdurisé (F). Des annexes, parmi lesquelles se trouve la cafétéria, occupent l'espace situé derrière les maisons de la chaussée d'Ixelles. Cet espace est séparé par un mur courbe de la cour d'honneur sur laquelle donnent les entrées principales.

Le parti de départ de l'esquisse

Le programme du concours n'a pas été communiqué à la CRMS, ce qui est regrettable car il comporte des éléments qui ont déterminé certaines des options critiquées maintenant. L'objectif était de rationaliser les services, réorganiser leurs accès, construire un parking souterrain, installer une cafétéria plus vaste accessible par la rue. Le parti du bureau d'étude a été d'opérer une sélection fondée sur l'efficacité des volumes. Il a choisi de conserver une partie du site mais de démolir les immeubles bas ainsi que 4 maisons néoclassiques rue du Viaduc pour y placer, notamment, un accès de parking souterrain. A la place des constructions basses situées derrière les maisons de la chaussée d'Ixelles, il a proposé d'édifier un vaste atrium vitré pour organiser l'entrée du public.

Les remarques formulées par la CRMS sur l'esquisse

Dès le premier examen du projet, deux éléments importants ont été soulevés par la CRMS :

- la démolition de 4 maisons néoclassiques rue du Viaduc apparaissait regrettable, d'autant plus qu'elle semblait conditionnée par la création d'un parking important de 2 niveaux en sous-sol, celui-ci s'étendant même jusque sous le périmètre classé de la cour d'honneur.

Une visite des maisons a été effectuée.

- La construction d'un grand atrium à la place des locaux de service (bas) constituait un élément délicat à intégrer dans le site. Comme il entraînait la démolition du mur courbe de la cour d'honneur, il était important de concevoir un élément de liaison répondant au mur de soutènement du jardin qui lui fait face. En effet, ce dispositif obéit à une composition symétrique. L'impact de ce volume de l'atrium étant important, un dialogue avec le pignon voisin et l'immeuble ancien contigu devait être travaillé.

- D'autres commentaires complémentaires ont été formulés : emplacement de la cafétéria trop éloigné de la rue (elle se trouvait à l'extrémité du site, rue du Collège au dernier étage), liaison problématique des nouveaux espaces avec le pavillon Malibran, caractère brutal de la nouvelle construction prévue à l'angle de la rue du Viaduc et de la chaussée d'Ixelles,...

L'étude du patrimoine non classé

Dès le premier examen des plans, il est apparu qu'une étude historique était indispensable avant de transformer le site : il était nécessaire d'effectuer une évaluation plus précise de la qualité des maisons menacées de démolition.

Le dossier actuel veut combler ces lacunes mais les paramètres du projet n'ont pas été redéfinis en fonction de cette approche. Au contraire, on observe que les 4 maisons de la rue du Viaduc sont peu

valorisées, voire sous valorisées. Le dossier indique notamment : « Les façades à rue sont de style néoclassique. Elles ne présentent aucune particularité stylistique. Les éléments décoratifs intérieurs sont relativement standardisés. Ils ont dû être commandés sur base d'un catalogue. Les cheminées éclectiques, les décors au (des?) plafond(s) moulés en staff, les menuiseries n'ont pas été conçus spécifiquement pour ces habitations ». On constate que certaines pièces parmi les plus prestigieuses ne sont pas illustrées et sont indiquées comme « locaux non accessibles » ! Pourtant la CRMS les a visitées. Il apparaît même que plusieurs des pièces à rue ayant conservé des plafonds moulurés, des cheminées et des portes à panneaux, ont été remises en état et sont occupées, certaines par des bureaux d'échevin ou par un service (rénovation urbaine), par exemple :

16 rue du Viaduc : la pièce à front de rue au rez-de-chaussée est en bon état ; elle accueille un bureau d'échevin. Elle communique avec le service de la population. Les autres pièces sont occupées et ont été visitées.

18 : au rez-de-chaussée, les deux pièces indiquées « non accessibles » avec cheminées en marbre et plafonds moulurés sont rénovées et sont occupées par un échevin. Au premier étage, la pièce non illustrée est rénovée et présente également un plafond mouluré et une cheminée en marbre.

20 : l'immeuble est occupé par le service rénovation et est en bon état ;
22 : cet immeuble n'a pas été visité, il semble en moins bon état (?).

Autres démolitions à signaler : le niveau de caves prolongeant dans la cour intérieure le bâtiment administratif (D) donnant sur une cour anglaise, rénové et occupé jusqu'il y a peu par l'imprimerie communale.

Le projet

Le projet comporte des aspects qualitatifs : en particulier la rénovation du pavillon Malibran (qui ferait l'objet d'un permis séparé). L'amélioration des liaisons du pavillon avec les services administratifs, le dégagement de la cour intérieure, une meilleure valorisation des combles du pavillon Malibran, l'installation d'une nouvelle cafétéria et la modernisation de certains bureaux et services.

Diverses remarques ont été prises en compte :

- la réduction de l'emprise du parking en sous-sol afin de ne pas mettre en danger les parties classées ;
- le déplacement de la cafétéria au rez-de-chaussée.

Toutefois, divers éléments du projet posent problème.

Eléments problématiques

Comme la DMS, la CRMS relève deux aspects problématiques en particulier :

- la démolition des 4 maisons de la rue du Viaduc pour la création d'un parking souterrain,
- l'installation d'un grand atrium, geste architectural dont on ne saisit pas toute l'utilité, qui entre en compétition avec l'environnement bâti et, notamment, avec la maison communale classée.

a) Les 4 maisons sont un témoignage représentatif du bâti d'une rue typique du haut Ixelles. La forte identité urbanistique de ce morceau de ville est caractérisée par un important patrimoine néoclassique ainsi qu'une unité de rythme et de gabarit qui dialogue, ici, avec les maisons situées de l'autre côté de la rue. Les maisons 16, 18, 20, visitées par la CRMS, sont des immeubles de qualité ayant conservé leur cohérence et décors soignés. Il s'agit d'un patrimoine dont la valeur est inestimable à l'heure où il n'existe plus d'artisans pour réaliser de tels éléments (manteaux de cheminées en marbre, par exemple). Les maisons démolies laisseraient la place à une imposante façade dont le rythme du fenestrage constitue un changement radical d'échelle par rapport à celui des maisons. Ce front bâti serait complété par la façade d'un nouvel immeuble d'angle vers la chaussée d'Ixelles. Le bâtiment datant de 1910 (c), dont la façade paraît aujourd'hui plus imposante que les voisines, serait ainsi flanqué de deux nouvelles façades qui auraient un effet de rétrécissement sur sa monumentalité. Ce hors d'échelle serait encore accentué par

le manque de détails des nouvelles façades et créerait un environnement incongru à l'immeuble conservé (C). L'immeuble d'angle même serait conçu en négation de l'angle, avec un mur aveugle oblique au rez-de-chaussée et un mur aveugle du côté de la rue du Viaduc, le tout articulé par un surplomb agressif. **Ces interventions ont pour corollaire une perte d'identité (du point de vue de l'échelle, de la diversité, du détail) et une banalisation du paysage urbain pourtant demeuré exceptionnellement homogène sur l'axe structurant de la chaussée et de ses abords.** Par ailleurs, il est prévu que les rez-de-chaussée de la rue du Viaduc puissent abriter des fonctions importantes et significatives telles que : la nouvelle entrée du personnel, le mess (accessible par les habitants) où se tiennent régulièrement des manifestations publiques. Ces activités appellent une bonne lisibilité et une bonne connexion sur la rue : accès plus valorisants (l'entrée principale du mess jouxterait l'entrée du parking), des hauteurs sous plafond plus élevées, des dégagements adéquats et correctement éclairés (entrée du personnel en boyau).

La reconstruction de l'angle de la chaussée d'Ixelles, résultant de démolitions antérieures, est à encourager. Toutefois, l'intervention prévue serait particulièrement pénalisante dans la mesure où il s'agit d'un endroit stratégique, focalisant tous les regards au sommet de la montée de la chaussée. Le premier aperçu que l'on aurait de l'administration communale serait un bâtiment fermé, aveugle sur l'angle, sans interface aucune avec l'espace public. On peut aussi poser la question de l'adéquation de ce parti par rapport au programme (donc, du point de vue de l'occupant des lieux) : l'angle est une position privilégiée qui permet un spectacle large sur plusieurs rues. Le parti de dégager un pan aveugle aux étages également et de garnir les baies de ventelles en métal de teinte généralement sombre, dirigeant les regards à contresens du spectacle, ne semble ni pertinent ni valorisant.

La CRMS demande une meilleure contextualisation des interventions, que ce soit du point de vue de l'occupant (l'administration communale) ou du point de vue du citoyen - l'idée étant de créer un lieu accueillant et convivial. Dans cet objectif, elle demande aussi de scrupuleusement conserver les alignements existants, garants de la cohérence de la structure urbaine.

b) L'atrium. La fonction de ce volume n'a d'autre tâche que d'abriter des rampes de circulation dont on ne perçoit pas l'intérêt. Faut-il obliger le public à allonger son temps de déplacement via des passerelles parfois vertigineuses alors qu'un simple escalier et une cage d'ascenseur le conduiraient plus vite à destination ? Ce nouveau volume se veut vitré mais entièrement recouvert de lamelles métalliques. Il reprendrait (dans un contexte pourtant bien différent) le principe du « cube en verre » du Mont des Arts. Ce geste coûteux et peu utile dans le contexte de la maison communale, serait conçu comme un signal depuis la place F. Cocq. **Il constituera aussi un fond de perspective hors d'échelle à l'hôtel Malibran. Malheureusement, aucune vue ne figure cette perspective. Le volume élevé dépasserait les niveaux de corniche des immeubles existants et créerait une relation de subordination du pavillon. Est-ce réellement le souhait du Collège échevinal ?** Par ailleurs, le nouveau noyau de circulation verticale implanté entre la salle des pas perdus et la nouvelle cour intérieure émergerait en toiture avec un volume proéminent qui serait très visible depuis la chaussée et lorsque l'on s'engage vers la cour d'honneur.

La façade latérale de l'aile (C) serait entièrement intégrée dans le cube, elle perdrait ainsi une partie de son caractère, l'éclairage de ses locaux diminuerait, sans compter les effets sur l'intérieur de l'immeuble dus à une réorganisation interne.

Quant aux 4 maisons néoclassiques rénovées, qui bordent la chaussée (aile D), les coupes montrent qu'elles seraient presque entièrement détruites à l'exception de leurs façades avant. Ces maisons constituent pourtant le tout premier lotissement de l'îlot (voir étude historique). Les bâtiments sont en excellent état et ont également conservé leurs façades arrière caractéristiques avec baies en plein cintre. **Elles auraient pu constituer une des façades intérieures d'une nouvelle cour permettant aussi de conserver les façades du bâtiment C et sur laquelle aurait pu se greffer un nœud de circulation confortable.** Le projet prévoit aussi un traitement en pastiche du pignon des maisons de la chaussée

d'Ixelles par le percement de 4 travées de fenêtres, sur 3 niveaux. Une intervention plus sobre devrait être étudiée. Ce traitement ne paraît justifié que pour accentuer le contraste avec le cube de verre.

Enfin, au rez-de-chaussée, ***l'articulation du cube en verre sur la cour d'honneur ne serait pas sans conséquences sur la perception spatiale de la façade d'entrée de l'hôtel communal classé.*** En effet, cette cour de composition symétrique est aujourd'hui limitée latéralement par deux murs à panneaux qui se répondent en vis-à-vis, l'un constituant toujours le soutènement du jardin, l'autre masquant des constructions basses. Or le projet prévoit la démolition du mur de gauche lorsqu'on regarde la façade. ***Les élévations jointes au dossier montrent que la grande cohérence spatiale de l'entrée principale et son tracé incurvé seraient complètement altérés par l'atrium pour céder la place, à cet endroit, à un enchevêtrement de rampes d'accès et d'escaliers tandis qu'aux étages, le cube de verre présenterait un vaste pan oblique s'élevant, par paliers, sur 20 m de haut (= un gabarit de plus de 6 niveaux) !*** Dès lors que le projet prévoit l'arasement des constructions basses en intérieur d'îlot, on ne comprend pas pourquoi le public n'accède pas de plain-pied à l'atrium et pourquoi on l'oblige à gravir 1,50 m à l'aide d'une rampe imbriquée dans une volée d'escaliers pour accéder au rez-de-chaussée du « cube » de distribution ? ***La convivialité et le confort de l'accueil ne semblent pas avoir fait partie des priorités.***

Conclusion

Le projet développe une série de gestes architecturaux dont on ne comprend pas toujours la motivation et qui installent une surenchère injustifiée dans un quartier qui a conservé jusqu'ici sa forte homogénéité et son identité néoclassique. L'objectif d'un meilleur accueil du public ne se manifeste ni par une bonne articulation des nouveaux bâtiments sur l'espace public, ni par une expression architecturale accueillante, instaurant une nécessaire convivialité. Le projet semble aussi négliger certains aspects fonctionnels qui sont peu documentés, notamment l'organigramme et les parcours du public et des utilisateurs dans les différentes ailes du site à partir de l'atrium et à partir de la rue du Viaduc (visiteurs, agents de l'administration, personnes accédant à la cafétéria).

En raison de l'importance du projet, la Commission estime qu'il serait utile de rencontrer la commune pour lui faire part de ses remarques.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.