COMMUNE D'IXELLES
Monsieur Frédéric LETENRE
Architecte principal
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 7B/pu/20111/466-102/31-33
N/réf. : AVL/CC/XL-2.452/s.516
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue des Drapiers, 31-33 / angle rue de Stassart (arch. A. TRAPPENIERS). Construction d'un hôtel et de deux immeubles de logement.
(Correspondant : M. Coppieters)

En réponse à votre demande, sous référence, réceptionnée le 21 février 2012, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 7 mars 2012 concernant le dossier.

La Commission demande de revoir le projet de manière à maintenir les parties d'origine de l'hôtel de maître dues à Antoine Trappeniers ainsi que les transformations de qualité qui leur ont été apportées par Servais Mayné en 1912 en raison de l'intérêt patrimonial évident de ces éléments. Dans ce sens, elle demande :

- ***de conserver intégralement (volumes et décors) le sas d'entrée, le hall comportant l'escalier d'apparat ainsi que les salons et pièces d'apparat du rez-de-chaussée qui se succèdent le long de la rue de Stassart ;***
- ***de maintenir une zone de cour/pleine terre dégagée de toute construction sur une partie de la parcelle (notamment le long de l'arrondi de la cage d'escalier d'apparat, côté rue des Drapiers) de manière à permettre une respiration entre les immeubles et à laisser dégagée la partie de la façade arrière de l'hôtel de maître qui est visible depuis l'espace public ;***
- ***de conserver une portion significative du mur de propriété à bossage le long de la rue des Drapiers (jusqu'à et y compris la porte cochère) qui rend compte des dimensions de la propriété et qui renforce le caractère imposant et le standing de l'hôtel de maître ;***
- ***de renoncer au parking souterrain qui condamne la plupart des constructions présentes sur la parcelle, hypothèque la perméabilité des sols et semble superflu compte tenu de l'offre abondante en transports publics dans le quartier.***

Contexte

La demande concerne un élégant hôtel de maître néoclassique construit en 1861 selon les plans de l'architecte Antoine Trappeniers (auteur d'œuvres remarquables telles que la Cité Fontainas et l'Hôtel Métropole). Il occupe une parcelle trapézoïdale située à l'angle des rues de Stassart et des Drapiers et ceinte par un mur de clôture à bossages. D'importantes transformations, très soignées et de grande qualité, ont été réalisées dans l'immeuble en 1912, notamment au niveau du hall d'entrée et de l'escalier d'apparat, par l'architecte Servais Mayné (grand prix de Rome en 1905 et auteur de nombreux hôtel particuliers bruxellois).

Les espaces ont été convertis en bureaux en 1926 et la maison connaîtra encore un agrandissement en 1950 sous la forme d'une annexe en briques jaunes construite à l'intérieur de l'îlot, côté rue de Stassart. Diverses transformations mineures et non datées sont également décelables dans le bâtiment, telles que la présence d'un ascenseur et celle d'un escalier de secours. La partie non construite de la parcelle, le long de la rue des Drapiers, est actuellement dallée et occupée comme parking extérieur.
Malgré les dernières transformations opérées dans l'immeuble et son occupation en bureau pendant plus de 50 ans, la visite des lieux qui s'est déroulée le 29/02 en présence des différentes parties concernées (demandeur, architecte, Commune, DMS, DU, CRMS) a permis de constater que l'intérêt patrimonial exceptionnel du bien a été totalement préservé.
Parmi les espaces les plus remarquables, on compte le sas d'entrée (rue des Drapiers) orné de mosaïques et de marbre, débouchant sur un grand hall comprenant un élégant escalier d'apparat courbe (œuvre de Servais-Mayné) avec menuiseries de style néo-Louis XVI reliant le rez au 1er étage et éclairé par une grande verrière verticale dotée de vitraux. On compte également les pièces qui se succèdent le long de la rue de Stassart : après une petite pièce d'angle se suivent deux beaux salons néoclassiques décorés avec soin et comportant notamment d'intéressantes cheminées en marbre, des parquets, des lambris et des plafonds stuqués. Ils sont suivis par une remarquable pièce d'apparat (salle à manger sur les plans de Servais Mayné) dont les décors sont probablement issus des ateliers de Chambon, notamment un plafond exceptionnel à caissons très ornementé et une imposante cheminée néo-Renaissance flamande. Les menuiseries (portes et fenêtres) sont très soignées et présentent de fins profils de bois. La pièce suivante (véranda sur les plans de Servais Mayné) comporte une verrière zénithale en rotonde de style Art nouveau de facture tout à fait exceptionnelle.

Projet
Le projet a pour objectif de transformer et d'agrandir le bâti existant, de manière à y aménager un hôtel, localisé dans le noyau d'angle de l'hôtel de maître, et 7 logements prévus dans deux nouveaux immeubles à construire de part et d'autre de celui-ci, moyennant la démolition de toute la partie construite le long de la rue de Stassart et celle du mur de propriété le long de la rue des Drapiers ainsi que de très lourdes transformations dans la partie d'angle maintenue.
La totalité de la surface disponible serait construite (englobant les façades arrière de l'hôtel de maître) et un parking souterrain de 13 emplacements serait aménagé sous l'entièreté de la parcelle. Une « rue intérieure couverte » serait construite entre la partie de l'immeuble d'angle maintenue et les nouvelles constructions.

Avis de la CRMS
La Commission estime que le projet n'est pas acceptable dans sa forme actuelle car il est assimilable à une opération de façadisme et postule la démolition de la quasi-totalité des constructions existantes et donc d'espaces présentant à la fois un très bon état de conservation et des qualités spatiales, architecturales et patrimoniales remarquables***. Il paraît évident que l'intérêt de l'hôtel de maître ne réside pas exclusivement dans ses façades à rue – qui sont pratiquement seules à être préservées dans le projet – mais que de nombreux espaces et décors intérieurs de grande qualité doivent absolument être conservés et mis en valeur : l'immeuble d'angle avec son sas d'entrée et le hall avec l'escalier d'apparat et les pièces du rez-de-chaussée longeant la rue de Stassart, à savoir les 2 anciens salons ainsi que les anciennes salle à manger, véranda et salle de musique.***
La Commission insiste d'autant plus sur le maintien intégral (décors et finitions) de ces espaces de l'architecte Trappeniers, transformés et revalorisés par Mayné, qu'ils peuvent aisément s'intégrer dans le programme d'hôtel prévu par le projet et contribuer judicieusement à la qualité de celui-ci.
L'entrée de l'hôtel de maître devait également être maintenue à son emplacement actuel, rue des Drapiers, afin de préserver la logique fonctionnelle d'origine de l'immeuble, conservée par Mayné et maintenue jusqu'à aujourd'hui.

La Commission n'est, par contre, pas opposée au surhaussement de l'aile longeant la rue de Stassart ni à la démolition de l'extension en briques jaunes qui la dédouble à l'intérieur de l'îlot.

Elle estime toutefois que les nouvelles constructions devraient continuer à préserver une zone non construite permettant une respiration entre les immeubles ainsi que le maintien d'une zone de pleine terre. Il conviendrait également d'éviter de trop densifier la parcelle pour ne pas fragiliser la viabilité de l'îlot.
La Commission rappelle, en outre, que la typologie de l'immeuble sur cour qui caractérise l'hôtel de maître concerné est particulièrement adaptée à sa localisation à l'angle de deux rues. Une zone de cour devrait donc être maintenue pour conserver la logique de cette typologie, notamment le long du mur de propriété de la rue des Drapiers afin de laisser bien dégagée la verrière de l'escalier d'apparat (nécessaire à l'éclairage de l'escalier) ainsi que cette partie de façade assez soignée et visible depuis l'espace public. Elle demande, dans ce cadre, qu'***une portion significative du mur à bossage soit maintenue, (jusqu'à la porte cochère) d'autant que ce mur rend compte des dimensions de la propriété et renforce le caractère imposant et le standing de l'hôtel de maître.*** Une nouvelle construction pourra prendre place à hauteur du dernier tronçon du mur, contre le mitoyen du n°35 de la rue des Drapiers.

La Commission est, par ailleurs, défavorable à l'aménagement d'un parking souterrain en raison de la nécessité de démolir la plupart des constructions présentes sur la parcelle pour son aménagement. Elle demande d'y renoncer compte tenu du fait que l'offre des transports publics est particulièrement abondante et variée dans le quartier.

Enfin, concernant les plans du projet lui-même, la Commission souligne que les constructions en saillies ou en retrait sont particulièrement peu adaptées à la configuration des rues des Drapiers et de Stassart et seraient peu valorisantes pour les perspectives et le bâti existants. Elle demande d'y renoncer sur la parcelle concernée d'autant que sa localisation à un angle est déterminante au niveau des perspectives visuelles des rues qui la longent

Veuillez agréer, Monsieur, 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