

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 09/PFD/477307
N/réf. : AVL/CC/XL-2.445/s.532
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Rue du Collège, 28-36. Construction d'un immeuble passif pour la maison de l'emploi d'Ixelles.

Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS

(Dossier traité par Michaël Briard)

En réponse à votre lettre du 11 janvier 2013 sous référence, reçue le 14 janvier, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 30 janvier 2013, concernant le projet.

Celui-ci est motivé par le fait que :

La place Fernand Cocq, qui est reprise en Zichee au PRAS, présente des qualités architecturales et urbanistiques qu'il convient de respecter, en particulier aux abords du monument qui en constitue le point focal. Au vu de celles-ci, le projet proposé n'est acceptable ni du point de vue de sa volumétrie en intérieur d'îlot, ni du point de vue de son expression à front de rue.

1) Inadéquation du programme par rapport aux lieux investis.

Le programme d'occupation des lieux est beaucoup trop lourd et inadapté aux lieux investis.

Il implique notamment : :

- ***la démolition de deux immeubles néoclassiques (le n° 30 et 36) caractéristiques du vocabulaire architectural néoclassique de la place Fernand Cocq et du contexte très cohérent contribuant précisément à la mise en valeur de la maison communale classée***
- ***une occupation trop dense de l'intérieur de l'îlot, nécessitant de nombreuses dérogations urbanistiques au PPAS élaboré par la Commune.***

La morphologie générale de la place et des maisons qui la composent semble davantage propice à une occupation en logements et commerces plutôt qu'à la présence d'une structure de cette importance ;

2) Inadéquation de l'expression architecturale par rapport au contexte néoclassique de la place Fernand Cocq

L'expression proposée pour le nouvel immeuble ainsi que son gabarit sont inadaptés au tissu urbain néoclassique, resté très cohérent, bordant la place Fernand Cocq et composé de petits immeubles simples formant un cadre homogène, propice à la mise en valeur de la maison communale classée.

Contexte et demande

La place Fernand Cocq est une place triangulaire comprise entre la rue du Collège, la chaussée d'Ixelles et la maison communale. Les bâtiments de la place ont conservé une expression globale très cohérente et relèvent quasi tous du style néoclassique. Les plus anciens, sur le côté droit, remontent aux années 1830. Le côté gauche est plus récent – conséquence du changement d'alignement de 1860 (dû au remodelage de la place) et du remplacement de la *Boucherie d'Ixelles* (1852) par des maisons bourgeoises dans les années 1870.

La demande concerne trois parcelles, propriétés communales, situées dans la zone de protection de la maison communale d'Ixelles, classée comme monument par arrêté du 13/04/1995 et situées à proximité immédiate de celle-ci, sur le flanc gauche de la place. L'une (n°32-34) est occupée par les ruines du cinéma Monty et celles situées de part et d'autre (n°30 et 36) sont occupées par deux maisons modestes d'expression néoclassique. Le rez-de-chaussée du n°28, également propriété communale, serait aussi intégré dans le projet.

La demande porte sur la démolition des deux maisons et la construction sur les trois parcelles contiguës, d'un immeuble de bureaux passif destiné à la Maison de l'Emploi d'Ixelles, rassemblant tous les acteurs liés à la formation et à l'insertion socio professionnelle.

L'immeuble à rue présenterait un gabarit de type R+3 avec passage couvert sur le côté gauche, donnant accès à la cour intérieure. Les constructions en intérieur d'îlot seraient de 3 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et seraient éclairées par cette cour intérieure centrale ainsi que par une seconde cour en fond de parcelle.

La façade à rue serait revêtue d'un bardage de lames verticales en bois et dotée de châssis en bois recouverts d'aluminium thermolaqué anthracite.

Avis de la CRMS

1. Inadéquation entre le programme et les lieux investis

A l'examen des plans joints à la demande, on constate rapidement une densité d'occupation exagérée de l'intérieur de l'îlot découlant à la fois d'un programme trop lourd en regard de l'espace disponible et de l'impossibilité d'augmenter la hauteur de la construction à rue. En résultent plusieurs dérogations aux réglementations urbanistiques en vigueur.

Cette concentration en intérieur d'îlot est à la fois préjudiciable pour les voisins et pour les occupants du futur complexe eux-mêmes qui ne bénéficieront pas de conditions d'occupation très qualitatives et ce, malgré les deux puits de lumière prévus pour éclairer et aérer ces locaux.

2. Démolition non justifiée des maisons existantes

Bien que les maisons existantes ne présentent pas un caractère patrimonial ou architectural exceptionnel, la Commission souligne qu'elles ont pour principal mérite de renforcer la cohérence de l'alignement néoclassique de la rue du Collège auquel elles appartiennent et qu'elles utilisent le même vocabulaire architectural que l'ensemble des immeubles bordant la place – contrairement à l'immeuble projeté en remplacement. Même si leur état de conservation exige une rénovation lourde, cette option est à privilégier sur toute autre en raison de la valeur d'appui qu'elles apportent précisément au contexte remarquable qui entoure la maison communale protégée. La Commission plaide donc pour leur maintien et leur reconversion.

3. Inadéquation de l'expression et du gabarit de l'immeuble à rue avec le tissu existant

Bien que la hauteur de l'immeuble à rue projeté s'inscrive correctement dans le gabarit de la place, sa largeur, équivalent à celle de 4 maisons, introduit une rupture d'échelle très nette dans le tissu urbain bordant la place, essentiellement composé de petites maisons ou d'immeubles traditionnels de gabarit moyen se développant sur 2 ou 3 travées.

L'abandon par le projet du rythme parcellaire régulier de la place néoclassique, restée très homogène, au profit d'une construction monobloc de presque 20 mètres de large (même 26 mètres au rez-de-chaussée, incluant le n°28) serait regrettable et peu propice à mettre en valeur la maison communale, seule jusqu'ici à présenter une échelle plus monumentale, inhérente à son implantation et au caractère exceptionnel de sa fonction.

Le bardage en bois de la façade à rue renforcerait par ailleurs cette impression de masse opaque contrastant avec la trame néoclassique de la place alternant les pleins et les vides de manière très régulière. Il introduirait également un caractère rustique et n'adéquation totale avec la sobriété et la luminosité des enduits clairs. Depuis la maison communale (en particulier depuis l'impasse de la police), la vue buttera sur un fond de perspective sombre et peu avenant.

Par conséquent, il apparaît clairement que le projet n'est pas acceptable du point de vue du gabarit et de l'expression proposés pour l'immeuble à rue car ils ne sont pas en adéquation avec le cadre architectural de la place Fernand Cocq reprise en Zichee au PRAS et présentant des qualités architecturales qu'il convient de respecter et de renforcer.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Ode Goossens
- A.A.T.L. – D.U. : M. M. Briard
- Concertation de la Commune d'Ixelles