

COMMUNE D'IXELLES
Mme N. Gilson
Echevine de l'Urbanisme
Présidente de la Commission de
concertation

Hôtel communal
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 BRUXELLES

V/réf. : 7B/PU/3.031
N/réf. : GM/ah/XL-2.474/s.537
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Square du Bastion, 1-3A / angle chaussée d'Ixelles, 8-10. Demande de permis d'urbanisme portant sur la réalisation du projet Bastion – démolition de trois immeubles dont l'ancien café-restaurant Elite, construction d'un ensemble de commerce et de bureaux.

A la demande de la Direction des Monuments et des Sites, la CRMS a examiné ce point dans les affaires urgentes lors de sa séance du 15 mai 2013 dernier. Elle a ensuite été interrogée officiellement par la Commission de Concertation de la commune d'Ixelles sur base d'un dossier identique. En réponse à votre courrier du 15 mai sous référence, nous vous communiquons par conséquent ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15 mai 2013 concernant l'objet susmentionné.

L'opération de démolition-reconstruction semble hors d'échelle par rapport à l'objectif de réaliser un immeuble de bureaux passif à l'horizon 2015. En effet, le gain énergétique ambitionné n'est pas démontré au niveau global (énergie grise). Par contre, les nuisances du chantier sur la vie économique et sur les riverains ne sont pas prises en compte dans l'évaluation du projet. Le rapport d'incidence n'évoque pas davantage l'intérêt patrimonial et l'importance stratégique de l'ancien immeuble Elite du point de vue urbanistique. Il serait voué à la démolition alors qu'il constitue une image emblématique de la Porte de Namur et contribue véritablement à l'identité de la commune.

Par conséquent, la CRMS estime qu'il y a lieu de revoir le parti même du projet en revalorisant l'immeuble Elite ainsi que la maison attenante chaussée d'Ixelles de manière à les adapter aux exigences de confort actuelles.

La demande vise la démolition d'un ensemble de trois immeubles et la construction d'un complexe comprenant un grand commerce spécialisé (-1, rez-de-chaussée et entresol), des bureaux (5 niveaux) et deux studios. Le nouvel immeuble serait conçu selon les principes de

l'immeuble passif dans le but d'obtenir la certification « BREEAM – excellent » comme « tertiaire passif 2015 » — les bâtiments existants ayant obtenu des certificats PEB G et F.

L'ensemble promis à la démolition est composé du vaste immeuble connu sous le nom de Elite (qui abritait l'ancien café-restaurant du même nom), constituant un des deux fronts du square du Bastion branché sur le boulevard de petite ceinture, et d'un immeuble mitoyen (appelé Sulmon) chaussée d'Ixelles. Il comprend également un immeuble de bureaux situé en intérieur d'îlot (immeuble Trapèze).

Au PRAS, les deux premiers sont situés en zone mixte avec liseré commercial tandis que le bâtiment arrière est compris en zone administrative. L'immeuble Elite et la maison de la chaussée se trouvent en ZICHEE.

Démolir et reconstruire pour économiser l'énergie ?

La démolition serait motivée par le fait que les caractéristiques de l'immeuble Elite ne permettraient pas de répondre aux exigences techniques et normes actuelles (modularité, normes locatives, ouverture des espaces, conditionnement d'air, performances énergétique). La seule possibilité pour atteindre l'objectif « tertiaire Passif 2015 » serait, selon le demandeur, de reconstruire un nouvel immeuble.

Ce raisonnement ne prend pas en compte le calcul de l'énergie grise que suppose une démolition/reconstruction ainsi que les désagréments qu'une telle opération implique dans un morceau de ville dense et aussi fréquenté (point également absent du rapport d'incidences). Pour que le parti d'une construction « tertiaire passif 2015 » soit réellement justifié dans le cas qui nous occupe, il faudrait qu'elle apporte une contribution à la réduction de la consommation énergétique et l'empreinte écologique régionale, conformément aux engagements du Gouvernement en la matière. Or, contrairement aux idées reçues, démolir pour reconstruire à neuf un immeuble économe en énergie ne représente pas nécessairement un gain environnemental. Et c'est d'autant moins le cas si l'immeuble présente d'indéniables qualités urbanistiques et architecturales, en plus de potentialités permettant son « upgrade » (structure en béton autorisant le dégagement des plateaux et les aménagements paysagers, hauteurs entre niveaux autorisant le passage des techniques spéciales via faux plafonds ou faux planchers, isolation des toitures et des façades arrière, remplacement des châssis et isolation des vitrages, etc.).

Pour que l'objectif invoqué ici soit pertinent, il reste à démontrer préalablement que la consommation énergétique globale de l'opération de démolition-reconstruction (y compris le prix du transport, de la production des matériaux de la nouvelle construction et du recyclage des démolitions) constitue bien une économie d'énergie **par rapport à la remise aux normes et à l'amélioration du confort de l'immeuble existant** (en prenant en compte la consommation énergétique et le coût de l'entretien de l'un et de l'autre durant les 10 prochaines années).

Par ailleurs, le projet ne tient pas davantage compte des répercussions d'un chantier de cette ampleur sur le plan socio-économique et des nuisances qu'un tel charroi suppose dans un nœud commercial (thème quasi pas abordé par le rapport d'incidences).

Au stade actuel du dossier, les raisons techniques invoquées pour justifier le parti du projet ne semblent pas solides.

Les enjeux urbanistiques

Par ailleurs, sur le plan urbanistique, l'immeuble Elite ne semble pas avoir fait l'objet d'une analyse poussée et on comprend encore moins son extension dans une volumétrie peu convaincante, au détriment d'une des maisons qui caractérisaient l'ancienne Porte de Namur. Dans le même ordre d'idées, l'opération de démolition-reconstruction ne concourt pas non plus à la remise en valeur des abords (le square du Bastion) dont la qualité est aujourd'hui déficiente.

Implanté à l'angle de la chaussée d'Ixelles et de l'ancienne rue du Bastion, l'ancien immeuble Elite fût conçu en 1909 en style éclectique sur les plans de l'architecte Fernand Symons. Situé à proximité des locaux de « Radio Belgique / I.N.R. » (à l'époque rue de Stassart), le café-restaurant du rez-de-chaussée était régulièrement utilisé, dans les années 1930, pour y réaliser des émissions de radio. Le bâtiment a été plusieurs fois remanié depuis sa construction, notamment par Adrien et Ivan Blomme (1938) auxquels il doit encore l'essentiel de sa configuration Art déco actuelle. Malgré les transformations qu'il a subies, il a conservé son intérêt patrimonial et une plastique très forte caractérise le relief des façades et l'élément d'angle.

Toutefois, son intérêt dépasse ses qualités esthétiques: il s'agit d'un immeuble-phare à l'échelle de la ville, qui constitue le point focal de la plus ancienne entrée de la commune sur le boulevard et qui articule correctement la tour du Bastion sur l'ancienne chaussée. Il rehausse le tissu urbain d'un signal implanté à un endroit stratégique du paysage urbain, perpendiculairement à l'axe de la chaussée d'Ixelles – c'est-à-dire avec un maximum de visibilité depuis la petite ceinture – ce qui lui permet de rivaliser avec l'emprise de la tour du Bastion contiguë. Bref, il s'agit d'un immeuble remarquable situé dans un lieu très remarqué de la scénographie urbaine. A ce titre, il contribue de manière indéniable à l'identité de la commune. En dépit de ces atouts, le rapport d'incidences est muet sur l'intérêt patrimonial de l'immeuble. Pourtant, sa disparition constituera une « perte sèche » surtout s'il est remplacé par une construction pastiche.

Le projet

On comprend mal que le nouvel immeuble soit conçu comme une sorte de revival de l'immeuble existant. Pourquoi le démolir si c'est pour le remplacer par une construction qui mise sur le « déjà » vu ou le « familier » ? A y regarder de plus près, on comprend que l'opération permet de gagner en superficie et en rentabilité : le gabarit du nouvel immeuble est plus important que celui de l'immeuble existant puisqu'il est « nivelé » sur les parties les plus élevées (et très ponctuelles) de celui-ci: la tourelle d'angle et la tourelle de la cage d'escalier. Les espaces sont organisés autour d'un grand puits de lumière ; l'angle est vitré sur toute la hauteur du bâtiment. Le rez-de-chaussée et l'entresol sont également vitrés, tout comme le dernier niveau. Le tout est surplombé par un volume technique en toiture. L'expression architecturale assez convenue du nouvel immeuble s'exprime en « négatif » de l'existant, en particulier pour l'angle qui ne se présente plus comme une articulation mais comme une rupture : le détail complexe de la tourelle existante est remplacé par le « vide » ou le « noir » des vitrages teintés. Le raccord du côté de la chaussée d'Ixelles est également problématique : la toiture plate de la partie moins élevée sera surmontée d'un grand volume dont la visibilité est

fortement accentuée par l'implantation en oblique du retour de l'angle et de son appendice incongru en arrière-plan.

Pour ces différentes raisons, la CRMS ne souscrit pas au projet.

Subsidiairement, elle signale que les parcelles concernées sont dans l'emprise des fortifications bastionnées de la seconde enceinte de Bruxelles (XVIe-XVIIIe siècle). Par conséquent, si des travaux étaient effectués en sous-sol, ***il conviendrait de permettre à la Cellule Archéologie de la DMS d'organiser un suivi archéologique des travaux.***

En effet, le square – et anciennement la rue, à tracé coudé – du Bastion évoque par sa dénomination l'ancienne fonction militaire qui occupait le site où s'élevait le bastion de la porte de Namur ensuite remplacé après son démantèlement par le « faubourg de Namur », notamment l'îlot délimité par les rues du Bastion et du Champ de Mars et par l'avenue Marnix. Le square a été aménagé vers 1965 suite à la suppression quasi complète de l'îlot, dans lequel se situait également l'ancien café de l'Horloge et le théâtre Molière.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie : **DMS : M. Kreutz** et par mail : M. Muret, H. Lelièvre, L. Leirens, N. De Saeger
DU : F. Timmermans et par mail : M. Briard
Commune d'Ixelles, Service de l'Urbanisme – urbanisme@ixelles.be