

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE

Monsieur Fr. TIMMERMANS

Fonctionnaire délégué

B.D.U. – Direction de l’Urbanisme

C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 09/pfu/408731

Réf. D.M.S. : CC/2071-0064/03/2009-043 PU

N/réf. : AH/XL-2.108/s.556

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Rue du Viaduc, rue du Collège, chaussée d’Ixelles et place Fernand Cocq.

Projet de réaménagement de l’îlot de la Maison communale – plans modifiés.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par M. F. Stévenne - D.U. / Mme C. Criquillon - D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 30 mai 2014, sous référence, reçue le 2 juin, nous vous communiquons l’avis de la CRMS émis en séance du 25 juin 2014.

L’avis est conforme défavorable sur les parties classées et défavorable sur les parties non classées.

Etendue de la protection

L’Arrêté du Gouvernement du 13/04/1995 classe comme monument la totalité de l’ancien pavillon Malibran (en ce compris le mobilier fixe par destination), le mur de clôture du jardin et le grand escalier extérieur de l’hôtel communal d’Ixelles. Il classe également comme site son jardin sis chaussée d’Ixelles, 168. L’impasse et les deux murs courbes sont compris dans le site.

L’avis conforme de la CRMS porte sur les travaux concernant le Pavillon Malibran, l’impasse et les murs qui la bordent.

Evolution du projet

Le projet a déjà fait l’objet :

- d’une présentation par les auteurs de projet à l’hôtel communal le 20/03/2009 ;
- d’une visite sur place organisée par l’administration communale le 30/04/2009 ;
- d’un courrier de la CRMS à l’administration communale le 11.12.2009 à propos du phasage des travaux prévus ;
- d’un avis de principe émis par la CRMS en séance du 08/09/2010 ;
- d’un avis conforme défavorable émis en séance du 03/04/2013.

La CRMS se prononce aujourd’hui sur des plans modificatifs transmis dans le cadre de l’article 177/1 du CoBAT. Les modifications apportées au projet précédent portent à la fois sur des parties classées et non classées des bâtiments.

Synthèse de l'avis défavorable de la CRMS

L'avis de la CRMS est défavorable, tant pour les parties classées que non classées du projet car, de manière générale, le dossier modificatif est encore plus dévalorisant pour tout ce qui touche les aspects patrimoniaux (protégés ou non) que la version précédente.

AVIS DEFAVORABLE SUR LES PARTIES CLASSEES

- L'avis conforme concernant les parties classées est défavorable en ce qui concerne le percement des deux ouvertures dans le mur séparant la salle des pas perdus du pavillon Malibran et le bâtiment B. La CRMS ne s'oppose évidemment pas au principe de relier la salle des pas perdus aux nouveaux aménagements mais elle ne peut accepter que de nouvelles baies soient percées dans une des parois de la salle des pas perdus (protégée) qui est aussi renseignée comme la façade du premier bâtiment construit par la commune pour abriter ses services en 1871 (p. II-4). Les percements sont prévus à la fois en méconnaissance de l'intérêt de cette paroi et aussi en l'absence de précisions sur la restauration consécutive aux démolitions effectuées pour percer les baies. Par conséquent, la Commission demande d'étudier préalablement le décor en place ainsi que de revoir les propositions de baies et de portes du PU modificatif compte tenu de ces précisions et en cohérence avec les conclusions de l'étude. Par ailleurs, les restaurations découlant des percements effectués en phase n°1 des travaux seront impérativement effectuées au cours de cette même phase de travaux.

- L'avis conforme de la Commission est défavorable quant au traitement des 6 nouvelles baies percées dans le pignon aveugle des maisons qui bordent la chaussée d'Ixelles (entité D, côté vers l'impasse communale) car elles pastichent des baies néoclassiques originelles.

- L'avis conforme est aussi défavorable sur l'aménagement de la nouvelle entrée principale, telle que proposée dans l'impasse de la chaussée d'Ixelles, parce qu'elle implique la démolition du mur courbe protégé au profit d'un accès difficile et peu accueillant pour le public, alors que la construction d'un nouvel immeuble à l'angle de la rue du Viaduc et de la chaussée d'Ixelles offre la possibilité d'aménager une entrée du public de plain-pied, lisible et confortable (y compris pour les PMR) à un endroit stratégique de l'îlot.*
- Par ailleurs, le nouvel aménagement de l'impasse proposé n'est pas acceptable :*
 - le projet propose la reconstruction d'un « muret courbe » (d'environ 1,20 m au niveau le plus haut) en lieu et place du mur à panneaux existant 3 fois plus élevé (environ 3,60 m de haut) qui répond en symétrie au mur du jardin lui faisant face ;*
 - alors que l'impasse était libre de toute occupation ou intervention dans la version précédente, elle est maintenant utilisée par 7 emplacements parking, dont 4 situés exactement devant l'entrée du pavillon Malibran (à 1m de l'escalier), et encombrée par un rangement pour 20 vélos aménagé sur deux niveaux !*

AVIS DEFAVORABLE SUR LES PARTIES NON CLASSEES

Des modifications ont été apportées au reste du projet concernant les parties non classées du site à propos desquelles la CRMS justifie son avis défavorable comme suit :

- Vue depuis la place Fernand Cocq, l'expression de l'atrium (le « cube ») est à la fois rébarbative et incongrue. Son arrière-plan s'enrichira dorénavant des nouvelles cheminées de ventilation des sous-sols. Mais la façade du « cube » est surtout hors d'échelle dans la petite impasse sur laquelle elle donne. Elle doit absolument être revue de manière à préserver au mieux la cohérence du tissu urbain néoclassique dans lequel le pavillon Malibran classé s'inscrit afin de ne pas perturber sa perception et de contribuer, au contraire, à sa mise en valeur.*
- La démolition complète — à l'exception des façades — du très bel ensemble néoclassique de la chaussée d'Ixelles (entité D) est d'autant plus incompréhensible qu'il s'agit des toutes premières*

maisons de l'îlot, réalisées, en 1853. Elles constituent un environnement de qualité, exactement contemporain de la conversion du pavillon Malibran en hôtel communal (1850). La CRMS ne peut souscrire à ce projet de façadisme.

- Il serait judicieux et bienvenu de réétudier un nouvel accès principal au complexe administratif via le nouvel immeuble prévu à l'angle de la rue du Viaduc et de la chaussée d'Ixelles. Par sa position à la fois très visible et stratégique, on s'attendrait naturellement à y trouver un des accès principaux de l'administration. L'entrée, située de préférence sur l'angle de l'immeuble, permettrait un accès direct et de plain-pied à l'atrium (évitant ainsi l'aménagement peu valorisant de la rampe d'accès PMR prévue dans l'impasse de la chaussée d'Ixelles et la démolition du mur courbe classé). Une ouverture du local prévu à l'angle sur l'atrium et les services adjacents, permettrait aussi de garantir une perméabilité visuelle depuis cette entrée et augmenterait d'autant la visibilité du complexe administratif.
- La démolition des immeubles néoclassiques de la rue du Viaduc, qui ne semble plus motivée que par l'aménagement d'un parking souterrain pour 15 voitures, constitue une perte patrimoniale conséquente pour ce quartier bien préservé et cohérent, servant véritablement d' « écran » au pavillon Malibran classé. La CRMS suggère de renoncer à ce parking et d'intégrer les 4 maisons néoclassiques existantes dans le nouveau complexe communal, via les rénovations nécessaires et sans hypothéquer le projet d'atrium central. Elle demande que cette option soit étudiée.

Motivations de l'avis de la CRMS

A) AVIS DE LA CRMS SUR LES PARTIES PROTÉGÉES

Les interventions prévues sur les parties classées dans le cadre de la campagne de travaux faisant l'objet de la présente demande sont :

- le percement de deux nouvelles baies dans le mitoyen séparant la salle des pas perdus du pavillon Malibran et le bâtiment B (situé à l'arrière du bâtiment classé) ;
- l'aménagement de la nouvelle entrée au complexe administratif dans l'impasse de la chaussée d'Ixelles, nécessitant la démolition du mur courbe répondant en symétrie au mur du jardin classé ;
- le percement de baies dans le pignon aveugle de l'ensemble de maisons longeant la chaussée d'Ixelles (entité D).

La CRMS rend un avis défavorable sur l'ensemble de ces travaux.

a) Percement de nouvelles baies dans la salle des pas perdus : avis défavorable

La CRMS ne s'oppose pas au principe de percer des baies entre la salle des pas perdus et le bâtiment B situé le long de la rue du Viaduc. Toutefois, depuis 2009, elle pose sur ces travaux une série de questions précises, demeurées jusqu'ici sans réponse : quel est l'intérêt éventuel de la paroi que l'on compte percer ? comment compte-t-on insérer ces nouvelles baies dans le respect des spécificités particulières du décor existant de la salle des pas perdus ?

En effet, les nouveaux percements (au rez-de-chaussée et au premier étage) étant effectués dans la salle la plus spectaculaire du pavillon Malibran et, selon toute vraisemblance, dans la façade du premier bâtiment construit par la commune pour abriter ses services en 1871, **la CRMS ne peut les autoriser en l'absence d'une étude documentant les éléments suivants :**

- **la nature et l'intérêt de la paroi à percer.** S'agit-il bien de l'ancienne façade de 1871 (voir étude historique p. II-4 et II-19) et, si les « niches » figurées sur les plans de situation existante représentent bien d'anciennes baies, pourquoi les faire disparaître en les remplissant systématiquement de maçonnerie ?
- **la manière dont cette paroi de la salle des pas perdus sera restaurée (pourtour des nouvelles baies).** Ceci nécessite une étude des décors en question (matières, finitions, mise en œuvre, teintes, etc.), comme la CRMS en fait la demande sans succès depuis cinq années.

Par ailleurs, même s'ils ont été légèrement revus par rapport à la demande précédente, les détails des deux baies et des nouvelles portes proposés dans le projet ne sont pas acceptés. **La Commission demande de revoir leur composition en reprenant les caractéristiques principales des portes existantes tout en les**

simplifiant de manière à assurer la cohérence de l'ensemble (allège pleine de même dimension, abandon des petits bois, travail éventuel sur le vitrage, etc.). Il s'agit de concevoir des menuiseries s'inscrivant harmonieusement dans le décor existant sans pour autant recourir au mimétisme. Signalons que le carnet des détails du permis modificatif indique, en légende des portes intérieures, qu'il s'agit de portes coulissantes alors que les plans montrent des doubles ouvrants (à corriger).

Enfin, le phasage des travaux prévus pose problème. En effet, la réalisation des nouveaux locaux qui doivent être connectés à la salle des pas perdus est programmée en phase n°1, tandis que la restauration de la salle des pas perdus est prévue (en même temps que la restauration du pavillon Malibran) en phase n°3. Or, plusieurs années sépareront forcément ces trois phases. La Commission ne peut accepter ce timing. Sachant que les études préalables aux travaux de restauration des bâtiments et des jardins classés ne sont pas même entamées, elle s'inquiète aussi de la faisabilité budgétaire d'une restauration profonde des bâtiments et des jardins classés après les deux importantes phases de travaux précédentes. Par conséquent, ***les restaurations découlant des percements effectués en phase n°1 des travaux seront impérativement effectuées au cours de cette même phase de travaux.***

b) *Démolition du mur courbe de l'impasse et aménagement de la nouvelle entrée.*

En ce qui concerne l'articulation du nouvel atrium sur l'impasse, la destruction du mur courbe et son remplacement par un nouvel aménagement mixant escalier et rampe d'accès, surmonté d'une façade prétentieuse, au monumentalisme déhanché, la CRMS confirme son avis défavorable.

Alors que l'impasse était traitée comme un espace libre ou une sorte de « cour d'honneur » dans la version précédente, elle est maintenant utilisée par 7 emplacements parking, dont 4 situés précisément devant l'entrée du pavillon Malibran, à 1m de l'escalier. En face du mur courbe qui serait détruit, devant son homologue symétrique, un rangement à l'air libre et en hauteur pour 20 vélos (10 vélos x 2 niveaux) est prévu ! Une structure métallique d'environ 6,50 m sur 3 m et sur deux niveaux encombrerait donc l'impasse en permanence, même lorsqu'il n'y aura aucun vélo. La CRMS s'oppose à ces options.

Pour ce qui concerne l'entrée du public, les auteurs de projet ont privilégié la mise à niveau de l'intérieur de l'atrium avec les bâtiments voisins, quitte à récupérer le dénivelé à l'endroit de l'entrée du public, soit une solution peu pratique et peu conviviale s'agissant d'un équipement aussi important.

Or, la question de la pertinence d'une entrée principale à cet endroit se pose dès lors que cela implique à la fois la démolition d'un mur classé, qu'un problème de dénivelé doit être résolu et que la solution proposée pour le résoudre n'est pas réellement qualitative. En effet, bien qu'un effort de simplification ait été consenti au niveau de l'aménagement de cette entrée, la zone résiduelle qui subsiste (en forme de piano et garnie d'un petit garde-corps métallique) entre la rampe d'accès et l'escalier ne s'explique que comme une simulation à échelle réduite de l'ancien mur courbe (devenu « muret » pour la circonstance).

L'aménagement de l'entrée du complexe administratif sur l'angle du nouveau bâtiment Viaduc/chaussée d'Ixelles, construit de plain-pied avec la rue, à un endroit stratégique au sommet de la chaussée, apparaît comme une solution qui a le mérite de l'évidence (cf. ci-dessous parties non classées).

c) *Percement de baies dans le mur pignon aveugle du n°170 chaussée d'Ixelles*

Les baies que le projet prévoit d'ouvrir dans ce pignon sont identiques à celles prévues dans la version précédente du projet. Or, comme souligné par la CRMS dans son avis conforme de 2013, le fait de reproduire des encadrements de baies néoclassiques relève du pastiche et pourrait laisser croire que ces baies sont d'origine. ***La CRMS rend un avis défavorable sur le projet proposé. Elle demande de ne pas entourer les baies prévues par des cadres en béton architectonique et de les exprimer comme de simples percements dans un mur afin de lever toute confusion.***

B) PARTIES NON PROTÉGÉES

Du côté de l'atrium en verre et de l'impasse, le projet a peu évolué. Du côté de la rue du Viaduc, de part et d'autre de l'immeuble conservé et à l'angle de la chaussée d'Ixelles, le hors d'échelle des façades a malheureusement encore été accusé par un traitement architectural répétitif et indifférencié, inapproprié face au tissu néoclassique encore homogène de l'autre rive de cette rue résidentielle. L'isolement de la

façade conservée au milieu des nouvelles interventions lui confère une mise en situation équivalente à une opération de façadisme.

Au cours de l'année 2014, la commune d'Ixelles a organisé une sensibilisation de ses habitants au tissu urbain néoclassique particulièrement riche qui la caractérise — notamment aux alentours de la maison communale à laquelle il sert d'écrin (rues Mercelis, Souveraine, du Conseil, du Collège, Cans, Van Aa, de Venise, Viaduc, etc.). Il est dès lors regrettable que, là où elle possède la maîtrise du foncier, elle en programme la destruction pure et simple. **La CRMS voudrait rappeler ici que la maison communale se trouve au cœur d'un ensemble néoclassique encore exceptionnel, présentant des qualités d'habitat et de flexibilité peu égalées – même si manquant parfois d'entretien et nécessitant d'être rénové.**

a) Façade sur l'impasse de la chaussée d'Ixelles (à la place du mur courbe protégé)

Comme déjà signalé dans ses rapports précédents, la CRMS s'interroge sur le caractère imposant de l'atrium en verre (le cube) proposé au centre de l'îlot dont la façade très tourmentée, traitée en strates obliques, nie les qualités de la petite impasse donnant dans la chaussée d'Ixelles. La Commission souligne que ces nouveaux volumes seront très présents visuellement depuis la place Fernand Cocq : ils déséquilibreront la lecture du pavillon classé à partir de l'espace public et depuis l'axe du tronçon de la chaussée allant vers la porte de Namur. **Elle continue donc d'insister sur la nécessité de revoir l'expression de ce nouveau volume de manière à ne pas nuire à la cohérence d'ensemble actuelle.**

Par ailleurs, elle observe que la rampe du nouvel accès principal est quasiment impraticable pour les PMR (parcours en double baïonnette et avec des portes s'ouvrant dans le sens opposé à l'entrée, dans un dégagement insuffisant).

b) Immeubles néoclassiques de la chaussée d'Ixelles

Le traitement des toitures de cet ensemble (bloc D) a été quelque peu amélioré : les bandeaux de lucarnes ont été remplacés par des fenêtres placées dans le plan de la toiture, invisibles depuis l'espace public. **Toutefois, la démolition totale de cet ensemble d'immeubles rénovés par la commune pour n'en conserver que la façade est inacceptable. En effet, il s'agit des toutes premières maisons de l'îlot à avoir été réalisées, en 1853 (voir étude historique p. II.3) qui constituent un environnement de qualité et contemporain de la reconversion du pavillon en hôtel communal (1850).** Cette démolition est d'autant plus regrettable que la qualité des espaces intérieurs et en particulier du dispositif des cages d'escaliers est intéressant.

c) Nouvel immeuble à l'angle de la rue du Viaduc et de la chaussée d'Ixelles

Le nouvel immeuble d'angle F (finalement construit à l'alignement) offre une façade similaire à celle de l'entité E, pour laquelle la CRMS émet des remarques ci-dessous, également valable pour l'immeuble F.

Au rez-de-chaussée de cette construction occupant une position très en vue dans la partie haute de la chaussée, est aménagée une entrée confidentielle dans la travée de droite (côté chaussée d'Ixelles). Elle conduit à un local étroit (malencontreusement isolé des services communaux par deux nouveaux blocs ascenseurs pour 8 personnes), sans débouché aucun et même sans vue vers l'atrium. **Pourtant, pour le public, il s'agirait-là d'un accès aux services communaux à la fois plus évident et judicieux, tant sur le plan urbanistique que stratégique.** Comme souligné par la CRMS dans son avis conforme précédent, une perméabilité visuelle depuis cet angle de rue vers l'atrium serait également souhaitable pour une plus grande convivialité et une meilleure visibilité du complexe administratif. **Cela permettrait surtout de créer un accueil direct et de plain-pied sur l'atrium de distribution.**

Cette partie du projet n'est pas satisfaisante et mérite d'être réétudiée. **Il va de soi que la position stratégique de cet angle induit que l'on s'attende réellement à y trouver un des accès principaux vers le complexe administratif, ce que le projet ne propose pas. Cette entrée de plain-pied permettrait, en outre, d'éviter l'aménagement peu valorisant et impraticable de la rampe d'accès PMR prévue dans l'impasse de la chaussée d'Ixelles et de maintenir en place le mur courbe classé.** A noter qu'afin de conserver tout son sens à l'impasse où est localisé un des accès monumentaux du pavillon Malibran, une seconde entrée au public (non PMR) pourrait, si nécessaire, y être aménagée via le percement d'une baie d'entrée dans le mur courbe (à l'arrière duquel un escalier serait simplement aménagé pour compenser la différence de niveau entre la rue et l'atrium).

d) Rue du Viaduc

Dans la version précédente du projet, la création de deux niveaux de parking en sous-sol nécessitait la démolition des 4 maisons sises 16-22 rue du Viaduc. Bien que le 2^e niveau de sous-sol soit abandonné, les maisons sont toujours démolies dans la nouvelle version du projet, ce qui constitue une très lourde perte patrimoniale, disproportionnée en regard des 15 emplacements de parking conservés (parking de la Tulipe à proximité !). Les plans ont été adaptés, mais le parti de supprimer les maisons est demeuré. Bref, ce parking apparaît beaucoup trop cher payé sur le plan urbanistique et patrimonial !

Les 4 maisons de la rue du Viaduc sont démolies pour abriter les nouveaux services communaux derrière des façades à l'expression peu lisible, aux matériaux peu qualitatifs mais à la mise en œuvre compliquée et coûteuse : façades en mur rideau avec impostes en « panneaux opaques RF 1h, teinte au choix de l'architecte » cachées par des montants en béton et des lamelles en alu thermolaqué (noir ? à moins que le noir ne représente une ombre ?) débordant de l'alignement; soubassement fragile en pierres bleues minces, placées devant un vide et maintenues suspendues au-dessus du trottoir par des attaches métalliques ancrées dans la structure). La manière dont ces façades se poursuivent de façon ininterrompue, en se repliant sur l'angle jusqu'au bel ensemble néoclassique de la chaussée d'Ixelles (et y compris dans la cour intérieure !), constitue un choix regrettable, qui va nuire à l'image de la commune.

La Commission de concertation, qui avait relevé cette incongruité, avait demandé pour les nouveaux immeubles de la rue du Viaduc de « préserver les qualités architecturales et de garder la lisibilité des immeubles conservés (...) d'autant que ces immeubles présentent des façades d'expressions différentes ». Or, les façades des immeubles conservés sont malheureusement « digérées » par le systématisme intransigeant des façades à lamelles dont le hors d'échelle hypothèque aussi les chances de survie du front résidentiel et homogène situé de l'autre côté de la rue. **Le hors-contexte du parti architectural est tel que les deux bâtiments maintenus pour leur intérêt architectural, et compris dans ce déroulé agressif, apparaissent maintenant comme des décors de carton-pâte : un résultat qui est exactement à l'opposé de ce qui était demandé !** Les plans modificatifs indiquent que « les nouvelles façades sont basées sur un jeu de pleins et de vides dans des matériaux appropriés aux caractéristiques similaires à celles du quartier ». **Mais force est de constater, au vu des nouveaux documents introduits, que le malentendu relatif aux façades s'est aggravé au fil du projet au lieu de s'engager dans un rapport plus conciliant par rapport au contexte.**

Le rez-de-chaussée qui abritait le restaurant communal s'ouvrant directement sur la rue du Viaduc, en est maintenant isolé par un soubassement élevé et le public désireux de s'y rendre doit emprunter l'entrée du personnel, toujours aussi peu qualitative. Cette entrée, quasiment invisible dans la version précédente, est maintenant signalée par une « grille » de lamelles verticales en aluminium thermo-laqué d'une dizaine de mètres de haut, plus rebutante qu'accueillante.

Par conséquent, la CRMS réitère sa demande d'abandonner ce projet à la fois onéreux et rébarbatif. Elle recommande de conserver au moins partiellement les 4 maisons de la rue du Viaduc et de les intégrer dans le nouveau complexe communal en les adaptant, (sans hypothéquer pour autant le projet d'atrium central). Elle demande que cette option soit étudiée en vue de préserver au mieux le contexte patrimonial dans lequel s'inscrit le pavillon Malibran classé ainsi que l'harmonie de cette rue particulièrement bien préservée.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

pour la Présidente empêchée,

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Membre de la C.R.M.S.

Copies à :

- S.P.R.B. – D.M.S. : Mmes C. Criquillon et M. Muret (+ par mail) ;
- S.P.R.B. - D.U. : M. F. Stévenne (+ par mail) ;
- Commission de concertation : M. Fr. Letenre (par mail).