

S.P.R.B. – B.D.U.
Monsieur Fr. TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 09/PDF/549520
Réf. C.R.M.S. : GM/ XL2.457/s.582
Annexe : copie de l'avis du 14/04/2015,
rendu par la CRMS en séance du 01/04/2015

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Rue du Prince Albert, 32-36. Ancien site Solvay. Demolition et construction d'un hôtel avec un horeca au rez-de-chaussée.
Demande de permis d'urbanisme (art.177/1) – Avis de la CRMS.
(Dossier traité par Michaël Briard – D.U.)

En réponse à votre lettre du 22/12/2015, sous référence, reçue le 22/12/2015, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 27/01/2016.

La demande porte sur un projet de démolition et de reconstruction partielle de l'îlot compris entre les rues du Prince Albert, de l'Arbre Bénit et Keyenveld. L'îlot concerné comprend un espace vert inscrit à l'inventaire légal des sites (parc triangulaire situé sur la « pointe » de l'îlot, vers la chaussée d'Ixelles), un arbre inscrit sur la liste de sauvegarde (aulne à feuilles cordées situé à l'angle de la rue Keyenveld et de la rue de l'Arbre Bénit) ainsi que plusieurs arbres remarquables (un alignement de platanes rue Keyenveld et 3 métaséquoias situés à la pointe sud du site). Du côté de la chaussée d'Ixelles, l'îlot jouxte la zone de protection de l'église Saint-Boniface classée.

Pour mémoire, la CRMS a examiné une première mouture du projet lors de sa séance du 01/04/2015. A cette occasion, elle formulait une série de remarques et de considérations portant notamment sur :

- l'intérêt patrimonial de certaines constructions existantes sur le site, notamment la façade de l'ancien laboratoire Solvay et de l'ancien restaurant de l'entreprise;
- l'augmentation de l'espace vert public du côté de la rue Keyenveld pour compenser la disparition du parc triangulaire, situé à l'angle de la chaussée d'Ixelles et inscrit à l'inventaire,
- l'implantation et le gabarit du nouvel immeuble dans l'objectif de fermer correctement le carrefour à six branches situé du côté de la chaussée d'Ixelles.

La CRMS déplorait, en outre, de ne pas avoir été interrogée parallèlement sur le projet de logement prévu sur le reste de l'îlot et qui était également à l'instruction.

La présente demande porte sur un projet modificatif (art.177/1) introduit suite à l'avis rendu par la Commission de concertation le 08/07/2015. A cette date, la Commission de concertation s'était également prononcée sur le projet de logement. En Commission de concertation, les deux demandes ont fait l'objet d'un avis minoritaire défavorable de la part de la DMS.

De manière générale, la CRMS regrette que les deux demandes continuent d'être traitées de manière séparée et de ne toujours pas être interrogée sur le réaménagement de l'ensemble de l'îlot. Elle déplore, en outre, que l'avis rendu par la Commission de concertation en juillet 2015 ne reflète que partiellement les remarques de son premier avis, ***sans reprendre les considérations***

qu'elle avait émises quant à l'implantation et au gabarit du nouvel immeuble. En effet, il aurait été préférable du point de vue de la cohérence et de la continuité urbaine, de reconstruire à l'ancien alignement et de se limiter à un gabarit de R+4. La prise en compte de ces recommandations aurait, en effet, pu permettre de rétablir de manière plus adéquate le 6^{ième} angle de ce carrefour important, constituant une forme urbaine remarquable.

Selon les plans joints au projet, la démolition prévue par la présente demande se limiterait au strict nécessaire pour permettre la construction de l'hôtel. Or, la note explicative mentionne « *qu'il semble judicieux de maintenir la démolition complète de la zone et non de limiter les démolitions à la seule emprise de l'hôtel* ». Les plans montrent d'ailleurs que la limite des démolitions traverse des bâtiments existants, ce qui semble peu réaliste sur le plan technique. En tout état de cause, la CRMS estime que les démolitions prévues, que ce soit dans le cadre du projet d'hôtel ou du projet de logement, devraient permettre préserver l'essentiel des éléments patrimoniaux sur le site. **Elle rappelle, dans ce cadre, sa demande antérieure de préserver :**

- la totalité de la façade des anciens laboratoires Solvay (en ce compris les deux pavillons d'angle et la cour anglaise), construits en 1922 par les architectes Constant Bosmans et Henri Vandeveld et agrandis en 1936 par Paul Bonduelle. Cette condition a été reprise dans l'avis rendu par la Commission de concertation le 08/07/2015.

- l'ancien restaurant de l'entreprise (derrière la façade à préserver), réalisé en 1959 par l'ingénieur Eléazar Cozac en collaboration avec l'architecte André Belpalme. Il s'agit d'un espace monumental de très grande qualité. Cette salle offre, en outre, d'intéressantes potentialités et pourrait être facilement reconvertie. Son maintien constituerait une plus-value pour la mixité du projet et son intérêt architectural. L'avis de la Commission de concertation était plus vague sur ce point (« *11. Démontrer l'impossibilité de maintenir l'ancien laboratoire (mess)* »). Mais la CRMS estime qu'il y a lieu d'être plus ferme sur ce point et de demander le maintien de cette salle.

La Commission demande d'intégrer ces éléments dont l'intérêt patrimonial est manifeste dans le projet de logement qui est en cours de développement sur le reste de l'îlot et à propos duquel la CRMS n'est pas interrogée.

En ce qui concerne la suppression du square triangulaire, inscrit à l'inventaire légal des sites, la Commission confirme son avis antérieur : **elle ne s'oppose pas à cette proposition pour autant qu'une superficie au moins équivalente soit ajoutée à l'espace vert situé à l'autre extrémité de l'îlot, du côté de la rue Keyenveld.** La CRMS se réjouit que cette proposition ait été confirmée par la Commune. En effet, le PV de la Commission de concertation du 08/07/2015 (demande de permis 2014/529-256/44) cite une décision prise par le Collège en ce sens le 06/07/2015.

Pour ce qui concerne **le projet d'hôtel** à proprement parler, et mise à part la remarque sur l'implantation à l'angle et le gabarit de cet immeuble (cf. avis en annexe, rendu en séance du 01/04/2015 - réf.GM/XL2.457/s.468), la CRMS estime que l'implantation des ailes latérales suivant l'alignement des rues constitue une amélioration par rapport à la version précédente du projet. En revanche, **L'expression architecturale du nouveau bâtiment reste peu satisfaisante.** La CRMS estime qu'il y a lieu de prévoir un traitement plus sobre et plus équilibré des façades (proportions des pleins et des vides moins déséquilibrées), notamment à l'angle, ainsi que de privilégier des teintes claires, pour assurer une plus grande cohérence avec l'expression néoclassique du bâti existant des autres angles du carrefour. Elle constate également que les plans des chambres situées aux étages seraient peu qualitatifs et qu'il conviendrait de mieux tirer profit de la situation privilégiée, à l'angle d'un carrefour important, pour concevoir des espaces plus valorisants à cet endroit. Enfin, le traitement architectural et les affectations du rez-de-chaussée devraient être revus de manière à améliorer leur interface avec l'espace public fréquenté (cf. le grand local poubelle du côté de la rue de l'Arbre Bénit, le recul par rapport à l'alignement de l'entrée dans la rue Prince Albert , ...).

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : -B.D.U.– D.M.S. : Mme O. Goossens ; D.U. : M. Briard.