

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 11/02/2026

N/Réf. : IXL20108_754_PUN

Gest. : TS

V/Réf. : 2071-0064/20/2025-362PU

Corr DPC: Caroline Criquillon

NOVA : 09/PFU/1994430

Corr DU: Michael Briard

Gaëlle Robert

IXELLES. Chaussée d'Ixelles, 168. Maison communale d'Ixelles
(arch. Charles Van der Straeten et Maurice Bisschops)

(= classé comme monument et comme site)

PERMIS UNIQUE : Restaurer l'intérieur et l'extérieur du pavillon
Malibran ainsi que ses abords, comprenant le mur d'enceinte et
les jardins

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 12/01/2026

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 12/01/2026, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 04/02/2026, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial
(© BruGIS)



Vue extérieure du pavillon Malibran
(© Google Street View)



Vue de la salle du conseil communal
(photographie extraite du dossier)

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL**

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/03/1995 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 ; et comme site le jardin.

Le pavillon Malibran a été édifié en 1833 sur les plans de l'architecte Charles Van der Straeten, et a constitué la demeure de plaisance du violoniste Charles-Auguste de Bériot et de son épouse la cantatrice Maria Malibran¹. En 1849, la propriété est acquise par la commune d'Ixelles pour y implanter l'administration communale. À cette fin, le bien connaît des transformations successives au cours des 19^e et 20^e siècles : fermeture de la rotonde centrale et réaménagement intérieur, ajout d'un mur de

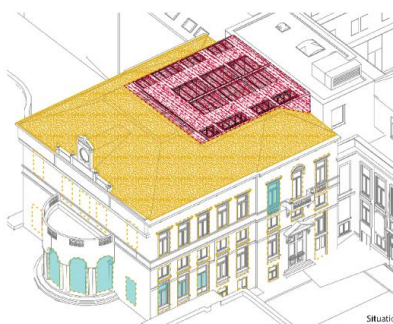
¹ Pour l'historique détaillé du bien, voir la [notice à l'Inventaire](#) ainsi que l'étude historique jointe au dossier.

soutènement autour du jardin en 1880, agrandissement de la salle du conseil en 1892-1894 par Jules Brunfant, et adjonction d'une aile arrière en 1905-1909 par l'architecte Maurice Bisschops, assurant la liaison avec le bâtiment administratif édifié en 1870. Au cours du 20^e siècle, le bâti de l'îlot communal se densifie. Un projet de réaménagement de l'ensemble du complexe administratif est initié en 2006 par la commune d'Ixelles, dont le chantier a débuté en 2014.

■ HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Depuis plusieurs années, le complexe administratif de la Commune d'Ixelles fait l'objet d'une campagne de transformation (rénovation, extension, démolition-reconstruction) qui couvre l'entièreté de l'îlot, organisée en quatre phases. La restauration du pavillon Malibran constitue la phase finale du projet, et a fait l'objet de plusieurs demandes d'avis auprès de la CRMS :

- En sa séance du 11/03/2020, la Commission s'est prononcée sur l'implantation d'un accès PMR temporaire en l'attente d'une solution pérenne².
- Un avis de principe a été émis lors de la séance du 21/04/2021³ sur certains aspects du projet de restauration global : nouvelles baies de connexion entre le complexe administratif et le pavillon Malibran, surhausse du garde-corps de la coursive, travaux structurels.
- Sur base de cet avis, une demande de permis a été introduite pour réaliser les nouveaux percements entre le complexe administratif et le pavillon. Le permis a été délivré en date du 04/07/2024 sur base de l'avis conforme de la CRMS émis en sa séance du 03/04/2024⁴.
- Une réunion de projet a été organisée en mars 2024 au sujet du projet global de restauration du pavillon selon la période de référence de 1909, ainsi que sur l'extension prévue en toiture au troisième étage. Suite à cette réunion, le bureau d'architecture a développé et présenté en octobre 2024 à la DPC et la CRMS trois alternatives plus modestes. La solution retenue à l'issue de la réunion a toutefois été ultérieurement jugée trop complexe à mettre en œuvre et écartée par le demandeur.



*Avant-projet pour la couverture de la verrière et vue de la situation existante.
Documents extraits du dossier.*

■ OBJET DE LA DEMANDE

La demande actuelle porte sur la restauration intérieure et extérieure du pavillon Malibran selon la période de référence de 1909, la création d'une extension en toiture au troisième niveau, l'amélioration des performances énergétiques ainsi que la mise aux normes de sécurité incendie et anti-intrusion. La restauration des abords est également prévue, ainsi que le renforcement du mur de soutènement du jardin.

² Voir [l'avis de principe](#) en ligne sur le site de la CRMS (séance 652).

³ Voir [l'avis de principe](#) en ligne sur le site de la CRMS (séance 672).

⁴ Voir [l'avis conforme](#) en ligne sur le site de la CRMS (séance 723).

Concrètement, les interventions suivantes sont prévues :

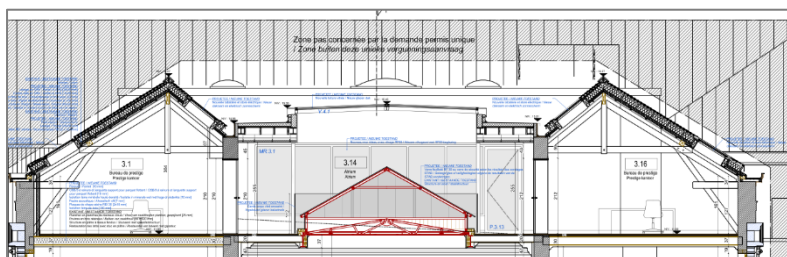
- La création d'une couverture vitrée entre les deux ailes latérales au troisième niveau, et l'aménagement d'une coursive autour du lanterneau de la salle des pas perdus, desservant des espaces de bureau ;
- La création d'un nouvel accès PMR depuis l'impasse latérale donnant sur la chaussée d'Ixelles ;
- L'isolation de la toiture en sarking ;
- L'intégration de nouveaux vitrages performants dans les menuiseries, et la restauration de ces dernières ;
- Le compartimentage des étages et l'intégration des techniques spéciales ;
- La restitution de décors de marbre peint dans la salle des pas perdus ainsi que le remplacement du revêtement de sol, non d'origine, par un nouveau sol en terrazzo ;
- L'adaptation du mobilier d'origine de la salle du conseil, pour intégrer des techniques audio ;
- La restauration et le renforcement par cloutage du mur d'enceinte.

■ AVIS DE LA CRMS

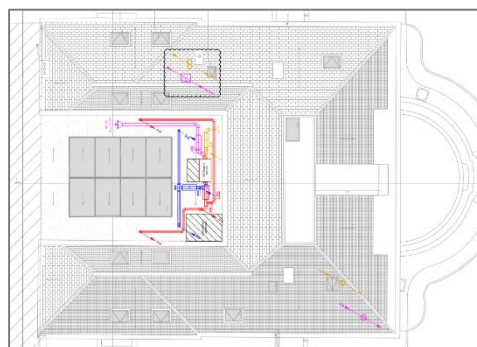
La CRMS émet un **avis conforme favorable sous conditions** sur la demande.

❖ Couverture du troisième étage et nouvelle verrière

La Commission accepte le principe proposé pour la nouvelle verrière au troisième niveau, dont la hauteur a été abaissée par rapport aux esquisses précédentes. La solution retenue préserve la lecture de la composition d'origine, n'implique que des démolitions limitées et dans des zones de faible valeur patrimoniale, et ne sera pas visible depuis l'extérieur. La Commission constate également que cette nouvelle toiture accueillera les techniques de ventilation, permettant de les dissimuler efficacement et de ne pas impacter la toiture existante du pavillon.



*Coupe de la nouvelle verrière projetée.
Document extrait du dossier.*



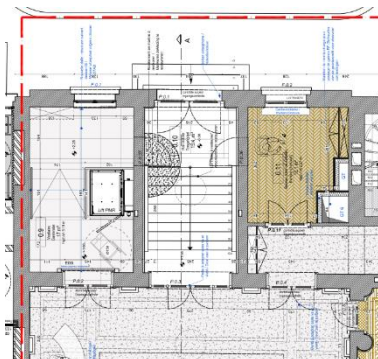
*Plan de la toiture et installations techniques.
Doc. extrait du dossier.*

L'Assemblée s'interroge toutefois sur le réalisme de la solution proposée : la verrière existante peut-elle être transformée en un élément assurant la séparation EI30 entre les deux compartiments, et qu'en est-il du poids supplémentaire du niveau vitrage sur la structure existante ? Comment l'apport solaire est-il maîtrisé, et quel est l'impact sur le facteur de luminosité dans le cas de la mise en œuvre d'un vitrage solaire performant ? Ces questions devront être résolues préalablement au chantier et dans le respect du patrimoine, en collaboration avec la DPC.

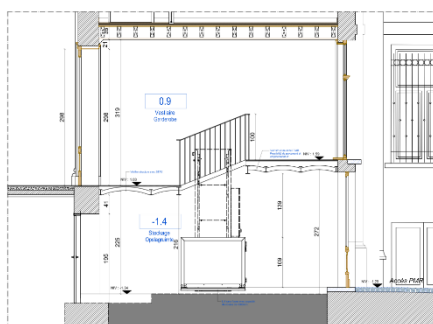
❖ Accessibilité PMR

Le projet prévoit la suppression de la rampe PMR métallique temporaire placée devant l'entrée, côté rue du Collège, et la création d'un nouveau monte-personne vertical dans un local directement adjacent à l'entrée principale du pavillon, côté chaussée d'Ixelles.

La CRMS souscrit à cette intervention qu'elle a déjà amplement soutenue⁵, car bien intégrée et dont l'impact patrimonial sera très limité, puisqu'elle concerne des locaux secondaires. Cette solution permettra une accessibilité directe et un cheminement digne pour tous les usagers à la salle des pas perdus. La Commission demande toutefois de renoncer à la finition carrelée du sol du local attenant à la salle des pas perdus, et d'y prolonger le revêtement de sol de cette dernière (cf. *infra*) pour homogénéiser la matérialité du dispositif d'entrée et magnifier ce nouvel accès pour tous.



*Vue en plan de l'accès PMR.
Document extrait du dossier.*



*Coupe du nouvel ascenseur PMR.
Document extrait du dossier.*



*Vue de l'entrée côté Chaussée
d'Ixelles. (© Google Street View)*

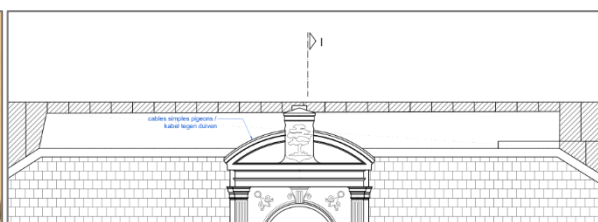
❖ Amélioration des performances énergétiques

La CRMS se prononce favorablement sur l'isolation de la toiture en sarking. Dans ses avis précédents, la Commission avait demandé d'étudier la restitution de la frise ornementée de la toiture, qui a été remplacée par un parapet plus simple.

Le dossier n'apportant pas de nouvelle précision à cet égard et les plans indiquant un simple revêtement en zinc, la Commission réitère sa demande, et invite le demandeur à revaloriser le toit-terrasse du pavillon, accessible par un escalier en vis depuis les combles, et historiquement utilisé comme belvédère. Le projet de rénovation du pavillon pourrait constituer une opportunité de renouer avec cette fonction.



*Élévation de la toiture d'origine
(document extrait du dossier)*



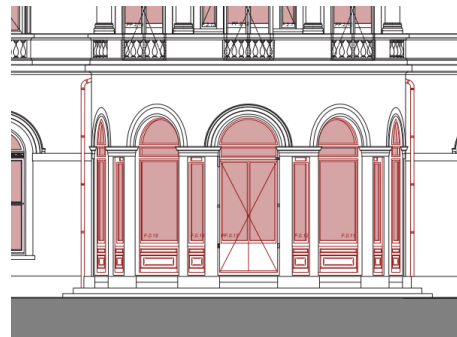
Situation projetée (document extrait du dossier)

Sur les toitures plates, le projet prévoit la pose d'une étanchéité EPDM. La CRMS valide cette intervention, mais demande qu'une finition qualitative soit réalisée sur la toiture-terrasse de la rotonde.

Concernant les châssis, différentes interventions sont prévues sur les menuiseries en fonction de leur état : restauration ou restitution à l'identique en fonction de l'état de conservation ou du caractère original de la menuiserie concernée. Un tableau récapitulatif de l'état sanitaire des menuiseries extérieures est fourni mais n'est accompagné d'aucun reportage photographique. La CRMS demande qu'un bordereau complet, assorti de photos de détail de tous les châssis soit transmis à la DPC avant le début des travaux pour permettre de valider les propositions d'interventions et de remplacement formulées dans la demande de permis.

⁵ Voir [l'avis de principe sur l'accessibilité PMR](#) du pavillon Malibran (séance 652).

La CRMS attire cependant l'attention sur la présence de vitrages à motifs gravés en trois teintes à l'acide fluorhydrique sur la rotonde de la salle du conseil, dont le projet prévoit le remplacement par du vitrage feuilleté de sécurité. La Commission s'oppose à ce remplacement, qui engendrerait un appauvrissement conséquent des qualités ornementales de cette salle, présentant la plus haute valeur patrimoniale. Elle demande que ces vitrages soient conservés.



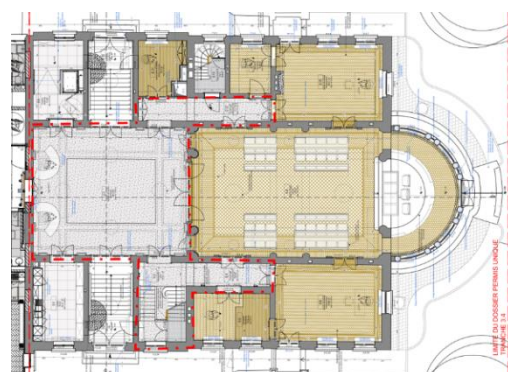
*Photographies des vitrages existants de la rotonde.
Documents extraits du dossier.*

Remplacement des menuiseries et des vitrages. Doc. extrait du dossier.

Il est en outre prévu de poser sur les vitrages un film anti-effraction. La CRMS demande qu'un échantillon soit soumis à la DPC pour validation, avant placement généralisé, afin d'en évaluer l'impact esthétique.

❖ Revêtements de sol

Un inventaire des revêtements de sol a été réalisé, permettant d'évaluer la valeur des sols en place et de définir les opérations de restauration ou de remplacement de ces derniers. Le projet prévoit à cet égard le remplacement du dallage existant de la salle des pas perdus, non d'origine, par un terrazzo de teinte claire.



Revêtement de sol existant et inspiration pour le terrazzo projeté. Photographies extraites du dossier.

Situation projetée avec indication des zones en terrazzo (doc. extrait du dossier, annoté par la CRMS).

La CRMS se prononce défavorablement quant à l'implantation de ce revêtement. Pour s'inscrire en cohérence avec le décor exceptionnel de la salle et en l'absence d'information sur son revêtement de sol d'origine, la Commission préconise d'opter pour un revêtement en pierre naturelle, analogue à celui des deux escaliers d'accès. Celui-ci devra être sobre, qualitatif, présenter un calepinage et des détails d'exécution en phase avec le caractère prestigieux de la salle. Ce nouveau revêtement devra être soumis à la DPC pour approbation. De manière générale, la CRMS demande de limiter les interventions contemporaines dans les espaces présentant une grande valeur décorative et artistique, comme c'est le cas de la salle des pas perdus.

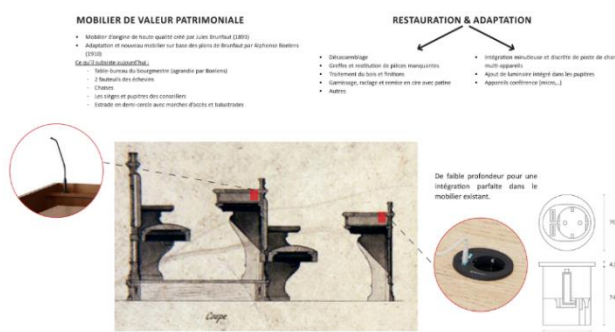
Le projet prévoit en outre la suppression de carrelages à motifs en ciment dans deux locaux au sous-sol, qui doivent être démontés pour permettre la réalisation d'une étanchéité, et leur remplacement

par un carrelage de facture contemporaine. La CRMS demande de démonter soigneusement et de remployer les carreaux existants, qui présentent une valeur esthétique.

❖ Adaptation du mobilier historique de la salle du conseil

La salle du conseil dispose d'un mobilier historique de grande qualité, créé par Jules Brunfaut en 1893 et complété par Alphonse Boelens en 1910. Le projet prévoit la restauration de ce mobilier, et son adaptation en y intégrant des techniques actuelles telles que des postes de charge multi-appareils (prises de courant et USB - USB-C), des luminaires et des micros intégrés aux pupitres, etc.

La CRMS comprend la nécessité de disposer de techniques adaptées à la tenue des séances du conseil communal, mais se montre défavorable aux carottages prévus dans le mobilier, qui grèveraient l'ensemble des pupitres d'altérations irréversibles. Elle demande d'opter pour une solution plus légère et réversible, comme la pose de boîtiers techniques mobiles sur les pupitres.



Principe d'adaptation du mobilier historique. Document extrait du dossier.

De manière générale, la Commission souligne que l'ajout d'éléments de mobilier contemporains, qu'il s'agisse de l'éclairage, de la signalétique, des dispositifs de commande, etc., doit être réversible et faire l'objet d'une intégration soigneusement étudiée, afin d'impacter le moins possible la perception des décors historiques. Ces éléments devront être soumis préalablement au chantier à la DPC.

❖ Dispositifs techniques et compartimentage

Le dossier prévoit l'intégration de techniques HVAC et le compartimentage du pavillon Malibran en deux compartiments, le premier reprenant les étages principaux, et le second le troisième niveau. Ces interventions sont bien étudiées et n'auront vraisemblablement pas d'impact sur les décors en place ; elles n'appellent donc pas de remarques d'ordre patrimonial.

❖ Restauration du mur d'enceinte

Les murs d'enceinte du jardin présentent des déformations importantes en tête de mur, liées à la pression horizontale exercée par les terres. Le projet prévoit le cloutage des murs et des colonnes qui, bien qu'il ne permettra pas de corriger la déformation actuelle, contribuera à stabiliser les murs et prévenir des désordres ultérieurs. La CRMS approuve cette solution, et demande de veiller à ce que cette intervention soit invisible.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c. à : ccriquilion@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels