

Commune d'Ixelles
Mme N. Gilson
Echevine de l'urbanisme, de
l'Environnement, du
patrimoine et de la Petite
Enfance
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 Bruxelles

V/Réf : 7B/PU/1524
N/Réf. : GM/XL2.398/s.446
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Avenue de la Toison d'Or 14 – 15a, 15b, 15c / rue de Stassart 25-27. Démolition des immeubles à l'exception des façades. Construction d'un commerce (3 niveaux) et des logements.

Dossier traité par Mme Cardinal.

En réponse à votre lettre du 10 mars 2009, reçue le 16 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 1^e avril 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis **un avis défavorable**.

Lors de sa séance du 16 octobre 2008, la CRMS avait examiné un projet semblable portant sur les bâtiments sous rubrique. A cette occasion, la Commission avait formulé un avis défavorable motivé essentiellement par l'intérêt des bâtiments existants, qui étaient presque entièrement voués à la démolition. D'autre part, elle avait exprimé une série de réserves importantes quant au programme et à l'expression architecturale proposés par le projet. Le projet a, par la suite, également reçu un avis défavorable de la part de la Commission de concertation de la Commune d'Ixelles en date du 17/12/2008

Actuellement, la CRMS est interrogée sur une nouvelle mouture du projet modifié sur quelques points par rapport à la version précédente, mais tout aussi inacceptable quant aux démolitions qu'il suppose. De manière générale, la Commission déplore que le parti même du projet n'ait pas été revu de manière fondamentale. **Dans ce cadre, elle rappelle en particulier sa demande pour récupérer au maximum les bâtiments existants et de les rénover.** Bien que la présente demande conserve quelques éléments du patrimoine en plus par rapport au projet précédent, notamment les vitrines et le hall d'accès de l'avenue du Toison d'Or et les trois pièces de l'hôtel de maître situé au n°16 de l'avenue de la Toison d'Or, ce qui est en soit positif, la Commission regrette que l'auteur de projet n'ait pas procédé à une refonte complète de ses options. La **Commission constate, en effet, que hormis la conservation des éléments**

mentionnés ci-dessus, le projet consiste toujours en une opération lourde de démolition/reconstruction de la quasi-totalité des parcelles, en particulier du côté de la rue de Stassart où le principe de « façadiser » cet immeuble est maintenu. Pour des raisons patrimoniales et de développement durable, évoquées déjà dans son avis précédent, la CRMS ne peut souscrire à ce parti. En outre, les derniers étages des hôtels de maître de l'avenue de la Toison d'Or seraient démolis, tout comme dans l'ancien projet, ce que la Commission avait également fermement déconseillé car cette intervention occasionnerait une perte de superficie importante sur un axe structurant monumental de Bruxelles.

Au niveau du programme, la Commission constate que celui-ci a été revu de manière inacceptable du côté de l'avenue Toison d'Or. Au lieu d'aménager les étages de ces en logements, on propose maintenant d'affecter l'ensemble au commerce en utilisant le 2^e étage comme espace de stockage (!). Les – nouvelles- toitures (qui remplacent les derniers étages) abriteraient les installations techniques de l'ensemble du complexe. ***La Commission ne peut approuver ce changement et rappelle qu'elle avait, au contraire, préconisé de densifier le bâti existant du côté du boulevard au profit du logement.*** Elle rappelle également qu'elle avait fermement découragé le développement de vastes espaces commerciaux sur trois niveaux occupant l'entièreté des parcelles. ***Si la suppression de la « toiture technique » du côté de la rue de Stassart est positive, la Commission ne peut certainement pas accepter qu'on la déplace vers l'avenue de la Toison d'Or. La réflexion sur l'affectation doit absolument intégrer cette question..***

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Commission confirme, des lors, son avis défavorable sur le projet. Elle réitère, dès lors, son avis précédent, tout en l'adaptant quelque peu en fonction des modifications apportées dans la nouvelle mouture du projet.

Pour ce qui concerne les immeubles à démolir, l'étude historique jointe au dossier est identique à celle qui avait été communiquée lors de la demande précédente. La CRMS déplore qu'on n'ait pas été plus loin dans les recherches historiques, ni dans l'évaluation de l'intérêt patrimonial des bâtiments et l'identification des éléments intéressants (telles que les cages d'escaliers) encore en place.

La Commission rappelle que les immeubles constituent un ensemble intéressant qui abritait, jusqu'il y a peu, le siège de la STIB. L'ancienne « Société des Tramways bruxellois » s'y installait à partir de 1909, au moment où elle acquérait l'hôtel de maître (datant approximativement de la fin du XIX^e siècle) de 5 travées situé au n° 15 de l'avenue de la Toison d'Or. La même année, la Société obtenait un permis de bâtir pour l'extension de son siège du côté de la rue Stassart où elle construisait un immeuble de bureau U tourné en vers l'intérieur de l'îlot, abritant, entre autre, la salle des guichets. De l'hôtel de maître du n°15 subsistent encore plusieurs éléments intéressants, notamment une cage d'escalier monumentale entre le rez-de-chaussée et le premier étage, ainsi que les pièces du premier étage, côté rue et leur décor (plafonds moulurés, lambris, manteaux de cheminées, etc.). En 1926 une campagne de transformation du complexe a été menée par la Société du Tramways bruxellois. Celle-ci avait, entre temps, également acquis l'hôtel de maître situé au n°14 de l'avenue de la Toison d'Or. Avant cette acquisition et peu après l'installation de la Société du Tramways dans l'immeuble voisin, cet hôtel a été surélevé d'un niveau à l'initiative de l'ancien propriétaire (1911). La transformation la plus visible réalisée en 1926 était la création de vitrines au rez-de-chaussée des deux hôtels de maîtres de l'avenue de la Toison d'Or. Ces dispositifs

remarquables de style art déco, réalisés en marbre (marbre de brèche « Grand Antique d'Aubert ?) et entourés de cornières en bronze, ont été préservés jusqu'aujourd'hui, de même que l'entrée vers les anciens bureaux de la STIB. Les transformations de 1926 portaient également sur d'autres aménagements intérieurs. Les deux cages escaliers en granito (dont une avec ascenseur intégré) pourraient dater de cette phase. Depuis 1926, différentes campagnes de transformation sont intervenues, les principales datant de 1941 (entre autre la surélévation d'un étage des n°s 14-15 de l'avenue de la Toison d'Or) et 1956 (extension du bâtiment de la rue Stassart).

Si le bâti existant résulte de plusieurs transformations successives, la CRMS estime que sa lecture parfois complexe ne peut servir de prétexte pour démolir l'ensemble des constructions (hormis les façades avant). Au stade actuel des recherches, elle avait indiqué dans son avis précédent des éléments essentiels relevant du patrimoine (à savoir les façades, les vitrines et l'entrée de l'avenue de la Toison d'Or, l'escalier monumental du n°15 et les pièces au 1^o étage du même numéro). Si le projet actuel conserve certains de ces éléments, la Commission constate que, malheureusement, d'autres disparaîtraient toujours, en particulier l'escalier d'honneur monumental du n°15. ***Elle continue donc à plaider pour sa conservation et pour des recherches plus poussées permettant d'identifier plus en détail les éléments appartenant aux différentes phases de construction afin d'en évaluer l'intérêt*** (que subsiste-il, par exemple, hormis les façades de l'immeuble de bureau de 1909 de la rue du Stassart ? De quelle époque peut-on dater les autres cages d'escaliers ? etc.).

En outre, la Commission estime que, la ***récupération maximale des structures existantes*** s'inscrira parfaitement dans une optique de développement durable et réduira de manière considérable l'étendue du chantier de construction ainsi que les nuisances que celui-ci entraînerait dans le quartier (évacuation des matériaux de démolition, apport de nouveau matériaux, etc.). Suivant ce raisonnement, ***elle réitère sa demande de procéder à une rénovation douce de l'ensemble tout en maintenant les structures principales***. Il est évident que des constructions secondaires et annexes, sans intérêt particulier, qui encombrant actuellement l'intérieur de l'îlot pourraient être démolies lors de cette opération.

Pour ce qui concerne les façades, la Commission constate que le présent projet, tout comme la version précédente, ne les conserve que partiellement, notamment du côté de l'avenue de la Toison d'Or. En effet, on propose toujours de supprimer les deux derniers niveaux du n°14, ainsi que le dernier niveau du n°15. ***Comme signalé ci-dessus, la CRMS désapprouve cette intervention (bien que le nouveau projet ne tente plus de réunifier les deux hôtels de maître au niveau de la toiture unitaire).*** Elle réitère sa demande de préserver les deux hôtels dans leur configuration existante et rappelle qu'il n'y a pas lieu de dédensifier le bâti le long du boulevard à un endroit qui pourrait même supporter des gabarits plus importants (à condition que l'affectation des étages en logement soit privilégiée (au moins à partir du 2^e étage).

Du côté de la rue Stassart l'intervention en toiture a été revue à la baisse et les techniques y ont été supprimées, ce qui est positif. La Commission peut, dès lors, approuver la présente proposition sur ce point à condition que les techniques ne soient pas simplement reportées du côté de l'avenue de la Toison d'Or (cf. supra). Par contre, on continue à proposer le remplacement des châssis à guillotine de ce bâtiment par des nouveaux modèles dont les divisions sont peu adéquates. ***La Commission réitère sa demande de conserver et de***

restaurer, dans la mesure du possible, les châssis existants qui sont vraisemblablement encore ceux d'origine (voir élévation jointe à la demande de permis de 1909). En tout état de cause, les modèles proposés restent inacceptables.

Pour conclure, la Commission réitère sa demande de reconsidérer le parti même du projet et de prendre le bâti existant comme point de départ pour développer un projet de qualité, intégrant les éléments représentatifs du patrimoine, et correspondant à un programme mixte misant sur la requalification de l'avenue de la Toison d'Or et de la rue Stassart.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. A.A.T.L. D.M.S. (O. Goossens) et D.U.