

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
Fonctionnaire délégué  
*A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 09/PFU/408731  
N/réf. : GM/XL2.108/s.535  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Rues du Viaduc et du Collège, Place Fernand Cocq, Chaussée d'Ixelles.  
Réorganisation de l'îlot : démolition de 4 maisons, construction de deux immeubles ; création  
d'une nouvelle entrée et d'un atrium. **Demande de permis unique. Avis conforme de la**  
**CRMS.**  
*(Dossier traité par Marie-Zoë Van Haeperen à la DU)*

En réponse à votre lettre du 4 mars 2013 sous référence, reçue le 4 mars, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 3/4/2013, concernant l'objet susmentionné.

#### Avis sur le projet global

La CRMS émet **un avis globalement défavorable** sur le projet.

Elle constate qu'il a peu évolué par rapport à celui qu'elle avait examiné en septembre 2009 et qui avait fait l'objet de très importantes remarques de sa part, notamment en ce qui concerne :

- . la démolition de 4 maisons néoclassiques de la rue du Viaduc pour les remplacer par un nouvel immeuble (bâtiment E),
- . l'expression et le traitement du nouvel immeuble situé à l'angle de la rue du Viaduc et de la chaussée d'Ixelles (bâtiment F),
- . le gabarit du nouvel atrium et son articulation sur la « cour d'honneur »,
- . la destruction totale, à l'exception des façades, des maisons de la chaussée d'Ixelles rénovées il y a quelques années.

Bien que le projet ait été revu sur certains points, notamment pour ce qui concerne le gabarit de l'atrium (suppression d'un niveau par rapport à l'avant-projet), la CRMS constate que le parti général du projet a été confirmé, y compris pour la destruction totale ou partielle du bâti ancien très cohérent par rapport à l'hôtel classé de la Malibran,

La Commission ne souscrit ni à la démolition complète de 4 maisons néoclassiques de la rue du Viaduc, ni à la démolition de toute la partie arrière (y compris les façades) des maisons néoclassiques de la chaussée d'Ixelles. Elle regrette qu'aucun des nouveaux immeubles projetés le long de l'espace public ne soit pourvu d'un accès qualitatif et permettant une certaine flexibilité d'usage.

Elle estime, par ailleurs, que l'expression du nouveau bâtiment F, avec ses percements aléatoires et le traitement aveugle de l'angle Viaduc / chaussée d'Ixelles est très peu valorisante pour ce quartier d'Ixelles très fréquenté. Il s'agit en effet d'un angle de bâtiment stratégique, visible de très loin dans la chaussée, qui mérite un traitement valorisant et plus convivial. C'est aussi un angle qui offre de belles échappées sur la ville pour ses occupants - un atout qui n'a pas été exploité. Les bâtiments E, C, F et D ont, par ailleurs, été « gonflés » par rapport à l'avant projet (batteries de lucarnes en toiture, accroissement du gabarit de

l'immeuble F) et recouverts d'un seul et même type de toiture, en dépit du fait qu'ils présentent des expressions architecturales contrastées.

Du côté de la cour d'honneur, le traitement du nouvel atrium reste problématique d'un point de vue strictement fonctionnel (accès dissuasif) et aussi très pénalisant pour la perception de l'entrée principale du pavillon Malibran pourtant protégé. Tout l'intérêt de la composition de la cour d'honneur découle de la forme fluide que lui confèrent les deux murs courbes symétriques qui la délimitent. La CRMS s'oppose donc à démolition pure et simple de l'un de ces deux murs au profit d'un déploiement de rampes et de marches qui effacerait la composition symétrique. Elle demande de revoir la connexion abrupte de l'atrium sur la cour et réitère sa question de savoir pourquoi l'atrium n'est pas disposé de plain-pied avec celle-ci, ce qui supprimerait ces problèmes de raccords et faciliterait l'accès du public (puisque cela semble l'objectif recherché).

#### Avis conforme sur les parties classées

Dans l'état actuel du projet, la CRMS émet un avis conforme défavorable sur le percement de deux nouvelles baies dans le mitoyen séparant le pavillon Malibran, classé comme monument, et le bâtiment B, situé à l'arrière du pavillon. Comme précisé déjà dans son avis précédent, la CRMS ne peut souscrire à la création de nouvelles baies dans la salle des pas perdus sans que ces interventions ne s'accompagnent de la restauration globale de cette salle. Cette restauration devrait être réalisée dans la première phase de travaux, en même temps que la création des nouvelles baies. Par ailleurs, la CRMS ne souscrit pas aux détails des portes qui équiperait les nouvelles baies (portes en acier finition bronze avec vitrage coloré). Telles que dessinées, les portes s'inscrivent mal dans l'espace classé et manquent de raffinement par rapport aux finitions très soignées de la salle. La Commission demande de revoir le dessin des portes et des encadrements. Elle préconise le recours à des portes présentant une modénature plus raffinée, de préférence réalisées en bois (essence s'harmonisant aux décors restaurés), en accord avec le vocabulaire architectural de la salle et avec sa décoration et présentant des détails soignés.

Une nouvelle demande sera introduite pour cette partie du projet, portant à la fois sur la restauration complète, dans les règles de l'art, de la salle des pas perdus et sur les nouveaux détails des portes à placer dans les nouvelles baies. Ce dossier devra être soumis à l'avis conforme de la CRMS. Il convient au Fonctionnaire délégué de juger de la procédure la plus adéquate pour introduire le projet de restauration de la salle des pas perdus et de le soumettre à l'avis de la CRMS (application de l'article 191 du Cobat ?).

#### Historique du dossier

C'est depuis 2009 et 2010 que la Commission suit le projet de réorganisation de l'îlot situé entre les rues du Viaduc et du Collège, la place Fernand Cocq, et la chaussée d'Ixelles, en vue de réorganiser les services communaux. Le projet a été sélectionné sur base d'un concours et d'un cahier des charges auquel la CRMS n'a malheureusement pas été associée. Depuis la désignation du lauréat, elle a participé à plusieurs réunions et visites, notamment des maisons de la rue du Viaduc et de celles de la chaussée d'Ixelles (réunions et visite du 13/11/2009 et du 15/12/2010). La Commission a également émis un avis de principe sur l'avant-projet le 08/09/2010.

Le projet concerne la restructuration profonde de l'îlot composé de constructions de types très différents, entièrement occupé par les services communaux, et dont l'élément principal est le pavillon Malibran, bâtiment classé donnant vers la place Fernand Cocq. L'étude historique donne un aperçu de l'urbanisation progressive de cet îlot qui a débuté en 1833 avec le pavillon Malibran (Ch. Van der Straeten), acheté par la commune en 1849, puis agrandi et adapté à sa nouvelle fonction par Ernest Delune en 1909 (notamment nouveau dispositif de l'entrée principale). Il s'est vu adjoindre un premier bâtiment administratif (B) en 1871, puis un second en 1910 entre le pavillon Malibran et la rue du Viaduc (C), liaisonnés au pavillon Malibran seulement par de petits passages secondaires. A côté des bâtiments

de la police, à l'angle de la rue du Collège, une caserne de pompiers a été édifée rue du Viaduc (V. Boelens, 1913). Deux groupes de maisons néoclassiques ont été annexés et intégrés à l'ensemble : 3 maisons chaussée d'Ixelles (construites vers 1853) et 4 maisons rue du Viaduc (datant de la 1<sup>e</sup> moitié du XX<sup>e</sup> siècle). Des annexes occupent l'espace situé entre les maisons de la chaussée d'Ixelles et le mur courbe de la cour d'honneur sur laquelle donnent les entrées principales. Ce mur trouve son pendant dans le mur du soutènement du jardin classé, situé de l'autre côté de la cour. L'ensemble de l'îlot est situé dans la zone de protection légale qui a été délimitée autour du bâtiment et de son jardin classés.

La demande porte sur la réorganisation du « complexe communal » ainsi que sur les démolitions, reconstructions et rénovations lourdes que cela impliquerait. Elle ne comprend pas la restauration du bâtiment classé, le pavillon Malibran, qui ferait l'objet d'une demande et d'une phase de travaux ultérieures. Les seules interventions prévues sur les parties classées dans le cadre de l'actuelle 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). Ces interventions justifient que le projet fasse l'objet d'une demande de permis unique. Il est toutefois très regrettable que la revalorisation du patrimoine classé, et notamment la restauration du pavillon Malibran, ait été entièrement exclue de la présente demande malgré le fait qu'il mérite d'être restauré. On peut, dans ce cadre, craindre que les coûts très élevés liés à la réalisation du présent projet hypothèquent pour de longues années tout projet de remise en valeur du patrimoine classé. A l'heure actuelle, aucune garantie ou engagement formel n'ont été donnés au sujet de cette restauration.

### **Avis sur le projet global**

La CRMS émet un avis globalement défavorable sur le projet qui a peu évolué par rapport à celui qu'elle avait examiné en septembre 2009 et qui avait fait l'objet de très importantes remarques de sa part.

En résumé, ses remarques concernaient en particulier :

- la démolition de 4 maisons néoclassiques de la rue du Viaduc et leur remplacement par un nouvel immeuble (bâtiment E),
- l'expression et le traitement du nouvel immeuble situé à l'angle de la rue du Viaduc et de la chaussée d'Ixelles (bâtiment F),
- le gabarit du nouvel atrium et son articulation sur la cour d'honneur
- les interventions très lourdes aux maisons de la chaussée d'Ixelles dont seules les façades avant étaient préservées.

***De manière générale, les amendements qui ont été apportés à cet avant-projet ne répondent pas à l'essentiel des critiques formulées par la CRMS dans son avis de principe et n'apportent surtout aucune réponse aux remarques formulées en vue d'une meilleure prise en compte du bâti de cet îlot néoclassique caractéristique de l'identité du haut de la Commune d'Ixelles. Par conséquent, la Commission ne peut souscrire au projet actuel.*** Elle constate aussi que l'ampleur des démolitions et du chantier de construction entraînera de très d'importantes nuisances pour le quartier et pour les riverains. Ceci sans parler des pertes en termes d'« énergie grise » et des effets défavorables en termes d'empreinte écologique.

De manière plus détaillée, la CRMS se prononce comme suit sur le projet qui fait l'objet de la présente demande.

#### **- Démolition de 4 maisons néoclassiques rue du Viaduc et leur remplacement par un nouvel immeuble (bâtiment E) :**

Dans son avis de principe, la CRMS avait déjà souligné que l'étude historique jointe au dossier (identique à celle qui accompagne la demande actuelle) avait omis de documenter et sous-estimait l'intérêt patrimonial des 4 maisons de la rue du Viaduc. Sa visite des maisons en 2009 a confirmé que ces bâtiments font partie intégrante d'un quartier dont la forte identité urbanistique est caractérisée par un important patrimoine néoclassique ainsi que par une unité de rythme et de gabarit. Dans le cas qui nous occupe, ces maisons ont aussi le grand mérite de dialoguer et de constituer un ensemble avec les maisons situées en vis-à-vis, de l'autre côté de la rue. Les maisons situées aux n<sup>os</sup> 16, 18 et 20 sont des

immeubles de qualité ayant conservé leur cohérence et décors soignés – bien que laissés à l'abandon par la commune. Il s'agit d'un patrimoine de valeur qui est irremplaçable à l'heure où il n'existe plus de corps de métier capables de réaliser de tels éléments architecturaux et décoratifs. **Dès lors, la CRMS ne peut souscrire au principe de leur démolition pure et simple sans qu'aucun effort n'ait été consenti pour en conserver les parties les plus significatives.**

**Outre les pertes inacceptables en termes de patrimoine, le projet du nouveau bâtiment E aurait un effet malencontreux sur le bâtiment datant de 1910 (bâtiment C) dont la façade monumentale deviendrait anecdotique par rapport aux fenestragés disproportionnés qui abriteraient pourtant un simple programme de bureaux.** Notons que, tout comme les immeubles C et F, cet immeuble, a littéralement « enflé » depuis l'avant-projet : **ajout de batteries de lucarnes sur toutes les toitures et augmentation du gabarit de l'immeuble F.** Enfin, toutes ces façades d'expressions différentes sont recouvertes d'un seul type de toiture qui accentue encore le caractère artificiel et figé de l'opération ainsi que la confusion dans la lecture des toitures comme le montre le plan de ce niveau. **La CRMS demande de conserver davantage la lisibilité des différents immeubles qui composent l'îlot, notamment au niveau des toitures.**

En ce qui concerne l'organisation du nouvel immeuble E, la CRMS réitère sa remarque quant au **traitement peu convivial du rez-de-chaussée qui abriterait cependant des fonctions significatives** telles que *l'entrée du personnel, le mess (accessible aux habitants), etc.* **Ces activités, qui appellent une bonne lisibilité et une bonne connexion sur la rue, ne sont absolument pas mises en valeur** : absence d'une entrée lisible, espaces de circulation étroits et peu éclairés, hauteurs sous plafond relativement basses, etc.

**Pour toutes ces raisons, la CRMS ne peut souscrire à cette partie du projet et déplore qu'un effort n'ait pas été consenti pour récupérer (au moins partiellement) ces 4 maisons de manière à préserver l'échelle et la typologie de la rue du Viaduc qui, dans sa configuration existante, constitue un cadre plus cohérent pour le pavillon Malibran classé.**

- Construction d'un nouveau bâtiment à l'angle de la rue du Viaduc et de la chaussée d'Ixelles (Bâtiment F):

Dans son avis de principe, la CRMS avait encouragé la construction à l'alignement de cet angle, qui constitue un élément fort et un lieu stratégique de cette partie de la Commune, focalisant tous les regards au sommet de la montée de la chaussée. Elle avait toutefois émis de fortes réserves quant au traitement de l'angle même.

Par rapport à la version précédente, le projet a été quelque peu amendé sans que ces modifications aient débouché sur une amélioration. Le fait de vitrer l'angle au rez-de-chaussée, sans toutefois suivre les alignements existants comme demandé, ne compense en rien le manque de qualité dans le traitement. L'option de dégager un pan aveugle aux étages côté rue du Viaduc et, du côté de la chaussée, de garnir les baies de ventelles en métal, continue à poser problème car elle **empêche une bonne interaction entre le bâtiment et l'espace public.** Ce choix soulève également la question de l'adéquation de ce parti par rapport au programme (donc, du point de vue de l'occupant des lieux) : dans le projet, l'angle qui offre une position privilégiée (et une vue dégagée sur plusieurs rues) n'a absolument pas été exploité dans ce sens.

Enfin, on comprend mal le parti complètement chahuté des fenêtres par rapport à un simple programme de bureaux dont les conditions d'éclairage risquent d'être aussi aléatoires que les baies. Remarquons, au passage, que l'immeuble ne comprend pas d'entrée : **il serait accessible uniquement via le nouvel atrium (et via le parking souterrain), ce qui est regrettable pour un immeuble de cette ambition.** En effet, c'est précisément à l'angle que l'on s'attendrait à voir apparaître l'entrée principale du bâtiment en raison de sa position stratégique. Malheureusement, la fonction de l'espace vitré situé sur l'angle n'est même pas définie dans le projet, ce qui montre que l'enjeu urbanistique essentiel de cet angle n'a pas été perçu. Par ailleurs, la perméabilité visuelle ou la liaison qui aurait pu relier cet angle au nouvel atrium est entravée par un bloc sanitaire. La CRMS estime qu'il s'agit-là de questions qui méritent d'être réétudiées dans le cadre d'un projet de remaniement urbain de cette ampleur. **Elle demande de revoir le traitement de l'angle en respectant les alignements existants chaussée d'Ixelles et rue du Viaduc, en lui donnant une meilleure lisibilité dans la chaussée, une expression forte et conviviale ainsi**

**qu'une entrée propre. Dans ce cadre, il est indispensable que les principales vues et perspectives que l'on aura sur cet immeuble soient documentées par des photomontages**

- Construction d'un nouvel atrium (entrée principale au complexe) :

Bien que, dans son avis de principe, la CRMS s'interrogeait sur l'intérêt fonctionnel du nouvel atrium ainsi que sur son impact visuel sur le pavillon Malibran, le principe de ce dispositif n'a pas été revu. L'atrium a toutefois été diminué d'un niveau de manière à se limiter à la hauteur de corniche des immeubles voisins. Cette adaptation est positive car elle réduit quelque peu l'impact visuel du « cube » par rapport au monument classé.

Le dernier niveau de l'atrium, traité à la manière d'un surplomb (voir coupe FF) resterait toutefois très présent et produirait un effet ostentatoire depuis la chaussée d'Ixelles, accentuant fortement l'ombre dans laquelle serait relégué l'accès principal. Ce traitement contrasté est particulièrement pénalisant pour la perception de la cour d'honneur et de la façade latérale du pavillon Malibran.

Un aspect qui n'a absolument pas été résolu est la nouvelle interface entre l'atrium et la cour d'honneur. La cour existante se caractérise par sa composition symétrique. Elle est aujourd'hui délimitée par deux murs à panneaux qui se répondent en vis-à-vis, l'un constituant le soutènement du jardin, l'autre masquant des constructions basses (démolies). Or, le projet continue à prévoir la démolition du mur courbe du côté du nouvel atrium. Les élévations montrent que la grande cohérence spatiale de l'entrée principale et son tracé incurvé, qui magnifie le bâtiment classé, seraient complètement altérés pour céder la place à un enchevêtrement très peu accueillant de rampes d'accès et d'escaliers. **La CRMS ne souscrit pas à ce parti qui aurait un impact très défavorable sur la perception de la cour d'honneur ainsi que du bâtiment classé, vus depuis l'entrée principale de la chaussée d'Ixelles. Elle demande de revoir le projet sur ce point de manière à conserver la symétrie de la cour et le mur courbe (qui pourrait éventuellement être percé vers l'atrium).** Dans ce cadre, elle ne comprend pas la raison qui empêche de prévoir un atrium de plain-pied avec la cour (dès lors que le projet prévoit l'arasement des constructions basses en intérieur d'îlot). Cette question, déjà formulée il y a deux ans, est malheureusement restée sans réponse. Elle pourrait cependant apporter une solution radicale aux problèmes d'accès du public et de raccord entre l'atrium et la cour qui ne sont pas résolus.

Enfin, l'organisation même de l'atrium et la circulation verticale sont peu lisibles et compliquées. Les efforts consentis pour rejoindre *in fine* un nouveau noyau de circulation confidentiel et peu convivial (situé dans l'entité B), semblent réellement démesurés.

- Conservation et démolition partielle des maisons de la chaussée d'Ixelles :

Les maisons néoclassiques de la chaussée d'Ixelles, qui ont été rénovées il y a peu par la commune, remontent au premier lotissement de l'îlot au milieu du XIXe siècle. Elles seraient démolies pour moitié (entièreté des parties arrière, y compris les façades arrière), et remplacées par une nouvelle construction dont la nouvelle façade constituerait la façade intérieure de l'atrium.

La note descriptive précise : « les surfaces de planchers seront conservées et aménagées de manière à accueillir des bureaux pour les services administratifs de la Ville ». Les plans semblent indiquer que la 1<sup>e</sup> travée à rue (pièces derrière les façades) serait conservée, y compris les planchers. Mais ils sont toutefois peu clairs sur l'étendue des parties à maintenir et sur la conservation des toitures auxquelles il serait prévu d'ajouter de nouvelles batteries de lucarnes du côté avant.

La CRMS ne peut souscrire à ce parti. **Elle regrette que l'on n'ait pas pris en compte sa proposition de conserver les façades arrière et de revoir le projet de manière à ce qu'elles constituent une des façades intérieures de l'atrium d'entrée sur laquelle aurait pu se greffer un nœud de circulation confortable.**

Enfin, la CRMS avait demandé de ne pas traiter en pastiche le pignon aveugle de la maison située chaussée d'Ixelles (à côté de l'entrée). Le projet propose d'y ouvrir seulement 2 baies de fenêtres par niveau (au lieu de 4 prévues initialement), mais traitées toujours comme un pastiche. **La CRMS demande donc de poursuivre la réflexion sur ce point** (simples ouverture sans encadrements).

**Avis sur les parties classées :**

***La CRMS émet un avis conforme défavorable sur la création de deux nouvelles baies dans la salle des pas perdus pour créer de nouvelles connexions entre le pavillon Malibran et le reste du complexe communal situé à l'arrière.***

Dans son avis de principe, elle avait explicitement demandé d'inclure la restauration de la salle des pas perdus dans la demande de permis relative à la réorganisation de l'îlot. En effet, au vu de l'importance considérable du projet développé sur l'îlot communal, on comprendrait mal que ces percements - qui vont considérablement modifier la perception spatiale de la salle des pas perdus - ne soient pas compris dans un projet de remise en valeur globale de ce hall. Or, la demande actuelle ne comprend pas la restauration globale de cette salle : elle porte seulement sur la réalisation de deux nouvelles baies (au rez-de-chaussée et au 2<sup>e</sup> étage), équipées de nouvelles doubles portes en acier avec vitrage coloré (« *les portes sont équipées d'oculus rectangulaires( ?) en vitrage feuilleté coloré...* »). Quelques détails de ces nouvelles portes ont été fournis ainsi qu'une brève description de leur mise en œuvre.

***La CRMS ne peut souscrire à cette intervention sans qu'elle ne cadre dans un projet de restauration de la salle des pas perdus.*** Il appartient, à la Commune, d'inclure d'ores et déjà cette restauration dans la phase des travaux qui est concernée par la présente demande, d'autant plus qu'une étude stratigraphique de cette salle a déjà été réalisée et jointe à la présente demande.

La CRMS s'interroge sur l'aspect et les matériaux des nouvelles portes en acier, finition bronze, qui paraissent peu judicieux car l'ensemble des menuiseries existantes est en bois. ***Elle demande plutôt de recourir à des portes en bois (essence de qualité s'harmonisant avec les décors à restaurer) présentant une modénature ainsi que des profilés et détails plus raffinés en accord avec le vocabulaire architectural de la salle et avec sa décoration.***

***En conclusion, pour ce qui concerne les interventions liées aux parties classées, la CRMS demande d'introduire un nouveau dossier comprenant la restauration globale de la salle des pas perdus ainsi que des détails des nouvelles portes ainsi que de leurs encadrements, et de soumettre ces nouveaux documents à l'avis conforme de la CRMS.*** Elle demande aux Directions de l'Urbanisme et des Monuments et des Sites de juger de la procédure la plus adéquate pour poursuivre cette démarche (application de l'article 191 du Cobat ou nouvelle demande de permis unique pour cette partie du dossier ?).

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

Pour la Présidente empêchée  
A. de SAN  
Membre de la CRMS

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Th Wauters – par mail à M. P. Piéreuse, Th. Wauters, M. Muret, I. Leroy, L. Leirens , N. De Saeger