

**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. Démolition 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 06/06/2016, sous référence, reçue le 06/06/2016, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 22/06/2016.

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 déjà examiné 2 versions du projet (séances du 01/04/2015 et du 27/01/2016). 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'accroissement 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 concerné par la présente demande de PU 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 n'avoir été interrogée que sur une partie du projet et non pas sur l'ensemble de logements prévu sur le reste de l'îlot alors qu'il était également à l'instruction.

Tout comme la précédente, cette nouvelle demande porte sur un projet modificatif (art.177/1, introduit suite au deuxième avis de la Commission de concertation, rendu le 09/03/2016) et il demeure tout aussi regrettable **que les deux demandes soient traitées de manière séparée empêchant une vue globale sur le réaménagement de l'ensemble de l'îlot.**

En ce qui concerne la préservation du patrimoine sur le site, la CRMS rappelle sa demande antérieure de **préserver l'essentiel des éléments patrimoniaux existants**, à savoir:

- 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 & 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.

En ce qui concerne la suppression du square triangulaire inscrit à l'inventaire légal des sites, la Commission confirme ses avis antérieurs : ***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.***

Pour ce qui concerne ***la nouvelle mouture du projet d'hôtel*** à proprement parler, la CRMS réitère ***ses considérations quant au gabarit du nouvel immeuble.*** En effet, il serait préférable du point de vue de la continuité urbaine du dispositif exceptionnel des 6 angles, de reconstruire, du côté de la chaussée d'Ixelles, un immeuble respectant l'ancien alignement avec un gabarit de R+4. La prise en compte de ces recommandations permettrait, en effet, de rétablir la cohérence du 6<sup>e</sup> angle de ce carrefour important, constituant une forme urbaine marquée par la présence d'immeubles néoclassiques (5 des 6 angles).

La Commission estime, par ailleurs, que ***l'expression architecturale du nouveau bâtiment soulève toujours des questions.*** Si le nouveau dessin de la façade avant présente une plus grande symétrie que celle du projet précédent, ***son traitement architectural mérite d'être revu en tenant compte des remarques suivantes :***

- côté chaussée d'Ixelles ***les proportions du dernier niveau devraient être revues.*** Il présente, en effet, une hauteur plus importante que les étages inférieurs tout en étant visuellement plus large. La Commission demande de revoir les proportions de ce niveau en adoptant une composition hiérarchisée dans le traitement des étages (niveaux supérieurs dégressifs).

- ***l'application du concept d'exo-structure semble peu pertinent.*** En effet, il s'agit, dans le cas qui nous occupe d'un geste décoratif (puisque la façade arrière est pleine) présentant un aspect incongru dans ce contexte urbain néoclassique. Il semble également peu pertinent de traiter les deux derniers niveaux de la même façon que les étages inférieurs : le fait de poursuivre l'exo-structure devant les étages en recul efface entièrement l'effet de ce recul et accentue d'autant le gabarit déjà trop important de l'immeuble. On devrait, en revanche, traiter les deux derniers niveaux le plus discrètement possible (par exemple prévoir une teinte moins claire pour ces niveaux que pour les niveaux inférieurs).

Enfin, la CRMS rappelle sa demande d'améliorer l'interface entre le nouvel immeuble et l'espace public au niveau des rez-de-chaussées, en particulier par la suppression du recul de l'entrée rue Prince Albert par rapport à l'alignement.

Veillez 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.