



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Perspective Brussels

Bureau bruxellois de la planification
Département Stratégie Territoriale
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

V/Réf. : MC/ia/230119 (corr. : Maxime Campus)

N/Réf. : AA/IXL40021_634_PAD_Anciennes_Casernes_Ixelles

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

Objet : IXELLES - Ancienne école royale de Gendarmerie (Boulevard Général Jacques / Avenue de la Couronne / rue Juliette Wytsman / rue Fritz Toussaint) - Examen du projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) et du rapport d'incidences environnementales ▪ **Avis de la CRMS**

Monsieur le Ministre-Président,

En réponse à votre courrier du 4 février 2019, reçu le 5 février 2019 et conformément à l'article 30/5 §1 du CoBAT, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 20 février 2019 au sujet du dossier sous objet.

I. Contexte

La CRMS est interrogée sur le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) et sur le rapport d'incidences environnementales du projet U-Square qui vise la transformation du site, d'une surface de +/-38.500m² (surface plancher +/- 42.000m²), de l'Ancienne école royale de Gendarmerie d'Ixelles, acquis par la Région de Bruxelles-Capitale en janvier 2018. Il s'agira de transformer les lieux, en collaboration entre la Région et les universités ULB et VUB, en quartier mixte, avec une cité étudiante. Il est prévu d'accueillir des équipements universitaires, des logements étudiants et familiaux, des espaces dédiés à la recherche, des spin-offs, des commerces, des bureaux, et d'intégrer le site aux quartiers environnants en valorisant son caractère patrimonial. Le PAD est un outil de planification qui permet de définir, en un seul mouvement, les aspects stratégiques et réglementaires d'une stratégie urbaine. Dans le périmètre qu'il couvre, un PAD abroge les dispositions réglementaires des autres plans qui lui sont contraires. Pour le site des anciennes casernes d'Ixelles, le PAD permet de modifier la destination du sol actuellement allouée aux équipements d'intérêt collectif et de service public pour la mise en œuvre du programme envisagé, principalement la construction d'un nombre important de logements.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Le site de l’Ancienne École de Gendarmerie n’est pas protégé comme monument, mais fait partie de l’inventaire du patrimoine bruxellois. Il est situé en ZICHEE et sur un espace structurant (Bvd Général Jacques et avenue de la Couronne). Le reste du site est repris en « périmètre d’embellissement et de mise en valeur du patrimoine » (carte 7 du cahier des cartes du PRDD 2018).

II. Description du bien (extrait de l’inventaire du patrimoine architectural)

La caserne de gendarmerie d’Ixelles vient compléter en 1909 un ensemble d’infrastructures militaires s’étendant sur Etterbeek et Ixelles et comprenant la caserne du charroi (arsenal - 1901), la caserne de l’artillerie (Rolin – 1877-1883, démolie en 1993), les casernes de cavalerie (Géruzet et de Witte de Haelen – 1875-1882), la Plaine des Manœuvres (terrain aujourd’hui occupé par la VUB et l’ULB), la gare militaire (1906 – partiellement démolie) et un peu plus loin l’hôpital militaire (1882-1888 – en grande partie démolie en 2002). Elle était avant tout vouée à la formation des gendarmes. Elle abritait non seulement les logements de la troupe, un vaste mess et des écuries mais aussi des salles de cours, une bibliothèque et une piste d’obstacles pour la formation des cavaliers. Après la deuxième guerre mondiale, le développement des missions de la gendarmerie et l’accroissement des moyens mis à sa disposition vont nécessiter la construction de nouveaux bâtiments: notamment les bureaux de l’État major (1947) à front de l’avenue de la Couronne et le Centre de Traitement de l’Informatique (1975) vers la rue Fritz Toussaint, flanqué dans les années 1990 d’une tour de communication. Ces extensions demeurant insuffisantes, la gendarmerie s’étend en dehors de ses murs et prend quartier dans une ancienne maison de repos transformée (angle des rues Fritz Toussaint et Juliette Wytzman) et dans les deux casernes de cavalerie (sur le territoire d’Etterbeek). Depuis la suppression du corps de gendarmerie en 2000, les bâtiments hébergent différents services de la Police fédérale. D’importants travaux de rénovation ont alors été effectués.



En arrière-plan, manège de l’ancienne école royale de gendarmerie d’Ixelles, 1927, Archives du Musée de la Police intégrée.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Plan

L'école de gendarmerie est composée à l'origine d'un bâtiment principal à front du boulevard Général Jacques flanqué de deux pavillons d'angle (le pavillon des officiers à l'angle de l'avenue de la Couronne et le mess des sous-officiers à l'angle de la rue Juliette Wytsman). En intérieur d'îlot, on trouve les blocs de logements, le mess des gendarmes et le manège. À l'angle de l'avenue de la Couronne et de la rue Fritz Toussaint se trouve un bâtiment destiné aux mariés. L'infirmierie vétérinaire, le gymnase, la buanderie, etc. se situent le long de la rue Juliette Wytsman. Le tout est ceint d'un imposant mur de clôture.

Description

Bâtiments à front du boulevard Général Jacques de deux niveaux sous toiture mansardée dont le brisis et le terrasson sont percés de nombreuses lucarnes sous toiture en pavillon et épi de faitage. Sur soubassement en pierre bleue à bossages rustiques, façades en briques rouges abondamment rayées de pierre bleue. Baies à arc surbaissé au rez-de-chaussée, rectangulaires à l'étage. Fenêtres du rez-de-chaussée du bâtiment principal et du mess des sous-officiers grillées. Corniches en pierre.

Bâtiment principal de dix-sept travées, les trois centrales et les deux extrêmes en ressaut et sous toit en pavillon. Les trois travées centrales sont plus hautes d'un niveau, percé de fenêtres jumelées par deux ou trois. La travée d'accès est entièrement parée de pierre et surmontée d'un fronton interrompu par une lucarne sous fronton et amortissement. Les deux travées extrêmes sont surmontées d'une lucarne sous fronton interrompu. Menuiserie en grande partie conservée.

Pavillon des officiers, à l'angle de l'avenue de la Couronne et mess des sous-officiers, à l'angle de la rue Juliette Wytsman, de douze travées chacun (huit vers le boulevard, quatre vers l'avenue/la rue). Vers le boulevard, les deux travées centrales sont en ressaut et surmontées d'un fronton interrompu par une lucarne sous fronton et amortissement. Vers l'avenue/la rue, la travée d'accès/la première travée (l'accès au mess des sous-officiers étant en intérieur d'îlot) est plus haute d'un niveau, en ressaut, à niveaux décalés et sous toit en pavillon. Porte et châssis remplacés.

Le pavillon des mariés et l'infirmierie vétérinaire présentent des élévations semblables aux bâtiments principaux, bien que l'infirmierie soit en mauvais état de conservation.

En intérieur d'îlot, les bâtiments d'origine comptent chacun onze travées sur deux ou trois niveaux, sous toiture en bâtière percée de lucarnes. Les travées extrêmes et les travées d'entrée sont plus hautes et sous toiture en pavillon.

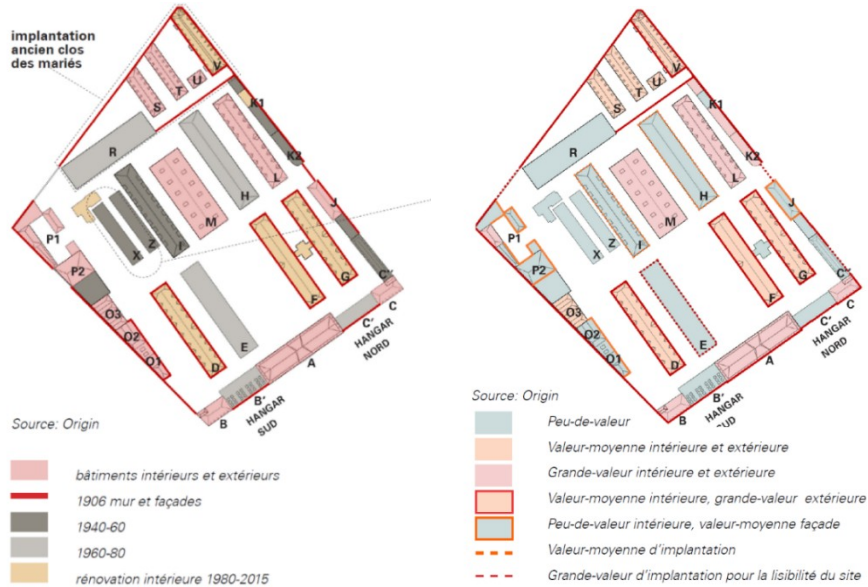
Au centre, le manège est un bâtiment de plain-pied sous toiture en bâtière. La façade principale, encadrée de pilastres sous amortissement, est percée de deux niveaux de baies: à arc surbaissé au premier, à arc en plein cintre au second.

III. Objet de la demande

La reconversion du site de l'ancienne École de Gendarmerie d'Ixelles (4 ha) a fait l'objet d'une « étude de définition » finalisée en mars 2016, et d'un projet de PAD (Plan d'Aménagement Directeur) approuvé en première lecture par le Gouvernement le 20 décembre 2018. Ce projet de PAD est actuellement soumis à enquête publique. Dans le cadre de l'étude de définition, le bureau d'études a établi (sur base de documents, sans toutefois avoir accès au site pour des raisons de sécurité) un plan identifiant les dates de construction et les valeurs patrimoniales du site et des différents bâtiments, y compris du mur d'enceinte.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Cette étude a aussi permis d'évaluer le potentiel maximal de développement d'un programme mixte sur le site des casernes d'Ixelles.

Le PAD se compose de deux volets :

- Un volet stratégique, à valeur indicative, qui décrit la vision et les ambitions
- Un volet réglementaire, à force obligatoire, avec des plans et prescriptions qui s'imposent

Le volet stratégique décline les principes urbanistiques de cette manière :

1. D'un site enclavé vers un nœud de liaison

Il est prévu de désenclaver le site, pour permettre son développement et par des interventions ponctuelles sur le mur d'enceinte et la création de certains accès identifiables. Le passage à travers le site prendrait la forme d'une diagonale qui suit la ligne de force alliant la gare d'Etterbeek et la Place Flagey sans toutefois matérialiser cette ligne intra-muros pour ne pas porter atteinte à la morphologie de la composition urbanistique qui fonctionne sur une trame orthogonale (implantation des bâtiments, ...).

2. Une forme urbaine reconnaissable

La morphologie militaire, et son mur d'enceinte, est respectée et le projet vise à maintenir les bâtiments à valeur patrimoniale et les principes d'implantation et gabarits. Ceci concerne les bâtiments construits en 1906, définis par un même style architectural reconnaissable. Au niveau des annexes de la frange Juliette Wytman, le pavillon d'angle dominant les annexes est le seul concerné.

Le PAD prévoit la possibilité de démolir ou démonter des bâtiments d'une qualité architecturale faible ou situés à des points stratégiques (certains bâtiments de la frange Juliette Wytman). Le bâtiment R, un immeuble des années '60 ou '70, situé près de la rue Fritz Toussaint, hors trame, a une empreinte négative pour le site en termes de composition urbaine, de perspective et d'apport de lumière. Sa déconstruction permettrait le rétablissement de la trame urbaine historique. Il est destiné à être remplacé par du logement implanté dans le respect de la trame originelle. Les bâtiments X et Z feraient la place au parc du quartier. Les annexes (P) feraient la place à des nouveaux logements. Étant une des façades du parvis, le bâtiment E nécessite une attention particulière. Dû aux problèmes de stabilité, le PAD prévoit sa démolition ou son démontage et sa reconstruction tout en conservant son implantation.

Les constructions situées de part et d'autre du bâtiment A pourraient être démolies ou partiellement démolies afin d'ouvrir la possibilité de connecter le site avec l'extérieur. Le bâtiment H et I sont des

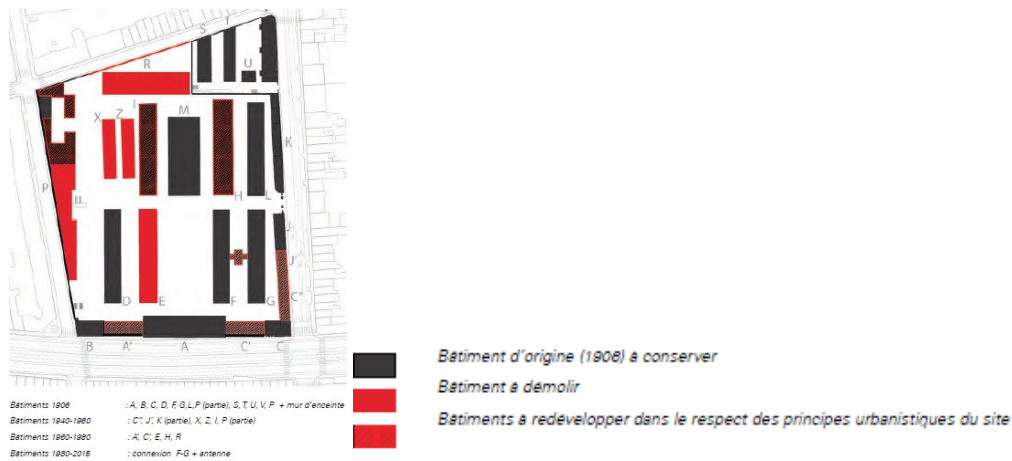


COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

bâtiments construits entre 1960 et 1980. Il s'agit de deux bâtiments administratifs respectant l'implantation des anciens logis détruits pendant la guerre. Le bâtiment H est doté d'une grande salle de projection comptant quelques 300 places. L'intégration et la valorisation de ces projets dans le développement global du site sont souhaitables. En cas de démolition-reconstruction, les hauteurs des nouvelles constructions ne pourront pas dépasser la hauteur de 16,5m. Une emprise de maximum 14,5m de largeur est conseillée, afin que la trame urbanistique historique soit conservée.

Le bâtiment C'' est un bâtiment plus récent. Sa construction protège le site du bruit tout en créant une zone intime, à l'intérieur de l'enceinte. Cependant son agencement participe à l'enclavement du site. La façade d'origine avenue de la Couronne, ne se dévoile pas à son juste potentiel. Il est considéré qu'une modification ou démolition pourrait être envisagée.



Trois types d'intervention sont prévues selon la localisation, l'état, la fonction du mur.

- Niveau 1. Mur sur bd Général Jacques et Avenue de la Couronne : Maintien du mur, percées ponctuelles entre les piliers. L'objectif est de garder le mur monumental sur la frange sud-est.
- Niveau 2. Mur sur Rue J. Wytman et angle rue Fritz Toussaint : garder le mur et intégrer le nouveau développement avec le mur historique, possibilité de perforations et/ou d'ouvertures entre les piliers.
- Niveau 3. Mur à l'intérieur de l'enceinte. Afin de créer un espace unitaire, le mur intérieur séparant le clos des mariés du reste du site, pourrait être baissé.

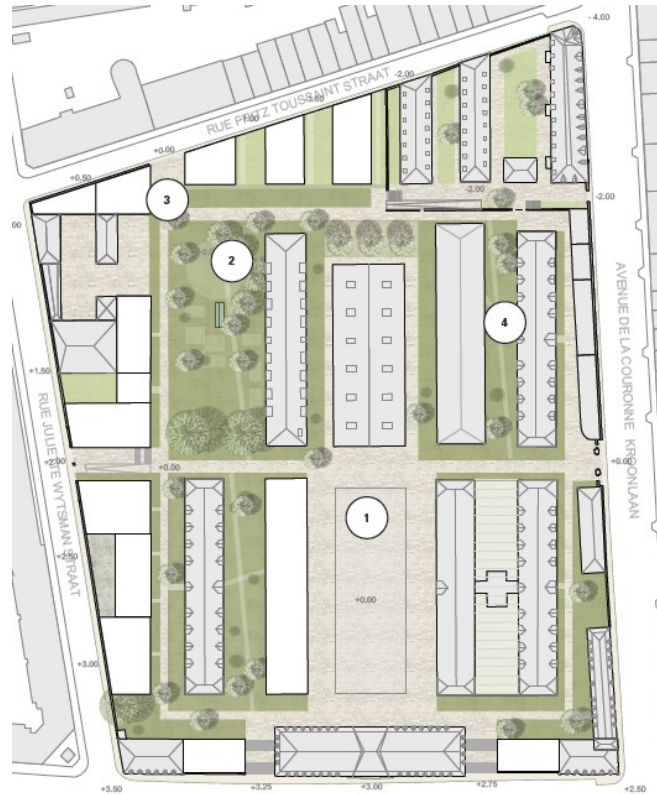
NB : Une partie du mur rue F. Toussaint n'existe pas. Sur cette partie le site peut rester ouvert. La différence de niveau entre le site et la rue peut être reprise par un socle, ou par une solution architecturale.

3. Des espaces publics fédérateurs

Le plan d'aménagement prévoit une végétalisation maximale des espaces ouverts. Deux espaces complémentaires et différents se dégagent dans cette configuration. Le parvis du manège devient l'espace fédérateur principal. Il reste minéral dans le but de réserver cet espace à des organisations d'événements ponctuels. Il devra réunir la vie universitaire, la vie de quartier et les événements publics. Le parc s'impose comme un espace fédérateur du quartier. Il devra concentrer la vie de quartier en accueillant, par exemple, des plaines de jeux, des zones de détente.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



4. Un programme ambitieux (local et international)

In fine, le projet PAD propose le programme suivant organisé selon un plan de programmation :

- 8.700 m² d'équipements universitaires
- 18.000 m² de logements étudiants (l'équivalent de 600 unités)
- 20.000 m² (l'équivalent de 200 unités) d'appartements unifamiliaux
- 1.100 m² d'équipements publics
- 4.000 m² d'activités commerciales et services
- 4.800 m² de bureaux





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

5. Un lieu réservé aux modes doux

Le site est réservé aux modes doux avec une fermeture du site aux véhicules sauf ponctuellement pour les livraisons et véhicules de secours. Les parkings s'organisent en poches au sous-sol des franges du périmètre nord-ouest, sans que le PAD limite le nombre de niveaux. Les parkings seront accessibles via les rues Wytsman et Fritz Toussaint.

6. Franges : un ensemble cohérent

Le projet veut reconsidérer le rapport du site avec la rue Wytsman en intégrant la topographie et en ouvrant des vues sur le site.

IV. Avis

Avant tout, la CRMS se réjouit des objectifs du projet qui visent à articuler avec justesse et cohérence la dimension patrimoniale, la nécessité de revitalisation, les enjeux programmatiques, le respect de la morphologie du site, le rôle des espaces publics, et les enjeux environnementaux et de durabilité. Le PAD s'appuie sur le patrimoine (héritage) militaire pour remplir ses objectifs stratégiques et respecte la trame orthogonale dictant la position et la hiérarchie des différents bâtiments, avec une part importante de conservation du bâti d'origine (ca 1906). La CRMS apprécie particulièrement la reconnaissance du patrimoine comme une ressource – évidente - pour contribuer aux enjeux environnementaux et de durabilité ainsi les principes d'économie circulaire, l'optimisation de l'usage des ressources existantes, la réduction du nombre de déchets, ... Ce volet est amplement intégré au dossier à l'étude, en parallèle, sur les bâtiments A, B, C & M. L'option de mettre en œuvre des activités temporaires permettra aussi à maintenir le site en activités.

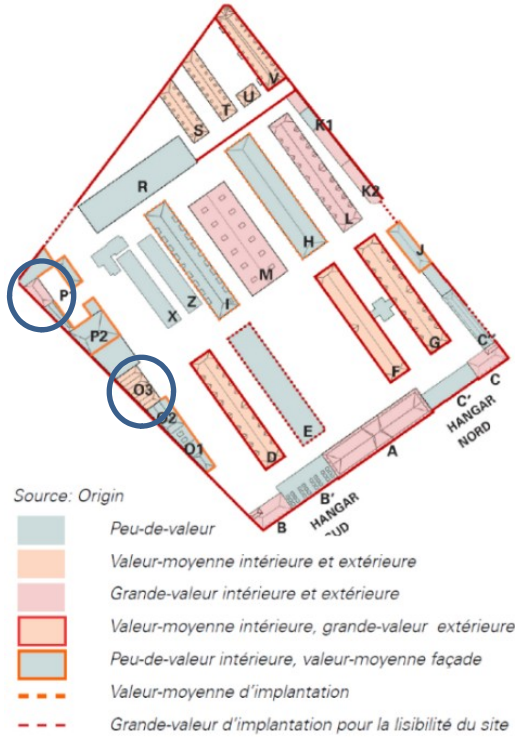
La CRMS demande toutefois d'affiner davantage le projet en vue d'une plus juste articulation des différentes composantes et d'un projet cohérent et harmonieux. Concrètement, elle demande :

1. Ne pas démolir les bâtiments 03 et P1

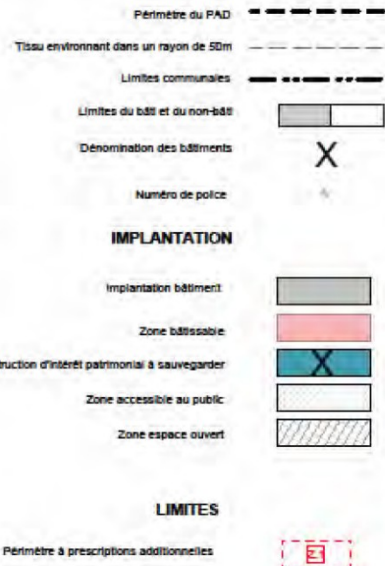
La CRMS insiste pour que les bâtiments qui se situent sur l'angle des rues Juliette Wytman et Fritz Toussaint (l'ancien bâtiment des vétérinaires qui date de 1906), ainsi que celui situé au centre de la rue Juliette Wytman soient maintenus et colorés au plan N°2 (plan d'implantation) du volet réglementaire en bleu comme construction d'intérêt patrimonial à sauvegarder. Ils sont de grande valeur patrimoniale et essentiels à la lisibilité du site. À la page 61 sous la rubrique « Caractéristiques identitaires », les bâtiments de coin ont, outre l'évaluation patrimoniale, été identifiés comme « bâtiments qui participent de manière importante à la compréhension du site dans son ensemble ». Ces bâtiments définissent les limites du site. Celui au centre de la rue J. Wytman est d'intérêt tant depuis l'intérieur du site (il constitue une perspective clé de la médiane transversale) que du côté rue où le mur est manifeste sa présence. Bien que les bâtiments à l'intérieur de l'îlot soient relativement sobres, les bâtiments côté rue étaient richement décorés. Ces bâtiments ont tous été construits dans un style néo-renaissance flamande. Le cheminement de la diagonale active reste possible en maintenant le bâtiment d'angle qui pourrait même être actif.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



FOND DE PLAN



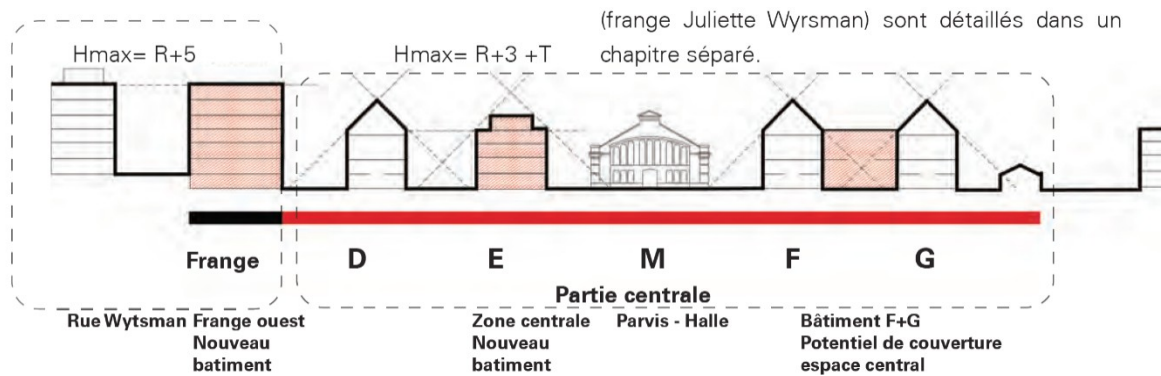
2. Organiser les nouveaux gabarits dans le respect de la hiérarchie des construction intra-muros, sans se référer aux gabarits extra-muros



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Dans les « principes d'implantation et gabarits » la CRMS souscrit au schéma d'implantation proposé pour le centre du site et la zone vers la rue Toussaint proposée sur base de la trame historique. Mais la CRMS ne souscrit pas au développement de logements tel que proposé pour la Frange Juliette Wytzman. Outre le fait que la CRMS plaide pour le maintien du bâtiment O3 (cf *supra*), elle note que les nouveaux gabarits (max. 23.00 m, R+5, R+6) réfèrent aux bâtiments qui se trouvent en face dans la rue J. Wytzman. Or les nouveaux développements interviennent à l'intérieur du mur d'enceinte – et feront clairement partie du site de la Caserne. Dès lors ils doivent se développer dans la logique 'intérieur des casernes' avec une forme et gabarit qui correspondent aux bâtiments historiques (hauteur max. de 16,50 m et emprise de 14,50 m), tel que le précise la sous rubrique '*interventions sur le patrimoine*' : les immeubles qui seront démolis et reconstruits ne dépasseront pas une hauteur de 16,50 m avec une emprise de 14,50 m afin que la trame urbanistique historique soit conservée.



La CRMS trouve par ailleurs que l'enveloppe 'capable' laisse trop de possibilités aux intervenants futures qui risqueraient de perturber la cohérence et la lisibilité du site. La CRMS demande de définir la zone de construction avec plus de précision – dans la logique morphologique et les gabarits des bâtiments historiques et dans le respect du mur d'enceinte



3. Garantir un plus grand respect du mur d'enceinte à haute valeur patrimoniale



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le respect des caractéristiques architecturales, structurelles et de linéarité du mur d'enceinte est essentiel et majeur pour la CRMS. Le linéaire à front de boulevard est constitué d'un ensemble monumental bâti symétrique, objet d'un projet prioritaire dans le cadre de FEDER. La CRMS insiste pour que l'entrée centrale 'historique' du bâtiment central conserve une fonction importante comme entrée. Sans être opposée à un signal du côté du boulevard Général Jacques, elle demande toutefois que les ouvertures soient réalisées dans le respect des structures historiques, en particulier le mur d'enceinte de 1906.



Les deux axes parallèles au boulevard bénéficient d'accès monumentaux côté avenue de la Couronne.

Le mur d'origine a en partie disparu côté Fritz Toussaint mais est encore intact et très bien conservé du côté de l'avenue de la Couronne et de la rue Juliette Wytman. La CRMS demande de ne pas l'intégrer dans les volumes futurs côté Wytman comme cela est suggéré dans les coupes (voir p. 131) mais de conserver une zone de tampon entre le mur et les nouveaux volumes et de développer les nouveaux volumes intra-muros en respect du concept urbanistique et de la qualité du mur.

Page 122 du PAD, deux variantes d'accès au parking souterrain P1 sont proposées au travers du mur. La CRMS demande d'organiser les entrées de parking au niveau de la rue Fritz Toussaint là où le mur d'enceinte a disparu, au droit des nouveaux volumes.

Dans tous les cas, l'architecture des ouvertures devra s'intégrer de manière à ne jamais porter préjudice à la continuité du mur et au rythme des piliers

4. Imposer dans les prescriptions réglementaires de faire précéder chaque demande de permis d'une étude patrimoniale

Une étude concernant l'état des bâtiments, inaccessibles lors de l'étude de faisabilité et de définition, est désormais possible et nécessaire. Pour un projet cohérent et harmonieux, la recherche du juste équilibre entre les différents enjeux, y compris la dimension patrimoniale, doit se décliner à chacune des étapes du processus, comme c'est le cas dans le PAD et comme c'est le cas également dans le dossier à l'étude pour le bâtiment avant.

La CRMS demande que chaque introduction de permis d'urbanisme soit accompagnée d'une étude historique (inventorisation, analyse, valorisation) et d'un dossier d'évaluation des possibilités de valorisation patrimoniale, et de réutilisation de éléments de construction plus récents (développement durable et économie circulaire).

5. Imposer des prescriptions contraignantes pour écritures architecturales des nouvelles constructions



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Pour permettre des projets de construction de qualité et innovants tout en garantissant la cohérence d'ensemble qui fait la haute valeur patrimoniale du site, la CRMS demande que les prescriptions imposent l'utilisation des matériaux en briques rouges avec soubassement en pierre bleue ainsi qu'un matériau et une teinte unique pour les châssis et éléments de toiture. Cela ne contrevient en rien aux possibilités de développer des projets neufs et contemporain mais garantit une intégration contextuelle tenant compte des caractéristiques majeures qui font la cohérence de la composition originelle. L'idéal serait que cela soit un projet architectural d'ensemble et pas un projet morcelé.

6. Aménagement paysager des espaces publics

Le rôle de l'espace public est très important pour faire le lien et la cohérence du site. Le plan d'aménagement prévoit une végétalisation maximale des espaces ouverts, tout en respectant le caractère existant. La CRMS insiste pour que les matériaux historiques – pavés en porphyre - continuent à être prédominants dans le futur et que l'aménagement de l'espace public soit lui aussi assorti d'une étude historique (inventorisation, analyse, valorisation) et d'un dossier d'évaluation des possibilités de valorisation patrimoniale, et de réutilisation de éléments de construction plus récents. La CRMS reconnaît la nécessité de prévoir des surfaces qui seront adaptées à toutes les utilisateurs (notamment PMR) et modes de transport, mais elle considère que valorisation patrimoniale et mobilité durable peuvent se combiner.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre-Président, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP : mkreutz@urban.brussels ; mmuret@urban.brussels ;
Perspective : mdenebourg@perspective.brussels ; gbonhomme@perspective.brussels