

**Ministère de la Région de Bruxelles-  
Capitale**  
**A.A.T.L. – D.U.**  
**Monsieur Albert GOFFART**  
**Directeur**  
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

Bruxelles, le

Réf DU : 04/pfu/175353  
Réf DMS : 2043-0561/04/2006-156PU  
Réf CRMS : AVL/KD/BXL-2.121/s.413  
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Loi, 155 – Bloc C du Résidence Palace.

*(Dossier traité par MM. F. Timmermans et S. De Bruycker – DU et M. S. Duquesne – DMS).*

**Avis conforme**

En réponse à votre courrier du 1<sup>er</sup> mars 2007, réceptionné le 8 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 23 mai 2007, notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve.

En vertu de l'article 177 § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, la CRMS, en sa séance du 4 avril 2007, avait sollicité le demandeur pour qu'il complète certains aspects de son dossier, ce à quoi il a répondu par courrier du 16 mai 2007. Ce courrier répondant à l'essentiel de ses remarques, elle a pu émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause.

**Historique du dossier**

Les travaux prévus dans la présente demande sont présentés comme étant la conséquence de la séparation physique des blocs A et C (en raison de l'installation du siège du Conseil de l'Union européenne dans le bloc A).

Une demande d'avis de principe sur des travaux plus ambitieux (portant notamment sur la restauration de la piscine et la transformation du théâtre) avait été introduite auprès de la CRMS à la fin de l'année 2005, à laquelle la CRMS avait répondu le 7 décembre 2005 par une série de remarques. Une demande de permis unique a ensuite été introduite le 9 juin 2006 à la Direction de l'Urbanisme sur des travaux plus restreints. Le 13 décembre 2006, une réunion des auteurs de projets avec la DMS a permis de préciser le contexte de cette nouvelle demande et de requérir des renseignements sur les méthodes et techniques de restauration à mettre en œuvre. En date du 10 janvier 2007, le dossier complété a fait l'objet d'un rapport de la DMS. La CRMS a réceptionné la demande de permis unique de la DU en date du 8 mars 2007. Le 13 mars, elle a reçu des documents modificatifs portant sur l'alternative d'une structure en béton en toiture, ainsi que les plans suivants : CENS006, CENS007, CENS008, CENS009, C100004B du 28.02.07, ; coupes 060, 070 et détails 01 indicés A ; carnet de détails du 12.03.07.

La CRMS a examiné une première fois la demande en sa séance du 4 avril 2007.

Compte tenu du fait que le dossier de demande ne motivait pas diverses transformations projetées sur les parties classées de l'immeuble, **la CRMS a demandé un complément d'information aux auteurs de projet en date du 12 avril 2007**. Ses questions et remarques portaient sur :

- le remplacement de l'escalier de scène du théâtre ;
- le positionnement de la nouvelle pergola par rapport à la corniche et aux édicules techniques en toiture ;
- l'accroissement de certains de ces édicules techniques ;

- le nouveau dispositif de désenfumage du théâtre et les nouvelles grilles techniques ;
- l'aménagement d'une pergola au premier étage.

**Parallèlement, la CRMS a demandé un complément d'information à la DU** sur les travaux ferroviaires projetés, indiqués sur les plans, et nécessitant la reprise structurelle des façades classées du bloc C. Vu leur impact sur les éléments protégés, la Commission demandait pourquoi elle n'était pas interrogée pour avis conforme sur ces travaux.

### **Réponses apportées au complément d'information**

Une première réunion avec les auteurs de projet s'est tenue le 12 avril 2007 et, en date du 26 avril, la CRMS a reçu une première réponse écrite à ses remarques. Ce courrier a été suivi par une seconde réunion, le 11 mai, en présence des auteurs de projet et de la Régie, au cours de laquelle la hauteur des édicules de toiture et le positionnement des nouvelles grilles techniques de la rue Jordaens furent rediscutés. Suite à cette dernière réunion, la CRMS a reçu un complément d'étude des auteurs de projet sous forme de 4 plans, en date du 16 mai.

Le 21 mai, elle a également reçu une note de la DU lui signalant que le permis délivré (2002) pour la mise à 4 voies de la ligne 161 étant antérieur au classement du Résidence Palace (24.04.2004), la réponse à la question de la nécessité ou non d'un permis unique n'était pas évidente et la jurisprudence partagée.

Les informations réunies lors de l'instruction et les documents complémentaires introduits montrent que les travaux projetés dépassent le cadre strict de la séparation physique des blocs A et C, car ceux-ci ne nécessitent finalement qu'une modification du système de désenfumage du théâtre et un accroissement des installations techniques en toiture. Or, la demande de permis unique introduite porte sur :

- la création d'une nouvelle terrasse avec pergola au premier étage, donnant sur la rue intérieure à proximité du patio ;
- la construction d'une dalle flottante et l'accroissement de locaux techniques en toiture ;
- la modification de l'usage des toitures pour accueillir un espace de réception accessible au public et une pergola ;
- le percement de deux grilles dans le soubassement de la façade latérale côté rue Jordaens ;
- La modification de la façade latérale (côté chemin de fer) en raison des travaux ferroviaires prévus pour l'élargissement de la ligne 161.

Par ailleurs, les projets de construction d'un immeuble de bureau et d'un immeuble de logement en contrebas du Résidence palace (2 demandes introduites par la SEL), toujours en cours d'instruction, risquent de modifier de manière importante le contexte des niveaux du bloc C situés sous la rue de la Loi et l'interface de l'immeuble avec la chaussée d'Etterbeek. La CRMS observe que le nouveau plan de façade arrière (élévation du 16-05-2007) ne reprend pas les 2 portes d'entrées qui existent actuellement au rez-de-chaussée (élévation de situation existante).

### **I. AVIS CONFORME FAVORABLE SOUS RÉSERVE SUR LA DEMANDE DE PERMIS UNIQUE.**

*Sur l'ensemble de ces demandes, la CRMS a émis un avis conforme nuancé de la manière suivante:*

- *favorable sous réserve sur tous les travaux prévus en toitures ;*
- *défavorable sur le projet de percement de grilles de désenfumage et de ventilation dans le socle de la façade de la rue Jordaens, classée ;*
- *défavorable pour la suppression éventuelle des deux entrées principales situées en façade arrière, au niveau de la chaussée d'Etterbeek ;*
- *favorable sous réserve sur les transformations prévues en façade latérale, vers le chemin de fer, qui sont les conséquences des travaux d'élargissement de la ligne 161.*

*Elle a également fait une série de remarques générales sur le cahier des charges :*

- *01.01 : Un état des lieux contradictoire des parties classées sera dressé et transmis à l'Administration ;*

- **01.02.23 : La description des mesures de protection des lieux et des travaux exécutés doit être complétée et soumise à l'approbation préalable de la DMS ;**
- **04. Restauration des façades : l'utilisation de profils d'angle pour réaliser les arrêtes est proscrite. Les arrêtes seront réalisées de manière traditionnelle, avec le plus grand soin.**

**L'avis conforme est motivé et précisé comme suit :**

1. Avis conforme favorable sous réserve pour les travaux prévus en toiture.

La demande de permis, qui prévoyait initialement une intervention structurelle métallique en toiture, a été assortie d'une variante en béton armé (plans datés de février et mars 2007), transmise à la CRMS en date du 14-03-2007. La Commission a ensuite demandé des précisions sur l'implantation exacte de la pergola ainsi que sur la volumétrie des deux circulations verticales implantées à l'intersection des deux ailes. Les nouveaux documents fournis à la CRMS (5 plans = 4 façades +1 plan des étages 9 et 10, datés du 16 mai 2007) modifient légèrement la demande initiale afin de respecter davantage les caractéristiques principales des façades classées. **Par conséquent, la Commission rend un avis favorable sur la demande sous réserve :**

- **que l'alternative de la structure en béton soit mise en œuvre ;**
- **que l'accroissement de volume des 2 édicules placés à l'intersection des deux ailes fasse l'objet d'un traitement en 2 gradins (conformément aux plans et élévations du 16-05-2007), de manière à en limiter l'impact dans le paysage urbain et à mieux respecter l'état d'origine ;**
- **Que l'accroissement de volume des deux pavillons situés symétriquement par rapport à l'axe de la façade arrière ne vienne pas interrompre la balustrade. La balustrade doit rester continue (et les pavillons être en léger retrait, sans éléments de pergola comme expliqué ci-dessous) ;**
- **Que la typologie de la balustrade existante soit conservée (voir photo de détail montrant des balustres stylisés, accompagnant le complément d'information sur les corniches et revêtements de façade). Les détails seront adaptés en ce sens et soumis à la DMS pour approbation préalable ;**
- **Que tous les revêtements (matériau et teinte) des éléments de toiture soient soumis à l'approbation préalable de la DMS, ainsi qu'un échantillon de l'enduit et de la mise en œuvre à faux joints ;**
- **Que le positionnement des pergolas soit celui indiqué sur les plans du 16.05.2007, sauf pour les travées GH et KL, en façade arrière, où les éléments en bois seront interrompus ;**
- **Que les piliers des pergolas soient réalisés en béton architectonique en manière telle que leur aspect fini et leur couleur soient cohérents par rapport à celle des façades (modèle à soumettre pour approbation préalable à la DMS) ;**
- **que les restaurations ponctuelles des façades se fassent à l'aide de matériaux identiques à ceux existants (voir complément d'information introduit sur les façades en pierre artificielle), à soumettre pour approbation préalable à la DMS.**

2. Avis conforme défavorable sur le projet de percement de grilles (ventilation) dans le socle de la façade classée rue Jordaens et son retour vers l'arrière.

La proposition de percer dans le grand soubassement aveugle de la rue Jordaens des baies pour le système de désenfumage du théâtre et de ventilation n'est pas acceptable d'un point de vue esthétique. Par ailleurs, cela hypothèque la possibilité de construire en mitoyenneté de ce socle. **Dès lors, la CRMS préconise de déplacer ces dispositifs techniques et de les insérer dans le sol de la rue intérieure, près de la limite de propriété du bloc C avec le bloc A.** Cette hypothèse a déjà été proposée par la CRMS aux auteurs de projet lors de la demande de complément d'information. La solution a rencontré leur adhésion, mais les plans n'ont malheureusement pas été complètement modifiés dans ce sens. **La CRMS demande de mener à bonne fin l'étude de cette alternative. En tout état de cause, elle s'oppose au percement du mur du soubassement de la rue Jordaens.**

3. Avis conforme défavorable sur la suppression éventuelle des deux entrées principales de la façade arrière au niveau de la chaussée d'Etterbeek.

Les deux entrées principales du bloc C situées au niveau de la chaussée d'Etterbeek et qui sont indiquées sur l'élévation de la situation existante ne figurent plus sur le projet de façade. Toutefois, le plan du niveau -4 (rez chaussée d'Etterbeek) montre que les baies sont conservées. S'agit-il d'une erreur de dessin ? Quoiqu'il en soit, **la CRMS s'oppose à la suppression de ces portes et demande la conservation de ces deux entrées faisant partie des façades classées**. Elle rappelle le souhait du Gouvernement de revaloriser la chaussée d'Etterbeek comme axe structurant du quartier européen. Il paraît donc particulièrement souhaitable de revaloriser ces entrées au moment où leur contexte et celui de la chaussée d'Etterbeek vont connaître une amélioration significative.

4. Avis conforme favorable sous réserve aux travaux prévus à la façade latérale (vers chemin de fer).

Ces travaux ne sont pas nécessités par la séparation des blocs C et A. Ils découlent des travaux ferroviaires et sont les conséquences indirectes du projet d'élargissement de la ligne 161. En effet, le passage de la trémie sous le complexe du Résidence Palace condamne une partie des locaux situés aux niveaux -4 et -3 du bloc C et nécessite la destruction de 18 m de façades. Ils exigent aussi la modification d'une série de baies de porte et de fenêtres, notamment pour déplacer l'actuelle sortie de secours du théâtre et accueillir certains locaux techniques. Ces transformations ne contribuent certainement pas à une amélioration de la façade latérale, bien au contraire. Toutefois, étant donné la situation confidentielle de cette façade latérale aux niveaux -3 et -4, et du fait qu'elle a toujours abrité des locaux de service, **la CRMS n'émet pas d'objection quant aux transformations prévues pour autant que les modèles et matériaux des nouvelles portes et grilles à ventelles soient soumis à l'accord préalable de la DMS.**

**II. REMARQUE A L'ATTENTION DE LA DIRECTION DE L'URBANISME SUR L'ÉVOLUTION DES TRAVAUX FERROVIAIRES REPRÉSENTÉS SUR LES PLANS DE LA PRÉSENTE DEMANDE DE PU ENTRE 2005 ET 2007.**

La CRMS se doit de constater que les modifications aux baies mentionnées ci-dessus ne constituent pas la conséquence la plus dommageable des travaux ferroviaires projetés sur les façades classées du bloc C. En effet, elle est extrêmement préoccupée par les transformations bien plus importantes qui seraient apportées en façade latérale, côté chemin de fer, au niveau des grandes arcades du rez-de-chaussée vers la rue de la Loi. Ces travaux, qui figurent sur les nouveaux plans introduits par les auteurs de projets (plan A1-RU-240 du 16.05.2007), n'étaient aucunement représentés sur la demande initiale (plan A1-RU-40 du 21.12.2005). La Commission doit en conclure que, bien qu'un permis général ait été octroyé en 2002 pour les travaux ferroviaires prévus sur ce tronçon de la ligne 161 (permis d'urbanisme 17/pdf/136839 délivré le 24/07/2002), le projet n'a cessé d'évoluer (au moins pour ce qui concerne le site du Résidence Palace). Entre 2005 et 2007, en tous cas, le projet a été modifié en manière telle qu'il porte atteinte de manière importante aux façades du Résidence Palace, monument classé comme ensemble en 2004. **Par conséquent, la CRMS demande à la Direction de l'Urbanisme de solliciter de la part de Belliris-Tucrail l'introduction d'un permis unique sur cet aspect particulier des travaux ferroviaires liés à la ligne 161.**

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (M. St. Duquesne).