

VILLE DE BRUXELLES  
Urbanisme – Plans et autorisations  
A l'att.de D. DE SAEGER  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 59A/08  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2087/s.447  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Place de Brouckère, 4 à 50 / rues des Augustins, 1 à11 / de Laeken, 35 à 39b / des Hirondelles, 2 à 16.  
Construction d'un complexe de logements, de bureaux, de commerces et de salles de cinéma.  
(Dossier traité par : M. Rik Van de Perre)

En réponse à votre lettre du 24 novembre 2008 sous référence, réceptionnée le même jour, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 17 décembre 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la totalité de l'îlot, à l'exception de l'entité classée du cinéma Eldorado. Elle prévoit la reconstruction de l'ensemble à un gabarit supérieur à celui existant de manière à assurer une parfaite correspondance entre tous les niveaux et optimiser une réaffectation en bureaux (+ 11.000 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante) – à l'exception des immeubles situés derrière les façades conservées de la place De Brouckère où seraient créés des logements (4.500 m<sup>2</sup>). Des commerces seraient installés aux rez-de-chaussée (mais avec 1.000 m<sup>2</sup> = 1/3 en moins qu'actuellement !). Le complexe de salles de cinéma serait partiellement conservé et reconstruit (avec 1000 m<sup>2</sup> en moins qu'aujourd'hui).

La CRMS a examiné la demande de PU en sa séance du 17 décembre 2008. Elle a observé, dès l'abord, que le statut de la demande ne lui semblait pas correct. ***En effet, la demande aurait dû être introduite en permis unique*** (voir ci-dessous).

Par ailleurs, la CRMS a effectué de nombreuses remarques relatives à l'ampleur démesurée du chantier en plein centre ville et par rapport aux nouvelles propositions qui ne contribuent pas à une valorisation du tissu urbain existant, en particulier pour les rues de Laeken et des Hirondelles. Par contre, elle encourage la réintroduction de logements sur la place de Brouckère pour autant qu'il s'agisse de logements de qualité – ce qui n'est pas le cas dans le projet actuel.

### **1. Le statut de la demande.**

Contrairement à ce que la note technique indique, la salle classée de l'Eldorado ne pourrait être conservée qu'au prix de plusieurs interventions structurelles importantes en sous-œuvre et en superstructure. C'est ce que montre une comparaison entre les plans de situation existante et le projet aux niveaux 15.61 (-1), 22.21 (+1), 28.45 (+3) et 34.69 (+5).

***L'impact de ces interventions sur les conditions de conservation de la salle classée ne pourra être évalué qu'à travers l'introduction d'une demande de permis unique les documentant correctement*** (c'est précisément dans cet objectif que cette procédure a été

créée). Or, les plans joints à la demande actuelle ne permettent en rien cette évaluation. Bien au contraire, la CRMS observe que l'on a évité d'établir une coupe en longueur dans la salle classée et que les plans sont lacunaires quant au bâti qui soutient ou qui surplombe la salle classée. **Par conséquent, la CRMS demande à la Ville de Bruxelles que le permis soit réintroduit sous forme d'un permis unique et qu'il soit complété, selon le prescrit légal, pour tout ce qui concerne les interventions en dessous, au-dessus et en mitoyenneté de la salle classée.**

## **2. Incidence du projet en matière de démolitions/reconstructions et impact sur l'environnement : calcul du bilan carbone de l'opération**

L'étude d'incidence ne fait pas partie de la demande, ce qui est anormal. Seul le cahier des charges de cette étude est joint au dossier.

**La démolition/reconstruction des structures bâties existantes de l'îlot est quasiment totale. Elle porte sur toute la « zone B » du projet**, y compris les immeubles de la place de Brouckère situés à droite du cinéma Eldorado (et qui ont sans doute partiellement gardé leurs structures et distribution d'origine) dont seules les façades seraient conservées. Il s'agit d'une opération de façadisme que la CRMS réproouve fermement. **La démolition porte aussi sur la totalité de la « zone A »** : seules les structures et les dalles de l'immeuble de Charles Verhelle datant de 1951 seraient maintenues car ses niveaux deviennent la référence de la totalité du projet. On ne comprend dès lors pas la nécessité de détruire les façades de cette construction qui sont en excellent état, réalisées dans des matériaux nobles et selon une mise en œuvre soignée : l'immeuble présente d'indéniables qualités architecturales, en particulier pour ce qui concerne le traitement de l'angle et de l'entrée en rotonde Augustins/Laeken.

**La CRMS attire l'attention de la Ville de Bruxelles sur la fragilité du tissu urbain ancien qui constitue encore le contexte environnant de l'îlot concerné et sur l'ampleur démesurée du chantier qui découlerait de la mise en œuvre du projet.**

Le charroi gigantesque généré par ces travaux à proximité directe du quartier du Béguinage aurait des conséquences catastrophiques sur les qualités résidentielles et patrimoniales de celui-ci (il vient d'être classé en grande partie). Elles ne seraient pas moins graves sur la rue de Laeken et sur les rues environnantes affichant déjà une réelle précarité. Enfin, la démolition de structures en béton aisément récupérables est inacceptable, d'autant qu'il s'agit non pas de réintroduire une vraie mixité à front de la rue de Laeken et de la rue des Hirondelles mais bien de reconstruire encore plus de bureaux.

**Une telle option n'est pas compatible avec l'engagement du Gouvernement bruxellois vers un développement durable. Elle ne l'est pas davantage avec l'Agenda 21 en cours d'élaboration à l'heure actuelle par la Ville. Dans le contexte particulier d'un chantier de cette importance situé au centre de la ville ancienne, il est pour le moins indispensable d'évaluer le bilan équivalent carbone de l'opération, en prenant en compte le cycle LCA des matériaux ainsi que les dommages collatéraux (humains, socio-économiques et matériels) du charroi et des nuisances sur les voiries et les quartiers environnants. La CRMS demande que cet aspect soit traité comme un point déterminant de l'étude d'incidence. Dans le cadre du réchauffement climatique, elle demande aussi une étude thermique de l'impact des matériaux préconisés par le projet sur les micro climats urbains.** En effet, le projet prévoit la l'utilisation de revêtements métalliques noirs sur les étages supérieurs des immeubles alors que la surchauffe des centres urbains constitue un des grands défis des villes de demain.

## **3. Requalification du contexte de l'îlot et des espaces publics qui le jouxtent.**

Dans le projet, la rue de Laeken gagnerait du commerce, mais l'augmentation de gabarit prévue serait préjudiciable à l'autre face de la rue. Il en irait de même pour la rue des Hirondelles qui serait

la grande perdante de l'opération et perdrait même son commerce. Un tel parti risquerait même de mettre à mal la grosse opération de rénovation Laeken / Hirondelles / Fleurs nouvellement réalisée.

La place de Brouckère constitue un cas différent dans la mesure où il s'agit d'un espace public structurant et dont le front commercial a été maintenu jusqu'ici. En apparence, elle gagnerait du logement - mais dans de mauvaises conditions - et la rehausse de l'angle De Brouckère/Augustins perturberait de manière inacceptable l'unité de cet ensemble remarquable qui donne à la place son cachet haussmannien. **La Commission n'encourage aucun de ces choix.**

L'interface de l'îlot avec la ville ancienne et ses quartiers fragiles s'effectue essentiellement via la rue de Laeken et la rue des Hirondelles qui constituent l'échelle de référence du bâti ancien environnant. C'est donc sur la « zone B » du projet et le traitement de ces deux voiries que l'effort doit être particulièrement concentré tant du point de vue de la mixité (priorité aux logements et commerces au rez), que des gabarits et de la qualité architecturale. Dans la même entité (zone B), les immeubles haussmanniens de la place de Brouckère situés à droite des cinémas pourront offrir de bonnes conditions de logement. Du côté de la rue des Augustins et de la place de Brouckère (Zone A), il en va autrement. La place fait partie des axes structurants majeurs de la Ville qui peuvent accueillir des fonctions et des densités plus « lourdes ». Ce contexte et la proximité de la Tour Philips autorisent une concentration en bureaux supérieure sur une partie de la place de Brouckère et sur la rue des Augustins, tout en respectant les gabarits des façades néo-renaissance flamande de la place et en conservant les structures, la façade avant et l'articulation en rotonde de l'immeuble de Verhelle.

La rue de Laeken est un des plus anciens tracés de Bruxelles. Des dernières années, elle a fait l'objet de nombreux chantiers de réhabilitation et de construction visant à renforcer sa cohérence, son échelle et sa fonction résidentielle. Les résultats très positifs de cette politique se font maintenant sentir et, d'ici quelques mois, la restauration de la maison personnelle de l'architecte J.B. Dewez viendra encore conforter cette tendance ainsi que la mixité de la rue. De la même manière, la rue des Hirondelles a conservé l'essentiel de l'une de ses rives qui, malgré le vis-à-vis très pénalisant des rez-de-chaussée et de la façade rideau actuelle, est parvenue à se maintenir jusqu'ici. **L'occasion qui se présente d'améliorer l'interface de l'îlot avec l'espace public doit aboutir à une revalorisation prioritaire de ces deux rues qui ont très fort souffert à la fois du glacié mono-fonctionnel de bureaux implantés dans un tissu mixte, mais aussi du systématisme austère et ennuyeux des façades rideaux. Quoiqu'il en soit, il n'est pas acceptable de diminuer la superficie réservée actuellement aux commerces et aux salles de spectacles comme le prévoit le projet.**

#### **4. Conclusion en matière de démolition/reconstruction.**

Si le projet vise à augmenter encore les énormes superficies de bureaux telles qu'elles sont distribuées aujourd'hui (Augustin, Laeken, Hirondelles), la CRMS demande de conserver et de réutiliser les structures des immeubles existants. Elle ne pourrait souscrire à la démolition/reconstruction partielle du bâti de la rue des Hirondelles et de la rue de Laeken (Zone B) que dans la mesure où le projet restituerait une interface correcte de l'îlot avec le bâti traditionnel existant (gabarits et affectations) en prévoyant la reconstruction de logements de qualité ainsi qu'une continuité commerciale au rez-de-chaussée.

**Dans les deux cas, et au minimum, la CRMS demande :**

- **de conserver les façades et structures des immeubles situés place de Brouckère à droite du cinéma Eldorado (angle Hirondelles) et à gauche là où les structures anciennes existent encore ;**
- **de conserver les façades et structures de l'immeuble de Charles Verhelle (Augustins/Laeken).**

**Elle ne s'oppose pas à l'augmentation de la densité de la zone A et des gabarits de la rue des Augustins, à l'exception de l'angle De Brouckère/Augustin qui ne doit en aucun cas dépasser le gabarit actuel.**

#### **5. Les immeubles de la place de Brouckère et les cinémas du complexe Eldorado.**

Une partie des immeubles anciens situés à gauche du cinéma Eldorado a été détruite dans une opération de façadisme durant les années 1970. Toutefois, la situation existante est très peu documentée par le projet et il semble qu'un ou deux immeubles aient conservé leurs structures anciennes. La CRMS demande de prioritairement réaffecter ces immeubles au logement en tirant parti des dispositifs existants pour créer de bons appartements. Or, le projet prévoit des logements (une seule face) dans les immeubles de bureaux actuels et des bureaux dans les immeubles de logements (à droite du cinéma)! Pour l'entièreté des immeubles de la place, on privilégiera donc une intervention fondée sur le contexte et les qualités du bâti existant. Pour tout arbitrage en la matière, **la CRMS demande une étude historique et matérielle de l'évolution des immeubles dont les façades furent primées lors de la création des boulevards. L'étude portera sur l'entièreté du front de la place De Brouckère et sur les immeubles faisant le retour sur la rue des Hirondelles. Elle portera également sur l'évolution du bâti des cinémas Scala et Eldorado , ainsi que sur la pertinence de détruire et reconstruire l'essentiel d'un complexe qui a ouvert ses portes il y a quinze ans à peine.**

## **6. L'impact de nouvelles formes urbaines dans la ville**

Il faut regretter l'absence, dans le dossier, d'une vue axonométrique et surtout d'images 3D permettant d'apprécier l'encombrement effectif du projet, dans sa volumétrie et ses textures, ainsi que son impact depuis les différents espaces publics environnants – en particulier depuis la place de Brouckère et depuis le quartier du Béguinage.

**Un des aspects les plus problématiques du projet est la perception de la partie bureau située en second rang par rapport à la place de Brouckère** et qui se verra d'une grande partie de celle-ci sans avoir de logique formelle liée à cette place. La nouvelle aile perpendiculaire à la rue des Augustins sera très visible depuis la place. Or, elle sera implantée obliquement par rapport aux façades de celle-ci. Le projet se garde bien de mettre cette question en évidence : l'élévation côté place ne représente pas la surélévation du bâti en second rang ! Cette perception en second rang doit, au contraire, être étudiée en tant que telle. **On évitera, en tout état de cause, de souligner les gabarits élevés par des revêtements de teinte noire visibles depuis les espaces publics** (voir ci-dessus, revêtements métalliques). En effet, l'utilisation de teintes foncées dans les superstructures des immeubles augmente d'autant leur présence dans le paysage urbain. L'étude devrait prendre complémentirement en considération :

- La différence de niveau avec le socle de la tour Philips.
- Une diminution de hauteur vers la rue des Hirondelles.
- Idem vers la rue de Laeken (avec le maintien de l'angle Verhelle).

**La Commission demande que l'insertion du projet dans la ville soit soigneusement documentée (vue axonométrique, images 3D) selon différents angles de vues qui constituent des séquences urbaines importantes :**

- depuis l'angle De Brouckère/Fossé aux Loups
- depuis la place de la Monnaie, angle Fossé aux Loups
- depuis le trottoir de l'hôtel Métropole (classé), côté Passage du Nord,
- depuis le Continental vers la rue de Hirondelles
- depuis la place du Samedi vers l'angle Laeken/Augustins,
- depuis la place du Béguinage (axe rue du Béguinage),
- depuis la rue aux Fleurs,
- depuis la rue de Laeken, angle Hirondelles,
- depuis la rue de Laeken à hauteur du Parking 58
- depuis la rue de Laeken à hauteur du débouché de la rue du Grand Hospice.

## **7. Conclusion :**

**Le projet porte sur la démolition/reconstruction quasi totale d'un vaste îlot du centre de Bruxelles pour y réaliser 4.500 m2 de logements mais surtout encore plus de bureaux, moins de commerce et moins d'équipements qu'aujourd'hui. Une étude détaillée doit dès lors documenter l'incidence du projet sur les quartiers environnants. Son volet environnemental comptabilisera le bilan carbone de l'opération (en prenant en compte le cycle LCA des constructions) et de différents scénarios envisageables en alternative à la**

***présente proposition, afin de vérifier si le projet est compatible avec les engagements de la Région et de la Ville en matière de développement durable. Le volet patrimoine documentera l'intérêt des bâtiments existants de la place de Brouckère et de la rue des Hirondelles, ainsi que du bâtiment de Charles Verhelle. Différents scénarios de conservation et/ou de récupération du bâti existant seront dès lors envisagés. Enfin, le projet sera accompagné de documents 3D permettant d'en vérifier l'impact dans le paysage urbain à partir de différents points de vue significatifs, détaillés ci-dessus.***

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans