

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE
BRUXELLES
Bruxelles Développement Urbain
Monsieur A. GOFFART, Directeur
Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

B - 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 04/pfd/495743
Réf. C.R.M.S. : AVL/KD/BXL2.2434/s.560
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Régence, 61-65, rue de l'Arbre, rue Ernest Allard, 42.
Démolition d'un bâtiment existant, construction d'un nouvel immeuble avec parking
souterrain pour abriter les tribunaux de la cour de première instance et le parquet général.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS
(Dossier traité par Mme S. Buelinckx - D.U.)

En réponse à votre lettre du 14 octobre 2014 sous référence, reçue le 15 octobre, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 22 octobre 2014, concernant l'objet susmentionné.

Bien que la demande de permis ne soit pas libellée de la sorte, le projet introduit par la société Regentinvest porte sur la construction d'un nouveau « Palais de Justice » à Bruxelles. Il constituerait donc un pas décisif dans la direction de la désaffectation du palais monumental qui incarne la justice depuis un siècle et demi en Belgique.

On peut s'étonner de ce que la « note explicative » de la demande de permis (Cadre XIV) donne une interprétation très « soft » de l'ampleur des travaux prévus (« rénover le bâtiment existant sans en modifier l'affectation ») alors que ***le projet postule la démolition de l'essentiel de l'îlot faisant face au Palais de Justice, compris entre la rue de la Régence, la rue de l'Arbre et la rue Ernest Allard.*** Ne resteraient en place que l'immeuble qui donne sur la place Poelaert et le Musée Delvaux installé dans un hôtel de maître de la rue de la Régence — tous deux situés en-dehors du projet— ainsi que les murs de façades de la rue Ernest Allard.

L'intérêt du Palais de Justice ne réside pas seulement dans son importance historique et urbanistique ainsi que dans sa valeur intrinsèque. Il est aussi emblématique de la valeur que la Belgique démocratique a voulu accorder à la justice face au monde entier. A l'image de cette valeur, il a été conçu à l'époque comme le plus vaste bâtiment du monde et sa construction est intimement liée à l'histoire du développement de Bruxelles ainsi que de ses faubourgs. Son implantation, elle-même symbolique, fait de la justice le pivot de tracés urbains et structurels majeurs de la capitale. Le

monument est fermement connecté sur le quartier royal et articule la ville haute sur la ville basse en dégagant un des plus beaux panoramas de la capitale et en jouissant d'une visibilité maximale. Dans la mémoire collective, le Palais de Justice est le génie tutélaire de Bruxelles. C'est la raison pour laquelle, à aucun moment, la CRMS ne peut envisager la désaffectation de cet édifice monumental et la construction d'un nouveau « Palais de Justice » qui hypothèquerait, de surcroît, la perception urbaine du premier.

Toutefois, indépendamment du fait que le programme qui motive la présente demande semble inopportun et contestable, le nouvel immeuble projeté suscite également de très nombreuses critiques qui justifient l'avis négatif rendu par la CRMS à la fois sur le nouveau Palais de Justice et sur son insertion dans le tissu urbain.

I. LE PROGRAMME

Les bâtiments qui seraient promis à la démolition sont aujourd'hui occupés par la Justice.

- Côté rue Allard : Justice de Paix (cantons 3 et 4) et Collège des procureurs généraux,
- Côté rue de la Régence : Tribunal de Police, Barreau de Bruxelles, Maison de Justice, bureau d'aide juridique. Commerces au rez-de-chaussée.

Le nouvel immeuble devrait accueillir les tribunaux de la Cour de première instance, le Parquet général et regrouper des fonctions dispersées dans le quartier. Il devrait comprendre également 140 cellules individuelles au niveau -2 (voir RIE p. 11) et 56 emplacements de parking au niveau -3.

Il fait suite à un appel à projet lancé par le SPF Justice et est porté par un acteur privé. Il exige plusieurs dérogations au PRAS et au RRU qui semblent non pas motivées par le bon aménagement des lieux mais bien par un souci de rentabilité maximum (les superficies utilisables hors sol sont augmentées de 37% par rapport à la situation actuelle) reposant sur un programme apparaissant comme dicté par « la Justice » (mais dont celle-ci n'a pas connaissance, renseignements pris).

En effet, le nouveau complexe postule une augmentation de plus de 50% de la superficie globale des bâtiments promis à la démolition, superficie qui passerait de quelque 21.125 m² à 33.729 m² (si l'on additionne les chiffres fournis dans la demande de permis au lieu de regarder les totaux annoncés).

- La superficie au sol (rez) augmenterait de 37%, passant de 2244 à 3046 m² ;
- La superficie hors sol augmenterait de 37,5%, passant de 14.634 à 20.173 m² ;
- La superficie des sous-sols serait plus que doublée, passant de 6.491 m² à 13.574 m².

De tels accroissements de superficies ne se feraient pas sans une modification complète de la configuration de l'îlot et de son aspect. Ils impliqueraient :

- des accroissements de volumes très conséquents,
- d'importantes dérogations au PRAS (à la zone ZICHEE et au liseré commercial),
- des dérogations au RRU (gabarits, toitures),
- une minéralisation quasi totale de l'îlot.

Si ces dérogations étaient accordées, elles compromettraient de manière irréversible à la fois un lieu stratégique du cœur historique de Bruxelles et les grandes perspectives qui le structurent et qui mettent en valeur son patrimoine monumental et urbain.

En effet, bien que l'opération urbanistique à l'origine de la restructuration de cet îlot dans les années 1970 se caractérise déjà par sa difficulté à articuler un vaste programme administratif sur un morceau de ville ancien, le bâti existant répond à certains requis urbanistiques formulés par le PRAS et le RRU.

Il est évident que le respect des prescriptions du PRAS doit être considéré comme le garant de toute intervention de qualité dans ce lieu emblématique, situé le long d'un axe de composition majeur du Pentagone, à proximité directe du Palais de Justice. Or, ce n'est pas ce que prévoit le projet.

II. EVALUATION DE LA SITUATION EXISTANTE ET DU PROJET SUR BASE DU PRAS ET DE L'INTERET PATRIMONIAL

Pour l'îlot concerné, les prescriptions du PRAS précisent :

- **ZICHEE + zone administrative pour l'îlot**
- **Axe structurant et liseré de noyau commercial pour la rue de la Régence.**

Les bâtiments existants rencontrent généralement ces exigences, même si certains aspects pourraient être améliorés. Il n'en va pas de même du projet, comme explicité ci-dessous.

EVALUATION PAR RAPPORT A LA ZICHEE

Rue Ernest Allard :

- **Le bâtiment existant** (anciennes assurances « La Belgique »), dû à l'architecte P. De Vestel, offre un vis-à-vis valorisant à l'église des Minimes (classée) et au pavillon d'entrée de l'école Robert Catteau édifié par l'architecte de la Ville de Bruxelles, François Malfait. Il présente un intérêt patrimonial indéniable, confirmé par l'*Inventaire du patrimoine monumental de la Belgique* (Bruxelles Pentagone, 1A/p.20).
- **Le projet** table sur sa démolition, à l'exception des façades rue Ernest Allard et de l'escalier d'entrée. Toutefois, l'immeuble n'est aucunement documenté dans le projet. Les nouvelles constructions qui seraient édifiées derrière les façades conservées excèderaient de très loin la hauteur de celles-ci : + 3 niveaux au-dessus de la (fausse) toiture de la façade la plus élevée et + 5 niveaux (en recul) au-dessus de la partie la plus basse.

Cette opération de façadisme est à proscrire absolument. Non seulement elle nierait l'échelle des façades conservées mais elle hypothéquerait complètement la cohérence et l'échelle de la rue Allard (en particulier au niveau de l'école et de l'église des Minimes) alors qu'elle a, jusqu'ici, été conservée intacte. Plus encore : ces bâtiments hors d'échelle seraient mis en évidence par le dégagement du carrefour des rues Hanssens/Watteu/Van Moer et, la rue Ernest Allard étant rectiligne, ils seraient directement visibles depuis le parvis de l'église et la place du Grand Sablon située en contrebas.

Rue de la Régence

- **Les bâtiments existants** ne présentent, certes, pas le même intérêt que ceux de la rue Ernest Allard mais leur gabarit, bien que maximal, ne remet pas en cause l'échelle de l'espace public. Ils renforcent le caractère structurant de l'axe et assurent l'intégration urbanistique de cette partie de la rue dans son environnement (le gabarit existant est dégressif vers la rue de l'Arbre) et dans les zones de protection de nombreux bâtiments classés (le Conservatoire de Musique et la Grande synagogue de Bruxelles rue de la Régence, l'hôtel de Mérode et le Palais de Justice place Poelaert).
- **Le gabarit du nouvel immeuble** rue de la Régence ne serait pas dégressif. Il serait plus haut que l'existant de 2 mètres, dégageant un grand pignon aveugle en mitoyenneté avec le musée Delvaux plus bas, pignon qui serait en vue directe depuis la place Poelaert et le Palais de Justice. La nouvelle toiture recevrait, en outre, un étage technique et une excroissance supplémentaire (à peine visibles sur les élévations en couleur). Vers la rue de l'Arbre, là où la disproportion entre l'immeuble existant rue de la Régence et le bâti ancien est déjà regrettable, le nouvel immeuble compterait 2 niveaux de plus que la situation actuelle, rendant le hors d'échelle totalement inacceptable, en particulier pour la rue de l'Arbre.
- **L'écriture architecturale** miserait sur la création d'une vaste façade-vitrine au centre d'une composition modulaire, animée par 4 statues colossales et une balance monumentale pour qualifier le nouveau « Palais de Justice ». Sa vocation serait aussi inscrite en toutes lettres sur la façade principale. Les deux étages qui excèdent le gabarit horizontal de référence (corniches de l'immeuble Poelaert) seraient traités en « gris anthracite toiture » pour diminuer leur emprise visuelle car ils seraient édifiés pratiquement dans le plan de la façade.

La CRMS estime que tout surhaussement de ce côté de la rue de la Régence serait inacceptable dans la mesure où le gabarit actuel est déjà excessif (même s'il est dégressif). Les mètres supplémentaires déséquilibreraient la cohérence de l'axe structurant en attirant l'attention sur les « débordements » non maîtrisés du projet : pignon aveugle dans la perspective de la place Poelaert, surhausse généralisée du gabarit global et hauteur excessive au croisement de la rue de l'Arbre dont la rive nord semblera composée de constructions ridiculement petites.

Dans la perspective où la coupole du Palais de Justice pourrait devenir un belvédère sur la ville, les surhaussements, étages techniques et cabanons supplémentaires prévus par le projet seraient particulièrement mal venus.

La rue de l'Arbre

- **Les aménagements des années 1970** ont laissé la rue de l'Arbre dans un état chaotique : un parking, des constructions disparates et quelques plantations constituent le piètre vis-à-vis du bel alignement de maisons entre mitoyen de l'îlot Arbre/Van Moer/Allard. Ce vaste dégagement (recul de 35 à 50m du front bâti situé en vis-à-vis) mériterait un traitement urbain plus valorisant.
- **Le projet** y prévoirait la construction d'un immeuble de 5 niveaux, perpendiculaire à la rue Allard à une distance variant de 8m à 25m des maisons existantes, sur lequel 5 niveaux supplémentaires seraient ajoutés en recul de 10m environ. L'accès au parking (et aux cellules ?) serait situé près de l'angle avec la rue Allard et, au niveau de l'espace public, les plantations seraient réduites à leur plus simple expression (les jardins sont plutôt développés en toiture).

Un tel parti dégraderait définitivement les qualités de logement des habitations mitoyennes de la rue de l'Arbre — ce qui induirait des conséquences en chaîne sur la viabilité du très petit îlot triangulaire compris entre les rues de l'Arbre, Van Moer et Allard.

EVALUATION PAR RAPPORT AU LISERE COMMERCIAL

- **Les commerces existants** (galeries d'art et d'antiquités, librairie, horéca, etc.) assurent une certaine dynamique (indispensable à cet endroit) à la promenade touristique fort empruntée qui relie le Palais de Justice ainsi que le panorama de la place Poelaert à la place Royale et au Parc de Bruxelles, en passant par la place du Grand Sablon, le jardin du Petit Sablon et les Musées royaux des Beaux-Arts.
- **Dans le projet**, l'activité commerciale serait limitée à un seul commerce, près du mitoyen. La notion de linéaire commercial serait donc perdue à l'endroit le plus fragile (le moins fréquenté) de l'axe Place Poelaert / Place Royale

La CRMS estime qu'il est essentiel de renforcer les activités commerciales au rez-de-chaussée de la rue de la Régence pour conforter son rôle structurant. Elle demande de ne pas accepter la dérogation au PRAS (oubliée dans le formulaire de demande du permis) que le projet introduirait à cet égard.

III. CONCLUSION

Le rapport d'incidences environnementales qui appuie la demande est sujet à caution. Il conclut au fait que « le projet n'a pas d'impact sur les bâtiments patrimoniaux voisins » (p.34/49), et ce malgré le contexte hautement stratégique du site d'un point de vue patrimonial, et en dépit du fait que le projet modifierait de manière déterminante la perception du Palais de Justice depuis un axe de composition urbanistique majeur du centre historique. Or, cette appréciation est contestable comme expliqué ci-dessus. Le RIE méconnaît également les problèmes de circulation engendrés par le va-et-vient des véhicules cellulaires (voir mobilité p.35/49) ; il ne mentionne pas de mesures palliant les nuisances d'un chantier gigantesque pour la viabilité du morceau de ville ancienne et fragile qu'il jouxte. Au

chapitre « déchets », il néglige de parler de la démolition du bâti existant et du charroi quelle exigerait; au chapitre « énergie », il oublie celle nécessaire à la construction du nouvel immeuble.

Ces lacunes s'ajoutant à l'évaluation négative qu'elle a développée, la CRMS se prononce défavorablement sur le projet. Si la restructuration de l'îlot concerné devait réellement faire partie des priorités du Gouvernement en matière de Justice, elle recommanderait de ne pas reconstruire un nouveau Palais de Justice mais de restaurer le monument qui existe et, pour la rue de la Régence, d'envisager plus modestement une opération de rénovation comprenant :

- ***le maintien intégral et sans surhausse des édifices intéressants de la rue Allard,***
- ***la récupération maximale des structures des immeubles des années 1970 qui bordent la rue de la Régence sans surhaussement des gabarits et avec amélioration de l'interface entre ceux-ci et l'espace public (commerces, façades, matériaux, ...),***
- ***la restructuration du dégagement donnant sur la rue de l'Arbre en refermant l'îlot tout en aménageant un espace vert structuré, planté d'arbres de hautes tiges, en vis-à-vis des logements existants.***

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : M. Th. Wauters, Mme S. Valcke ;
- B.D.U. – D.U. : Mme B. Annegarn ;
- Commission de concertation de Bruxelles (par mail) ;
- Monsieur G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail).