



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction Générale
Madame Bety Waknine
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : SV/2043-0252/03/2018-349PR (corr. : Sibylle Valcke)

Réf. DU: 04/PFU/1694598 (corr. : ftimmermans@urban.brussels)

Réf. CRMS : AA//BXL20895_663_Loi_91

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 6.11.2020

Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra

Objet : BRUXELLES. Rue de la Loi, 91-105 / rue Jacques de Lalaing, 30.

Demande de permis unique amendée : Démolir un immeuble de bureaux (Loi 93-97), transformer un hôtel de maître néoclassique dont la façade avant est classée (Loi 91) en équipement d'intérêt collectif, construire un immeuble de bureaux (35.894m²) et de commerce (621m²) et un immeuble destiné à un centre de conférence (25.967m²) comprenant 266 emplacements de parking, réaliser un espace vert entre la rue de la Loi et la rue J. de Lalaing incluant l'aménagement d'un kiosque à caractère commercial, et aménager les abords

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice Générale,
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 26/10/2020, nous vous communiquons *l'avis conforme défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 28/10/2020.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classe comme monument la façade avant de l'immeuble sis rue de la Loi 91 à Bruxelles et fixe la zone de protection aux façades jouxtant de part et d'autre le monument (n°89, 93-97). Le bien est également inscrit à l'Inventaire légal du Quartier-Léopold, publié au Moniteur Belge du 24/06/1994.

Il s'agit d'un hôtel de maître dont le style de la façade classée est inspiré de la Renaissance italienne. L'architecte et la date de construction ne sont pas connus. Les plans sont toutefois attribués à l'architecte Henri Maquet (1839-1909) en raison de similitudes avec d'autres réalisations, entre autres l'hôtel Brugmann situé boulevard du Régent 31-33 ou encore une maison située avenue Louise 58 et démolie en 1978 (en annexe une description plus précise du bien).

Historique de la demande et des projets y liés

Un premier permis a été délivré le 17/11/2014 pour un bâtiment de grande hauteur sur un terrain libre de construction situé rue de la Loi 91 à 105 accueillant des bureaux et des commerces ainsi que trois niveaux de sous-sol occupés par 220 emplacements de parking. Il est important de souligner que la CRMS n'avait pas été interrogée à cette occasion.

1/8

Entre-temps la société immobilière a acquis des biens supplémentaires – un immeuble de bureaux inoccupé datant des années 1970 (rue de la Loi 93-97, anciennement VDAB) et l'hôtel de maître classé pour sa façade à rue (rue de la Loi 91) – et a adapté le projet en conséquence. En sa séance du 15/05/2019, la CRMS a rendu un avis conforme défavorable sur une demande de permis unique portant sur la démolition d'un immeuble de bureaux (rue de la Loi, 93-97), transformation de l'hôtel de maître néoclassique dont la façade avant est classée (rue de la Loi, 91), construction de deux immeubles sur un socle commun comprenant 60.241m² de bureaux, 1.796m² de commerces et 302 emplacements de parking, réalisation d'un espace vert entre la rue de la Loi et la rue J. de Lalaing, aménagement des abords le long de la rue de la Loi et de la rue J. de Lalaing. **Cet avis défavorable, était assorti d'une longue motivation, qui concluait que la CRMS était fermement opposée au projet, dans son ensemble. Elle estime que celui-ci ne participe en aucune façon à une plus-value pour le patrimoine en présence, ni à l'échelle de la ville ni à celle de la zone de protection ni à celle des interventions sur le bâti.**

Par ailleurs, lors de sa séance du 13 novembre 2019 (séance 646 bis), la CRMS a rendu un **avis très défavorable sur le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) LOI et sur le rapport d'incidences environnementales.**

Le PAD Loi prévoit une transformation en profondeur des 10 îlots de la rue de la Loi depuis la petite ceinture jusqu'à la chaussée d'Etterbeek par l'introduction d'une plus grande mixité fonctionnelle (bureaux, logements, équipements, commerces, etc.), une densification très importante (en hauteur), la création de nouveaux espaces publics et d'espaces verts. L'intention est aussi de renforcer la concentration des institutions européennes, d'améliorer le cadre de vie et de revoir la mobilité.

Sur 10 des îlots concernés, 4 peuvent contenir 2 tours, les 6 autres une seule, soit un total de 14 tours. 8 pourraient s'élever jusqu'à une hauteur de 100 m, 5 à 120 m et 1 à 155 m. Les hauteurs les plus importantes sont celles proches de la chaussée d'Etterbeek à l'est, et aux angles de la rue de la Loi et de la Petite Ceinture à l'ouest. Ces « émergences » ne peuvent pas se situer dans l'axe des rues perpendiculaires aboutissantes situées au nord de la rue de la Loi, ce qui n'est pas le cas pour les rues de Trèves, d'Arlon et de la Science, situées au sud.

L'emprise du PAD Loi est la même que celle du RRUZ (le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné destiné à traduire de manière réglementaire les objectifs du Plan Urbain Loi de 2008), annulé par le Conseil d'état en 2019. Il reprendrait a priori les prescriptions du RRUZ en termes de gabarits et d'alignements mais il permet aussi de revoir les volets « affectations », « patrimoine » et « mobilité », ce que ne permettait pas le RRUZ.

L'enjeu principal du PAD Loi est d'améliorer la « qualité de vie » avec comme objectifs la (ré)introduction de mixité dans le quartier (bureaux, logements, commerces et équipements), la volonté de casser « l'effet couloir » par la création de cheminements transversaux et d'espaces publics de qualité, la mise en valeur de l'axe de la rue et enfin la création des conditions pour restructurer les implantations de la Commission européenne.

Autant d'objectifs théoriques louables si leur traduction ne passait pas par une démesure en termes de densification et de gabarits des immeubles et tours projetées, impactant l'ensemble du paysage urbain de la Région de Bruxelles et particulièrement plusieurs de ses quartiers patrimoniaux remarquables qui forgent l'identité de la Région et participent - eux aussi - à son attractivité : la perspective monumentale des Arcades du Cinquantenaire, le Quartier des Squares, le Parc Royal, la Place Royale, la Place des Palais, le Square Frère-Orban, ...

Le quartier Léopold a déjà été amplement bouleversé et mis à mal dès les années 1950 par sa mutation en zone essentiellement administrative dédiée en partie à l'implantation des bâtiments de la Communauté Européenne, avec pour conséquence de modifier le parcellaire jusqu'à faire disparaître certains îlots au profit de nouvelles constructions. Le projet s'inscrit dans cette continuité. L'ombre portée des futures tours amplifie encore le processus.

Mais, aujourd'hui, la menace est nettement plus colossale encore ... Plusieurs paysages patrimoniaux remarquables sont lourdement menacés et ce, à une échelle régionale inédite. C'est inacceptable pour la CRMS. Qu'importe la qualité de l'architecture des tours, elles feront apparaître - telles qu'en attestent

les photomontages – de nouveaux fonds contrastés à des quartiers patrimoniaux majeurs de Bruxelles qui en avaient été globalement préservés jusqu’ici et qui en seront irréversiblement altérés et ce, d’autant plus que l’homogénéité d’ensemble est une des principales qualités de ces paysages historiques.

En 2013 déjà, dans le cadre de l’instruction du RRUZ qui prévoyait des logiques de densification similaires en hauteur, la CRMS demandait une vérification des vues et perspectives depuis les sites et paysages urbains remarquables vers la rue de la Loi, via des images de synthèse comparant les situations actuelle et projetée. Elle alertait alors déjà que les modifications des gabarits de la rue de la Loi auraient une incidence importante sur le paysage urbain à partir des plus beaux points de vue de la Capitale.

Les photomontages réalisés dans le rapport d’incidences du projet du PAD LOI montrent à suffisance que les craintes de la CRMS, déjà formulées en 2013, étaient amplement justifiées. Malheureusement, ses mises en garde n’ont pas été prises en compte et il est évident que le patrimoine n’a pas pesé lourd dans l’arbitrage qui a conduit aux propositions du projet PAD Loi.

Par ailleurs, le 24 septembre, le Conseil d’État annulait le Règlement Régional d’Urbanisme Zoné (RRUZ) de la rue de la Loi et rendait illégales les tours The One (déjà construite) et Leaselex. De nouveaux permis auraient été délivrés depuis (sur base du RRU ?). La CRMS doit donc constater que des travaux, lourds de conséquence sur le plan du paysage urbain, sont entrepris – et finalisés - dans des contextes juridiques incertains.

Analyse de la demande

La demande actuelle est légèrement amendée par rapport à celle que la CRMS a analysée en sa séance du 15/05/2019 : elle vise désormais à :

- démolir l’immeuble de bureaux R+5+1+T et les annexes années ‘50 en intérieur d’îlot (Loi 93-97),
- transformer l’hôtel de maître néoclassique dont la façade avant est classée (Loi 91) en équipement d’intérêt collectif,
- construire un immeuble de bureaux (35.894m²) et de commerce (621m²)
- construire un immeuble destiné à un centre de conférence (25.967m²) comprenant 266 emplacements de parking,
- réaliser un espace vert entre la rue de la Loi et la rue J. de Lalaing incluant l’aménagement d’un kiosque à caractère commercial, et aménager les abords

Demande initiale

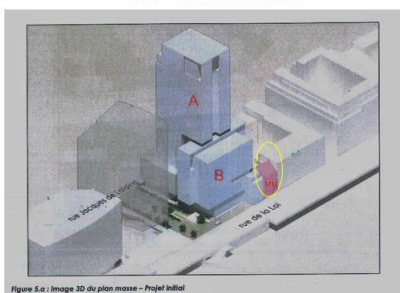
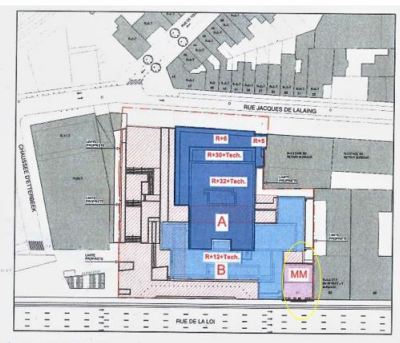


Figure 5.a : Image 3D du plan masse - Projet initial



Plan Masse Projet initial

- Démolition d’un immeuble de bureaux (93-97),
- Transformation d’un immeuble de bureaux (91 rue de la Loi) en surfaces pour équipements d’intérêt collectif,
- Construction d’un immeuble de bureaux et commerces et d’un centre de conférences comprenant 302 266 emplacements de parking,
- Réalisation d’un espace vert entre la rue de la Loi et la rue J de Lalaing incluant l’aménagement d’un kiosque à caractère commercial
- Aménagement des abords le long de la rue de la Loi et de la rue J de Lalaing

Demande amendée.

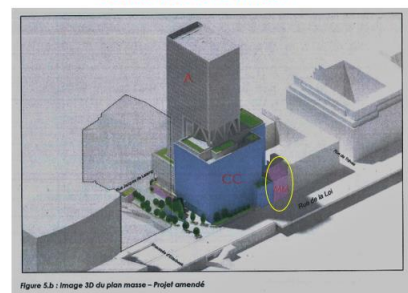


Figure 5.b : Image 3D du plan masse - Projet amendé



Plan masse - Projet amendé

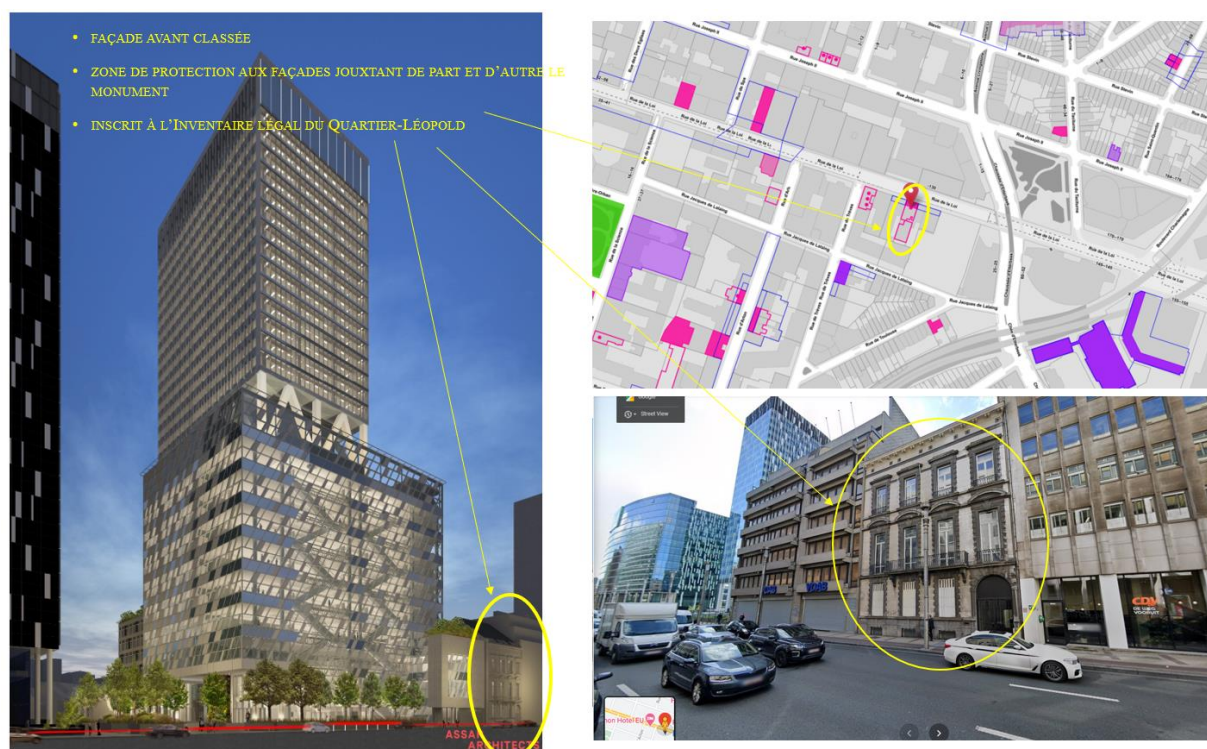
Collation CRMS de documents extraits du dossier

La tour de 128 m - bâtiment A - reste une constante du projet. Sa structure a évolué, de façon à prendre en compte l’évolution fonctionnelle du bâtiment de hauteur intermédiaire situé en léger recul (8 m) par

rapport à la rue de la Loi. Ce dernier - bâtiment B devenu CC- ne comporterait plus des bureaux traditionnels ; il accueillerait le nouveau Centre de Conférences Albert Borschette, aujourd'hui situé rue Froissart n° 36 / chaussée d'Etterbeek (face au parc Léopold). La nécessité de disposer de grandes salles a impliqué de modifier la partie de structure commune avec la tour, au profit d'une mégastructure comportant deux « béquilles ».

Le bâtiment de raccord avec le 91 classé (pages 48 et 49/85), qui fait fonctionnellement partie du CC, est légèrement abaissé pour s'aligner sur la corniche de la façade classée. La peau extérieure du bâtiment CC et son raccord est adaptée aux nouvelles fonctions

La liaison piétonne entre les rues de la Loi et Jacques de Lalaing est affinée, avec accès à des commerces et au centre de Conférences. Vu la présence de parkings en sous-sol, il n'y a pas de zone de pleine terre, les plantations seront sur dalle.



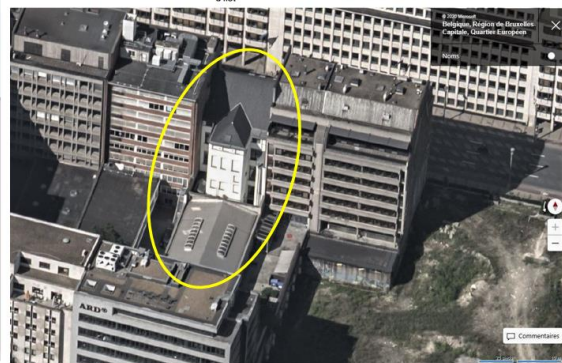
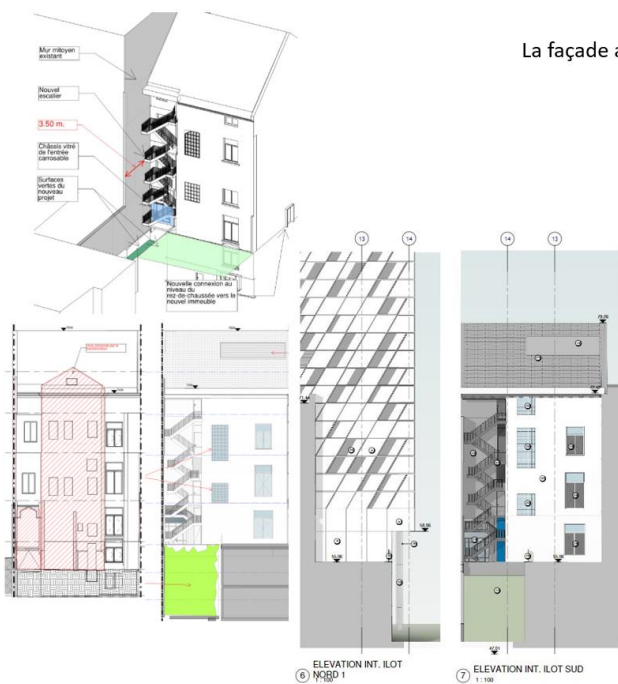
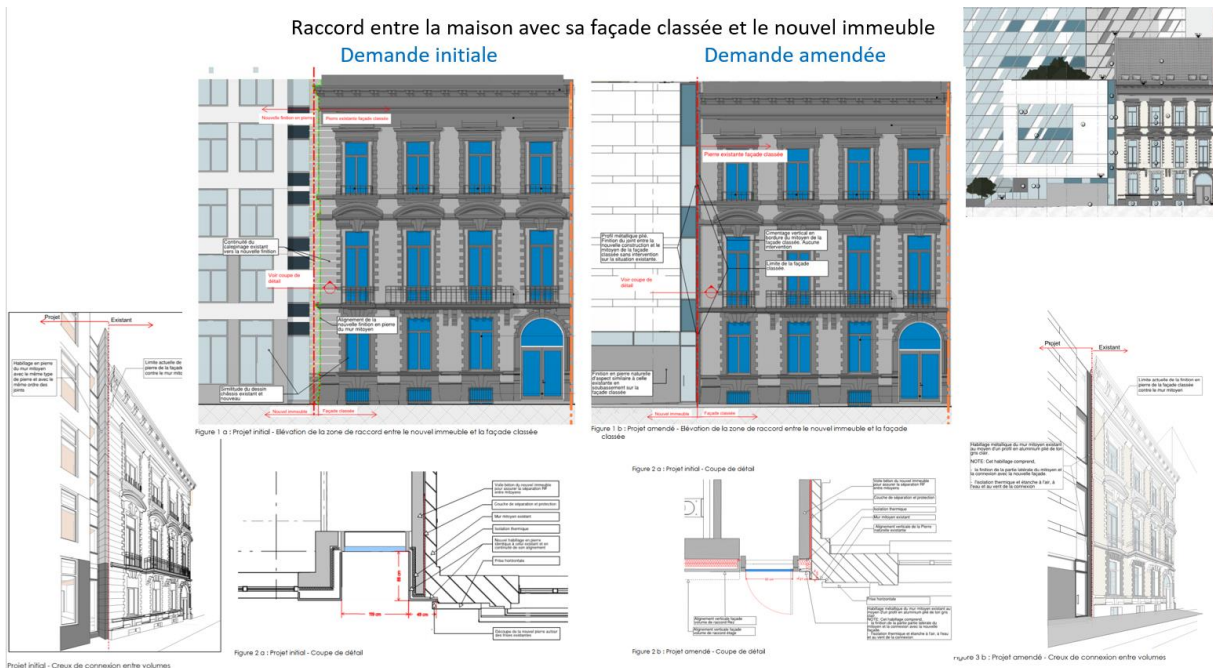
Collation CRMS de documents

Les principaux amendements ayant un impact sur l'hôtel de maître sont les suivants :

- vu le changement d'affectation du nouveau bâtiment (qu'il désormais projeté d'occuper en centre de conférence) jouxtant l'hôtel de maître, la communication entre le rez-de-chaussée de l'hôtel de maître et celui du nouvel immeuble est supprimée. L'hôtel de maître devient totalement indépendant et autonome du reste du projet et accueillerait des équipements d'intérêt collectif ou de service public, encore à définir (livraison CASCO)
- plusieurs plans renseignent des interventions sur l'hôtel de maître globalement identiques à ce que prévoyait le projet initial : mise en conformité de la construction aux normes de vigueur, requalification des espaces intérieurs, installation d'un ascenseur au centre d'une pièce, démolition de la partie arrière sous toiture à croupe droite et aménagement d'un escalier de secours au droit de l'ancien passage cocher. Pourtant d'autres documents indiquent que la rénovation et le réaménagement intérieur sont à définir et à réaliser ultérieurement et qu'il n'y aurait plus de percements du mitoyen ou de création d'une trémie pour ascenseur au milieu de pièces arrières (même si les plans en portent encore la trace) ;
- la restauration à l'identique de la façade paraît encore au programme. Les châssis des années 1970 qu'il était prévu dans le projet précédent de maintenir et de doubler, seront remplacés par des châssis

« à l'identique » équipés de double ou triple vitrage. Le dossier ne comprend pas de dessin de détail, ni aucune indication sur les profils, le bois et le verre à utiliser, les couleurs.. Par ailleurs, le dossier indiquant le remplacement des châssis à l'identique, faut-il entendre par là identique aux châssis des années 1970 ou au modèle de châssis d'origine ?

- l'interface entre l'hôtel de maître et le nouveau volume le joutant est d'une hauteur réduite, ne dépassant pas la corniche de l'hôtel. Sa matérialité est revue. Le retrait entre l'hôtel et le nouvel immeuble, prévu dans le projet initial, est supprimé.



Avis

Force est de constater que les critiques de la CRMS formulées en 2019, tant sur le projet dans sa mouture précédente que sur le projet de PAD restent d'actualité. Les amendements de la présente demande sont secondaires et ne sont pas de nature à modifier la position de la CRMS qui réitère son avis fermement défavorable sur le projet et qu'elle reproduit donc dans son entièreté :

« La CRMS avait eu l'occasion d'évaluer le projet d'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Règlement d'Urbanisme Zoné (RRUZ) sur le périmètre de la rue de la Loi et de ses abords lors de ses séances du 18 avril 2012 (AVL/cc/BXL-4.135/s.518) et du 3 avril 2013 (AVL/BXL-4.135/s.535). Si elle demandait de conserver aux immeubles et aux sites protégés leur sens et un minimum de cohérence, elle soulevait surtout la problématique des vues et perspectives depuis les sites protégés (le parc de Bruxelles et le Cinquantenaire).

Les gabarits autorisés par le RRUZ doivent absolument être réévalués au regard du skyline perceptible à partir des différents espaces publics stratégiques des quartiers qui jouxtent le PUL ou lui sont proches, comme le square Frère Orban, le parc du Cinquantenaire, le Parc de Bruxelles, les abords du Palais Royal (gabarit de 55 m prévu avenue des Arts), etc.¹

La CRMS demande que le square Marie-Louise et le parc de Bruxelles soient mentionnés parmi les lieux protégés situés aux abords du PU et qu'une vérification des vues et perspectives depuis ces points vers la rue de la Loi soit effectuée (images de synthèse montrant situation actuelle et situation projetée en exploitant le RRUZ 2 au maximum de ses potentialités). En effet, si ces sites classés ne sont pas situés à proximité immédiate du PUL, l'étude d'impact montre à suffisance (p. 36 et 38 du résumé non technique) combien les modifications des gabarits de la rue de la Loi auront une incidence importante sur le paysage urbain à partir de ces points (il s'agit de quelques-uns des plus beaux points de vue de la Capitale)².

*Dès le début du RRUZ, la CRMS soulevait que les modifications des gabarits de la rue de la Loi auraient **une incidence négative majeure sur le paysage urbain au niveau de l'îlot, du quartier mais aussi de la ville**. Ces craintes ont malheureusement récemment été confirmées à l'occasion de l'érection de l'immeuble The One.*

*Dans son Mémoire 2019-2024³, la CRMS insiste d'ailleurs sur le rôle prépondérant du patrimoine dans la planification (pages 8-9). Elle rappelle la nécessité de définir des cônes de vue et de perspectives, tenant compte des reliefs, pour préserver les paysages urbains ou naturels les plus emblématiques de Bruxelles. Elle illustre son propos par le projet de la tour The One qui perturbe lourdement la perspective depuis les arcades du Cinquantenaire. Le présent projet s'inscrit dans cette continuité (NB : la CRMS n'a pas été interrogée sur le projet The One). **La CRMS le condamne fermement, tout comme elle condamne le PUL Loi, dont les ambitions modifieront irrémédiablement des perspectives paysagères emblématiques de Bruxelles : arcades du Cinquantenaire, Quartier Royal, Quartier des Squares, ...***

D'un point de vue plus ponctuel, voire même anecdotique dès lors que le patrimoine est à ce point mis à mal par son environnement urbain, la façade classée (n° 91) se voit affublée d'un immeuble R+6 et d'une liaison composée d'un renforcement en pierre bleue qui prétend adoucir la transition entre l'hôtel de maître et le nouvel immeuble, entre le patrimoine ancien et l'architecture contemporaine, entre un gabarit traditionnel et un gabarit démesuré. La CRMS s'oppose fermement à ce que le patrimoine soit déconsidéré via un projet d'une telle ampleur urbanistique et perde ainsi son intégrité et sa raison d'être

Dans l'arrêté de classement, la zone de protection comprend les façades jouxtant de part et d'autre le monument classé (n°89, 93-97). Une zone de protection est définie en fonction du contexte architectural et urbanistique avec, pour objectif, de protéger les perspectives vers et à partir d'un bien classé. La

¹ Extrait de l'Avis CRMS séance du 18 avril 2012 sur le Projet AGRBC approuvant le règlement d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et de ses abords - AVL/cc/BXL-4.135/s.518

² Extrait de l'Avis CRMS séance du 3 avril 2013 sur le Projet AGRBC approuvant le règlement d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et de ses abords - AVL/BXL-4.135/S.535

³ Téléchargeable sur http://www.kcml.irisnet.be/fr/textes-de-la-crms/memorandum/Memorandum_2019_FR.pdf

CRMS doit regretter que cet objectif n'est nullement rencontré par le projet qui perturbe fondamentalement et de manière irréversible la lisibilité vers et depuis le bien classé dans son environnement.

Les interventions sur les parties non classées de l'hôtel de maître ne correspondent pas non plus à la protection d'un bien inscrit à l'Inventaire. L'installation d'une trémie d'ascenseur au centre d'une pièce, certes dépourvue de son caractère originel, et le percement d'un passage entre l'hôtel de maître et le nouvel immeuble au moyen d'un sas RF ne participent pas selon la CRMS à une bonne gestion du patrimoine. Les interventions lourdes prévues en façade arrière auraient pu être orientées vers un retour à une situation qui se rapproche de celle d'origine, afin de rétablir ce bien caractéristique du développement urbanistique du quartier au XIX^{ème} siècle.

En conclusion, la CRMS est fermement opposée au projet, dans son ensemble. Elle estime que celui-ci ne participe en aucune façon à une plus-value pour le patrimoine en présence, ni à l'échelle de la ville ni à celle de la zone de protection ni à celle des interventions sur le bâti. »

Elle renvoie aussi à son avis (disponible ici http://www.crms.irisnet.be/fr/pad-avis-de-la-crms/BXL40192_646bis_PAD_LOI.pdf et dont il est fait mention dans l'historique) du 18/11/2019 fermement défavorable sur le projet de PAD Loi.

La CRMS rappelle que, le 24 septembre 2019, le Conseil d'État annulait le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) de la rue de la Loi et rendait illégales les tours The One (déjà construite) et Leaselex. De nouveaux permis auraient été délivrés depuis (sur base du RRU ?). La CRMS doit donc constater que des travaux, lourds de conséquence sur le plan du paysage urbain, sont entrepris – et finalisés - dans des contextes juridiques incertains.

Ici, le projet dérogerait largement et en de nombreux points au RRU et le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Loi n'a, à ce jour, pas été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et est, au demeurant, toujours très contesté, notamment par la CRMS. A moins que l'autorité délivrante ne cède à des demandes de dérogations déraisonnables, aucun cadre réglementaire, ne permet vraisemblablement d'autoriser un projet d'une telle démesure.

Veuillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

c.c. à BUP: crms@urban.brussels; restauration@urban.brussels; jvandersmissen@urban.brussels; urban_avis.advises@urban.brussels; mbadard@urban.brussels; jnannetti@urban.brussels; fimmermans@urban.brussels; svalcke@urban.brussels; cvandersmissen@urban.brussels; opp.patrimoine@brucity.be

Annexe : Description et historique du bien

La façade, large de quatre travées de briques, était à l'origine enduite. Cet enduit, remplacé par un parement de pierre blanche de Lens en 1954, contrastait avec la pierre bleue du soubassement et des encadrements des fenêtres surmontés au premier étage d'un couronnement en forme de fronton courbe. Située dans la travée de droite, une large porte à deux battants donne accès à une entrée cochère menant autrefois aux jardins et aux écuries. Quelques marches situées à gauche de cette entrée cochère conduisent au hall d'entrée de l'hôtel. De ce hall un escalier monumental mène aux étages.

Le bien conserve globalement son état d'origine. Ainsi que le suggère une élévation jointe à la demande d'autorisation pour le remplacement de l'enduit de façade par de la pierre blanche (1954), il semble que la porte cochère métallique et les ferronneries des garde-corps et balcons et des fenêtres de caves aient été remplacées à la même occasion.

En 1953-1955, une annexe a été construite à l'arrière de l'hôtel de maître, partiellement en sous-sol pour abriter des archives et des parkings. Les plans indiquent clairement que cette extension n'a eu quasi aucun impact sur le bâti d'origine.

Les châssis en façade avant ont vraisemblablement été remplacés dans les années 1970 avec intégration d'un double vitrage.

En 1999, dans la partie arrière de l'hôtel de maître, l'escalier de service a été supprimé en vue de l'aménagement d'un escalier de secours qui a entraîné l'obturation des fenêtres de la façade arrière.

En 2003, le dossier mentionne des interventions sur les moulures de plafonds dans certaines pièces : la rénovation des moulures existantes dans les pièces du premier étage côté façade classée, l'aménagement de faux plafonds en gyproc et le placement d'un parquet synthétique au premier étage.

En 2004, des hampes ont été installées en façade avant, malgré un avis défavorable de la CRMS.