



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction de l'Urbanisme  
**Monsieur Thibaut JOSSART**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. Nova : 04/PFD/1831759 (corr. DU : D. Gustin / J. Nannetti)

Réf. CRMS : AA/ BXL21723\_693\_PU\_Lebeau\_Justice\_Ruysbroeck\_Paille Bruxelles, le 20/07/2022

Annexe :

**Objet :** BRUXELLES. Rue Lebeau, 2-8, place de la Justice, 6-17, rue de Ruysbroeck, 7 et rue de la Paille, 1-13. Demande de PERMIS D'URBANISME : rénover 3 immeuble de bureaux dont l'« Hôtel Central Téléphonique », démolir les autres bâtiments sur la parcelle et construire un immeuble à appartements de 65 logements et un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres ainsi qu'un parking en sous-sol de 190 places.

**Avis de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre demande du 27/06/2022, , nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 13/7/2022.

CONTEXTE DE LA DEMANDE

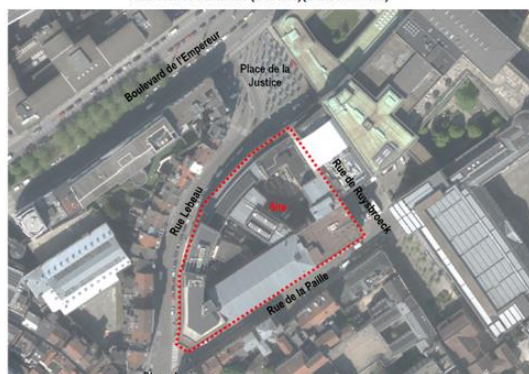
L'ensemble de la façade de la rue Lebeau est en zone de protection d'une maison classée néo-Renaissance flamande sise au n°55 de la rue et est en face de la maison Frison classée sise au n°37 de la rue. Les biens sis Rue de la Paille 3-5-7-9-11-13 (Ancien Hôtel Central Téléphonique) sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural.



- Maison néo-renaissance flamande, située rue Lebeau n°55 ;
- Maison Frison, réalisée par l'architecte Victor Horta en 1893, sise rue Lebeau n°37.



Figure 71 : Vue des biens classés rue Lebeau : Maison Frison (à gauche) et maison de néo-renaissance flamande (à droite)(Trismonument)



## HISTORIQUE DE LA DEMANDE

### ***1. Avis de la CRMS sur une demande de protection - mars 2020***

Lors de sa séance 652 du 11/03/2020, la CRMS ne s'était pas prononcée favorablement sur une demande de classement comme monument des bâtiments Belgacom sis rue Lebeau 2-18, rue de la Paille 1-13, Ruysbroeck 7, place de la Justice 6-7. La demande concernait tous les bâtiments modernistes en pierre d'Euville (anciennement Belgacom) construits entre 1954 et 1960 (façades extérieures et structures portantes mais pas les ailes et façades en intérieur d'ilot).

Jugeant que la demande était une réponse sur mesure - qui se traduisait d'ailleurs par un manque de cohérence - pour contrevenir à un projet immobilier, la CRMS ne négligeait cependant pas les valeurs paysagère et urbanistique évidentes de l'ensemble de l'ilot. Elle insistait sur le fait que les outils actuels devaient permettre, de sauvegarder, par une démarche d'urbanisme qualitative, un cadre urbain à valeur patrimoniale, son architecture et ses formes urbaines et d'en permettre la mise en valeur et l'évolution harmonieuse, au regard des fonctions urbaines, des besoins contemporains, en relation avec l'ensemble de la ville, sans nécessairement passer par le classement.

La CRMS annonçait par ailleurs que lorsqu'elle serait saisie de projets de développements futurs du site, elle plaiderait le respect et le maintien et la mise en valeur de ce patrimoine fin XIXème et XXe siècle, d'autant que le bâti est en bon état de conservation.

L'arrêté du 24/07/2020 n'entamant pas la procédure de classement reprend plusieurs passages de l'avis CRMS.

Pour lire l'avis dans son intégralité :

[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/652/BXL21723\\_652\\_Lebeau\\_Justice\\_Ruysbroeck\\_Paille\\_25.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/652/BXL21723_652_Lebeau_Justice_Ruysbroeck_Paille_25.pdf)

### ***2. Avis de la CRMS sur une demande de permis - décembre 2020***

En séance du 02/12/2020, en accord avec l'avis rendu dans le cadre de la demande de protection, la CRMS a rendu un avis défavorable sur une première demande de permis d'urbanisme pour rénover l'immeuble « Hôtel Central Téléphonique », démolir les autres bâtiments existants sur la parcelle et construire 3 immeubles à appartements et 8 commerces au rez, un immeuble accueillant un hôtel ainsi qu'un parking en sous-sol. Pour la CRMS, l'opération de démolition - reconstruction proposée était inacceptable et ferait disparaître un ensemble cohérent, qui bénéficie d'une implantation dans un site urbain majeur, et qui constitue un témoin de l'importance que l'on a donné au secteur de la communication dès la fin du XIXème et dans ses développements ensuite. Il y a là un ensemble homogène et cohérent notamment du point de vue des gabarits, des matériaux, de la typologie (ou du souci d'intégration entre les différentes typologies) qui marquent le paysage urbain, conte un pan de l'histoire de l'urbanisation à Bruxelles et représente un chapitre significatif et représentatif de l'histoire de l'architecture à Bruxelles. La CRMS a donc plaidé pour une révision complète du projet incluant la définition d'une programmation adaptée pour la conservation et la mise en valeur de ce patrimoine fin XIXème et XXème siècle, d'autant que le bâti est en bon état de conservation.

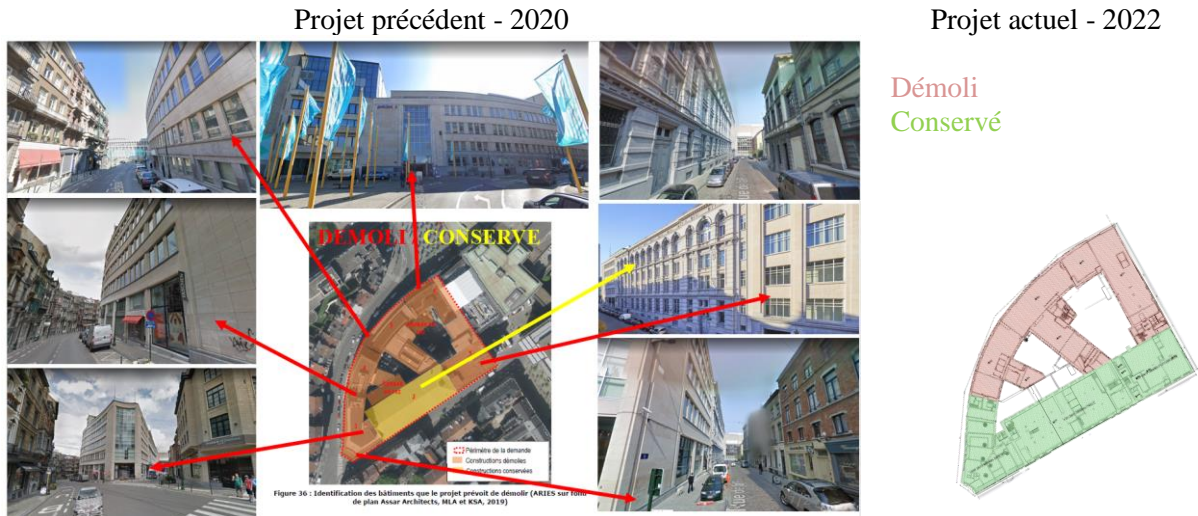
Pour lire l'avis dans son intégralité :

[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/665/BXL21723\\_665\\_PU\\_Lebeau\\_Justice\\_Ruysbroeck\\_Paille\\_11.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/665/BXL21723_665_PU_Lebeau_Justice_Ruysbroeck_Paille_11.pdf)

## OBJET DE LA DEMANDE

Il s'agit d'une deuxième demande de permis d'urbanisme (la précédente a été retirée). Comparativement à la précédente demande, le projet se distingue de cette manière :

### **La démolition**



*Compilation Sur base de documents - extrait du dossier*

### **Le programme**

Comparé au projet de 2020, le programme est allégé :

- superficie de planchers hors sol ramenée de 41 250 m<sup>2</sup> à 36 483 m<sup>2</sup> ;
- deux sous-sols au lieu de trois ;
- 65 logements au lieu de 207 ;
- 190 emplacements de voiture au lieu de 385.

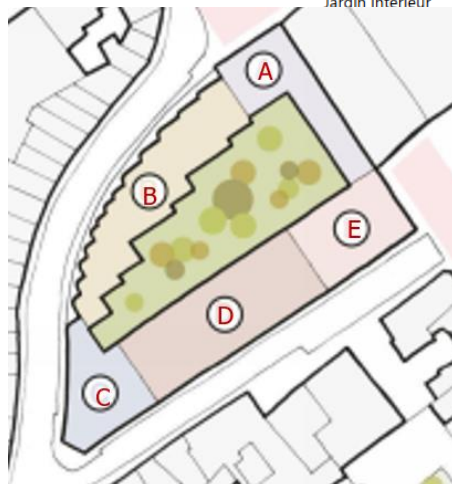
Ce résultat est obtenu en optant désormais pour une rénovation en bureaux plutôt qu'une démolition/reconstruction en logements des immeubles Sablon C et Ruysbroeck E. Le projet de restauration Paille à usage de bureau est maintenu, de même que le programme d'hôtel de 150 chambres.

#### **Projet précédent - 2020**

Bâtiment A, place de la Justice, hôtel – 150 chambres  
Bâtiment B, rue Lebeau, boutiques et appartements – 82 appartements + 5 commerces  
Bâtiment C, bâtiment formant le coin du Sablon, boutiques et appartements - 47 appartements + 1 commerce  
Bâtiment D, restauration et rénovation du bâtiment Paille, bureaux  
Bâtiment E, place de Ruysbroeck, café et appartements – 72 appartements + 1 commerce  
Jardin intérieur

#### **Projet actuel - 2022**

Bâtiment A, place de la Justice, hôtel – 150 chambres  
Bâtiment B, rue Lebeau, boutiques et appartements – 65 appartements + 5 commerces  
Bâtiment C, restauration et rénovation du bâtiment formant le coin du Sablon - boutiques et bureaux  
Bâtiment D, restauration et rénovation du bâtiment Paille, bureaux  
Bâtiment E, restauration et rénovation du bâtiment place de Ruysbroeck, bureaux & loge  
Jardin intérieur



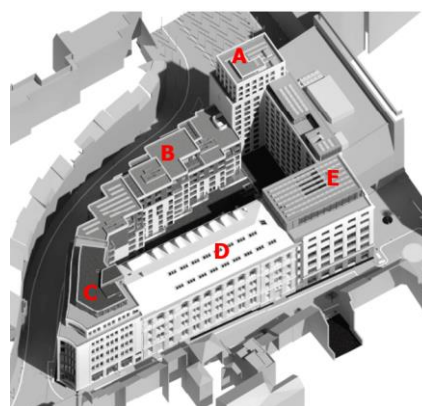
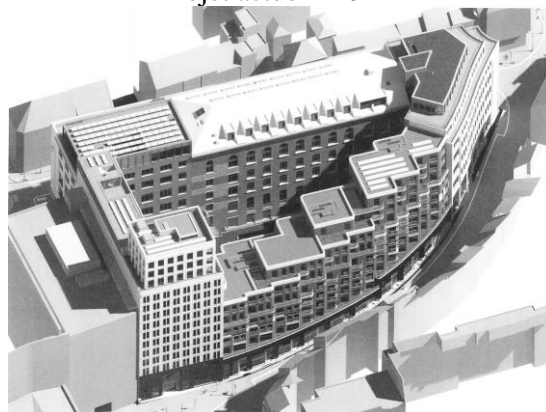
*extrait du dossier*

## Le projet

Projet précédent - 2020



Projet actuel - 2022



*Axonométries - extrait du dossier*

Comparativement au projet de 2020, outre les modifications de programmation (cf supra), on note :

- Le projet d'hôtel côté Justice (immeuble A) est inchangé ;
- L'immeuble B côté Lebeau est toujours démolé et reconstruit (1 niveau est toutefois supprimé) - l'écriture architecturale est similaire ;
- L'immeuble C côté Sablon, est désormais conservé. La verrière à l'angle concave disparaît, au profit d'une façade avec allège marquée à chaque niveau : l'escalier à l'arrière est remplacé par deux escaliers en fond de parcelle ;
- Le projet pour l'immeuble D côté Paille est sensiblement inchangé : rénovation du bâtiment avec maintien de la fonction bureau, restauration de la charpente métallique et de l'escalier monumental. Restauration des façades, lucarnes sur le versant arrière de la toiture.
- Le gabarit de l'immeuble E côté Ruysbroeck est résolument revu à la baisse. Le bâtiment est conservé plutôt que reconstruit, garde son affectation bureau, mais reçoit un rez horeca avec surbaissement des ouvertures à rue, rehausse d'un niveau en retrait avec façades métal anodisé ton bronze.

Existant



Projet précédent - 2020



Projet actuel - 2022



*Immeuble E - extrait du dossier*

## AVIS

### *La démolition et le patrimoine comme ressource*

Bien que réduite par rapport au projet de 2020, la CRMS maintient son avis précédent et demeure défavorable à la démolition envisagée qui ferait disparaître un ensemble cohérent, qui bénéficie d'une implantation dans un site urbain majeur, et qui constitue un témoin de l'importance que l'on a donné au secteur de la communication dès la fin du XIX<sup>ème</sup> et dans ses développements ensuite. L'ensemble revêt en effet une valeur historique liée à l'histoire des télécommunications en Belgique, qui se traduit tant dans le bâtiment de style néo-renaissance flamande que dans l'ensemble construit à partir de 1947 dans un style de modernisme académique. La qualité constructive (pierres de travertin, ...), la cohérence d'ensemble, la planéité de la courbe, sont autant d'éléments qui concourent à cette valeur.

Les outils et réglementations actuels doivent permettre, de sauvegarder, par une démarche d'urbanisme qualitative, un cadre urbain à valeur patrimoniale, son architecture et ses formes urbaines et d'en permettre la mise en valeur et l'évolution harmonieuse, au regard des fonctions urbaines, des besoins contemporains, en relation avec l'ensemble de la ville. Il convient, dans des quartiers à valeur patrimoniale, de pouvoir inscrire les projets d'aménagement voire de transformation dans le respect des compositions paysagères et urbanistiques existantes sans nécessairement passer par un classement ou une inscription sur liste de sauvegarde. La CRMS plaide pour le respect, le maintien et la mise en valeur de ce patrimoine fin XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>e</sup> siècle, d'autant que le bâti est en bon état de conservation.

S'agissant du cycle de vie, le présent rapport (2022) présente l'impact carbone des différents bâtiments constituant le projet, et l'exprime en kg de CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an. L'empreinte carbone de l'ensemble du projet ramené par unité de surface brute sur l'entièreté de la vie théorique du projet revient à 227 kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ce résultat place ce projet dans la catégorie A du benchmark (de A à G) des nouvelles constructions en Belgique, tous programmes confondus grâce au fait donc que 46% de la surface projetée est de la rénovation. Ceci semble infirmer l'édition précédente qui en 2020 affirmait que les reconstructions après démolition avaient un impact environnemental moindre que les rénovations.

Dans un contexte où le développement durable constitue sans aucun doute le défi le plus important à relever pour les prochaines années, la CRMS tient à rappeler que le patrimoine constitue un levier de contribution indispensable pour répondre aux objectifs environnementaux. Si certains bâtiments ne répondent pas stricto sensu aux exigences énergétiques actuelles, ils constituent une 'ressource durable' majeure par leur existence, leur composition, leurs matériaux, leurs caractéristiques architecturales et techniques, le rapport avec leur environnement, leur comportement physique, ... Stimuler des rénovations à long terme, peut s'inscrire dans une approche intégrée incluant les potentialités du bâti existant et de ses spécificités intrinsèques (typologiques, architecturales, techniques et constructives, cycles de vie des matériaux versus coûts de production neuve...).

Considérant les potentialités et opportunités du bâti existant est un magnifique défi pour atteindre l'ensemble des objectifs de manière responsable. Cette attitude permet aussi de contribuer à la valorisation urbaine puisque c'est aussi de l'image de la ville et de la qualité du cadre de vie dont il s'agit. La question de la durabilité doit aussi être menée à l'échelle du territoire, pour garantir une vision élargie et intégrée, au-delà de la seule échelle du bâtiment, laquelle ne permet pas une prise en compte des différentes typologies de quartier. Réfléchir à cette échelle porte le débat au niveau des choix planologiques et permet de définir comment le bâti ancien peut contribuer, au niveau territorial, à l'effort énergétique que la Région bruxelloise doit relever en veillant à ne pas dénaturer l'identité et l'esthétique du paysage bruxellois (extrait du mémorandum de la CRMS : [https://crms.brussels/sites/default/files/2021-09/Memorandum\\_2019\\_FR.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/2021-09/Memorandum_2019_FR.pdf))

### L'environnement de la zone de protection : les dérogations, les gabarits, l'écriture architecturale

Le projet et son programme s'assortissent de plusieurs demandes de dérogation. Celles relatives aux hauteurs, aux gabarits, et aux ruptures d'alignement, ne sont ni d'usage modéré ni motivées par une démarche de bon aménagement des lieux et de respect du cadre environnant. Pour la CRMS, elles sont contraires aux principes qui devrait les régir. S'agissant particulièrement de l'immeuble A qui compte 150 chambres et s'élève à R+ 10 et R+ 13, outre la position de la CRMS sur l'opération de démolition (cf supra), la CRMS ne souscrit pas aux différentes motivations données dans le dossier pour justifier que l'acrotère du dernier niveau habité serait situé 17m39 plus haut que la hauteur de référence (soit, le bâtiment Proximus, construit à l'aplomb la rue de Ruysbroeck).

- ✓ « La réalisation de nouveaux gabarits aux endroits projetés s'intègre harmonieusement, en recréant un skyline qualitatif, sans cependant induire une nuisance excessive, notamment en termes d'ensoleillement, sur les bâtiments voisins. » (Note explicative p. 106) ;
- ✓ Cette dérogation est cependant admissible car la perception de la différence de relief est atténuée d'une part par la construction des 3 derniers niveaux de Justice en retrait par rapport à la façade principale, et de l'autre par la présence d'équipements techniques sur le bâtiment Proximus (h+/- 3m), atténuant la perception de cette différence calculée par rapport à la corniche du bâtiment Proximus. De plus, il est à noter que l'implantation par les parties accessibles au public de l'hôtel, (notamment le rooftop, le bar et le lobby d'accueil) dans les derniers niveaux permet de dégager une vue à 360° pour tous les visiteurs de l'hôtel. Cette volonté d'offrir un point de vue unique sur la ville ne peut donc être réalisée que via l'obtention de la dérogation en cause. » (Rapport d'incidence p. 62)
- ✓ « Signalons enfin que la présence d'un hôtel sur l'îlot est cohérente avec la localisation du site à proximité de la Grand-Place et d'autres lieux touristiques de la ville. » (Rapport d'incidence p.82) »

En ce qui concerne les vues et perspectives vers et depuis les monuments protégés, la CRMS juge le nouveau gabarit en R+13 en disproportion par rapport à son environnement. Une dérogation d'écart de hauteur de 17,39 m entre immeubles contigus est à cet endroit de la ville implaidable. Elle rappelle que le RRU prévoit : « La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.... La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. » (RRU : article 5 hauteur de la façade avant § 1). Peut-on en outre, dans le cas d'une démolition complète, suivie d'une construction suivant un programme différent, invoquer, pour justifier les gabarits nouveaux, les gabarits disparus et les caractéristiques d'une situation antérieure non conforme aux prescriptions actuelles ?



Immeuble A - extrait du dossier

Le volume dominant de la composition urbaine à cet endroit doit rester celui du magasin de livre de la Bibliothèque royale, malgré l'ajout malheureux du bâtiment adjacent surplombant le passage couvert de la rue de Ruysbroeck (et de son volume vitré supposé transparent et léger). Le bâtiment proposé devrait se maintenir dans les proportions actuelles. La CRMS souligne en outre que la façade de l'hôtel place de la Justice ampute la courbure de la rue Lebeau sur l'équivalent d'une travée complète de la composition existante, soit sur +/- 6,5m, ce qui diminue l'effet de monumentalité offert par la sinuosité de la rue. Une réduction de la capacité de l'hôtel résoudrait le problème de son gabarit et de son empiètement sur la rue Lebeau.

S'agissant du nouvel immeuble B, implanté sur le côté pair de la rue Lebeau, outre que la CRMS est défavorable à l'opération de démolition-reconstruction (cf supra), la CRMS juge, comme dans le PU précédent, l'écriture architecturale des façades de bien moindre qualité que ce qui n'existe actuellement. La nouvelle façade de la rue Lebeau se développerait en dents de scie, contrairement à la façade actuelle, de belle facture, qui accuse avec élégance et sobriété la courbe de la rue et constitue un environnement de qualité aux biens classés. Elle ne souscrit pas à cette multiplication de redents et à la disparition de la typologie du front bâti linéaire et sobre.



*Immeuble B - extrait du dossier*

La façade « concave » entièrement vitrée tournée vers le Sablon (à l'angle des rues Lebeau et de la Paille) constitue aujourd'hui un repère urbain de qualité et une perspective marquante depuis le Sablon. Cette façade, de très belle facture, est fortement banalisée dans le nouveau projet. La CRMS n'est pas favorable à cette modification du cadre bâti et demande la conservation de la verrière.



*Immeuble C - extrait du dossier*

### **Le parking**

Le projet de parking est réduit de moitié par rapport au projet de 2020, en partie grâce à un concept de mutualisation des parking (public-bureau), ses espaces sont en pente douce pour correspondre aux niveaux d'accès piétons. La CRMS peut souscrire à cette modification du projet pour autant que cela puisse servir à supprimer la fonction de parking à ciel ouvert de la Place du Sablon.

## Conclusion

Malgré la révision du projet, l'emprise de l'opération de démolition - reconstruction reste inacceptable pour la CRMS qui plaide, en outre, pour le maintien des séquences architecturales en façades, qui constituent l'environnement bâti (il s'agit de biens inscrits à l'inventaire) d'une zone de protection de grande qualité qu'il serait déraisonnable de voir disparaître. Il y a là un ensemble homogène et cohérent notamment du point de vue des gabarits, des matériaux, de la typologie (ou du souci d'intégration entre les différentes typologies) qui marquent le paysage urbain, conte un pan de l'histoire de l'urbanisation à Bruxelles et représente un chapitre significatif et représentatif de l'histoire de l'architecture à Bruxelles. La CRMS plaide aussi pour ne pas banaliser l'immeuble C, en particulier la façade concave du Sablon et demande de maintenir la composition de façade actuelle avec sa verrière. Côté place de la Justice, elle demande de ne pas accorder les gabarits projetés et d'appliquer le RRU ainsi que de ne pas diminuer l'effet de courbe/inflexion/contre-courbe de la rue Lebeau par empiètement à la limite de la rue Lebeau et de la place de la Justice.

Le PRDD offre l'occasion de préserver, réhabiliter et valoriser les valeurs urbaines, patrimoniales et paysagères qui forgent l'identité bruxelloise pour fonder les projets territoriaux. La CRMS estime qu'il y a là une opportunité majeure pour concrétiser cet objectif. Une juste articulation des nouveaux développements par zone à la ville existante et à ses caractéristiques, prend ici tout son sens.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à [dgustin@urban.brussels](mailto:dgustin@urban.brussels); [jnannetti@urban.brussels](mailto:jnannetti@urban.brussels); [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels);  
[mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels); [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels); [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels); [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels);  
[opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be);