



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

Bruxelles, le 27/06/2023

N/Réf. : BXL21723_710_PU **BRUXELLES. Rue Lebeau, 2-18 (arch. L. VAN DER AA)**
Gest. : XX (= partiellement en ZP de la Maison néo-Renaissance flamande situé
NOVA : 04/PFD/1831759 **Rue Lebeau, 55 / Inventaire)**
Corr: Diane GUSTIN **PERMIS D'URBANISME : Demande modifiée : rénover et transformer**
Julie NANNETTI **quatre immeubles de bureau, démolir l'immeuble de bureau situé sur**
la rue Lebeau et y reconstruire un immeuble à appartements de 64
logements, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des
différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 158
emplacements

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 31/05/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 21/06/2023, concernant la demande sous rubrique.

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 / Rue Lebeau 2-8, 10-12, 14-16 / Rue de la Paille 1 / Rue de Ruysbroeck 7 / Place de la Justice 6-7 (Ancien Hôtel Central Téléphonique) sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural.

[https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles/Pentagone/Rue de la Paille/5/30398](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles/Pentagone/Rue%20de%20la%20Paille/5/30398)

HISTORIQUE DE LA DEMANDE (

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

[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/652/BXL21723_652_Lebeau Justice Ruysbroeck Paille 2_5.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/652/BXL21723_652_Lebeau_Justice_Ruysbroeck_Paille_2_5.pdf)

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

[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)

3. Avis de la CRMS sur une demande de permis – juillet 2022

[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/693/BXL21723_693_PU_Lebeau Justice Ruysbroeck Paille.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/693/BXL21723_693_PU_Lebeau_Justice_Ruysbroeck_Paille.pdf)

1/5

ANALYSE DE LA DEMANDE

La demande initiale (sur laquelle la CRMS a rendu un avis en juillet 2022 : https://crms.brussels/sites/default/files/avis/693/BXL21723_693_PU_Lebeau_Justice_Ruysbroeck_Paille.pdf) a été modifiée en application de l'Article 191 du CoBAT.

Demande initiale : rénover trois immeubles de bureau, démolir les autres immeubles de bureaux situés sur la parcelle, reconstruire un immeuble à appartements de 65 logements et un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 190 emplacements.

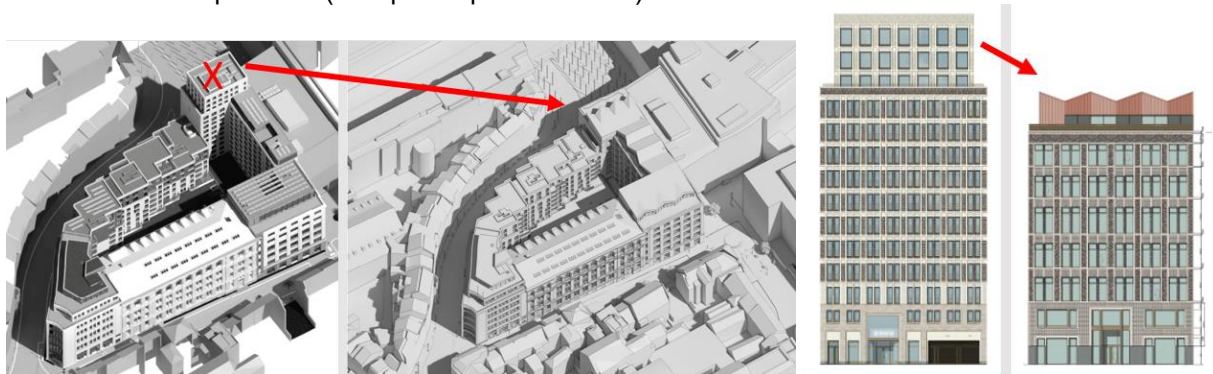
Demande modifiée : rénover et transformer quatre immeubles de bureau, démolir l'immeuble de bureau situé sur la rue Lebeau et y reconstruire un immeuble à appartements de 64 logements, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 158 emplacements

AVIS

Le projet qui est soumis à la CRMS est le projet précédent, modifié pour satisfaire à la demande du fonctionnaire délégué du 20 novembre 2022 de modification de plans, en application de l'article 191 du CoBAT, et ce en vue de répondre aux conditions assortissant l'avis favorable de la commission de concertation du 25 octobre 2022.

A. Ces modifications **répondent à l'avis de la CRMS à certains égards**, comme :

1. renoncer à la démolition projetée des immeubles Place de la Justice pour, au contraire, rénover les immeubles existants Justice et Ruysbroeck, en un immeuble unique de bureaux (la destination hôtel est abandonnée), et dès lors, de ne pas surhausser les gabarits, à l'exception de l'ajout d'une « toiture sculpturale » (acceptable pour la CRMS).

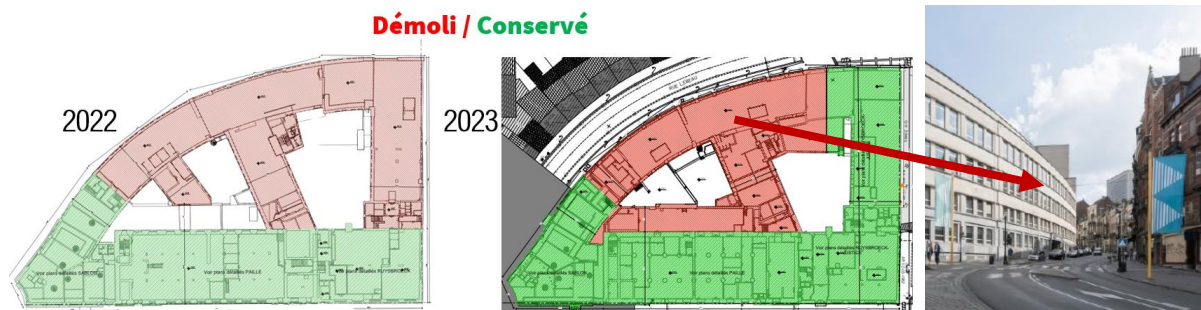


2. traiter avec un plus grand respect les divisions des châssis de l'immeuble Paille, leur restitution en bois, le maintien des ferronneries



B. Cependant, sur d'autres volets, **le projet modifié ne répond pas (ou pas suffisamment) à la demande de la CRMS qui réitère donc sa position :**

1. Malgré le maintien des immeubles Ruysbroeck, la démolition de l'immeuble Lebeau demeure inacceptable pour la CRMS. L'immeuble, dont la qualité constructive (pierres de travertin, ...) et la régularité de la courbe, lui confèrent une valeur intrinsèque évidente, appartient en outre à 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 ultérieurs. Cette démolition, outre son impact carbone, altérerait un ensemble qui revêt en effet une valeur historique, architecturale et patrimoniale. La CRMS a déjà largement exprimé son point de vue dans son avis de 2022 (cf historique point 3) qui reste d'actualité pour ce qui concerne l'immeuble Lebeau et auquel elle renvoie.



Par ailleurs, l'écriture architecturale des nouvelles façades est de 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. Elle ne souscrit pas à cette multiplication de redents et à la disparition de la typologie du front bâti linéaire et sobre.



Cette démolition est d'autant plus inacceptable que l'immeuble est inscrit à l'inventaire et constitue la zone de protection d'un bien classé.

- **Zone de protection du patrimoine immobilier** : la zone établie autour d'un monument, d'un ensemble, d'un site ou d'un site archéologique dont le périmètre est fixé en fonction des exigences de la protection des abords du patrimoine immobilier (art 106 du CoBAT) (...) Dans la zone de protection visée à l'article 228, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation (Art. 237. § 1er. CoBAT)
- **L'inventaire du patrimoine immobilier réalisé en Région bruxelloise est une mission légale. Il se conçoit comme un outil de connaissance qui fixe un état des lieux global sur les biens significatifs pour l'architecture et l'histoire urbanistique de la Région.**

Dès lors que les immeubles Justice et Ruysbroek sont conservés, pourquoi ne pas les affecter au logement, et dès lors maintenir l'immeuble Lebeau et ses façades, créer le ruban commercial à son rez-de-chaussée et maintenir aux étages l'usage bureau. Cela permettrait en outre de retrouver une meilleure mixité. Le demandeur y répond* d'avance mais la CRMS n'est pas convaincue par cette réponse d'autant qu'elle n'a fait l'objet d'aucune recherche architecturale effective :

*« Pour autant que de besoin, l'on notera que la conversion de ces deux immeubles en logements n'a pas été retenue car ils présentent des défauts empêchant une bonne intégration de ce programme dans la structure existante :

- Géométrie des bâtiments existants difficile:
 - Ne permettant pas d'avoir des appartements doubles orientations ;
 - Ne permettant pas une distribution rationnelle des appartements (ratio brut/net);
 - Générant de nombreux vis-à-vis en intérieur d'ilot ;
- Hauteurs d'étages importantes ;
- Structure existante (colonnes) difficile à intégrer à des plans de logements ;
- Intégration de terrasses en façade existante compliquée et dénaturante pour la façade Ruysbroeck ;
- Etc ; » (extrait du dossier)

2. L'expression architecturale de la grande verrière de l'immeuble Sablon pourrait être affinée pour atténuer davantage les contrastes de teintes entre les carreaux et renouer avec la « perception » d'un grand damier monochrome (parties vitrées et allèges) comme dans la situation actuelle.



3. Traiter l'ensemble des réfections de l'immeuble Paille selon la méthodologie et les moyens de mise en œuvre d'un dossier de restauration, vu la valeur de l'immeuble.



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


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président

c.c. à dgustin@urban.brussels; jnannetti@urban.brussels; avis.advies@urban.brussels;
mbadard@urban.brussels; crms@urban.brussels; hlelievre@urban.brussels; tjacobs@urban.brussels;
opp.patrimoine@brucity.be;