



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

Perspective Brussels

Bureau bruxellois de la planification
Département Stratégie Territoriale
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

V/Réf. : JO/ia/160919/15 (corr. : J. Onkelinx et M. Beranger)

N/Réf. : AA/BXL40192_646bis_PAD_Loi

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

18 -11- 2019

Objet : BRUXELLES / BRUSSEL. Périmètre délimité par les avenue des Arts, rue Joseph II, chaussée d'Etterbeek, rue Jacques de Lalaing, square Frère Orban et rue Guimard - Examen du projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) et du rapport d'incidences environnementales ▪ Avis de la CRMS

Monsieur le Ministre-Président,

En réponse à votre courrier du 18 octobre 2019 février 2019, et conformément à l'article 30/5 §1 du CoBAT, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance **extraordinaire** du 13 novembre 2019 au sujet du dossier sous objet.

En préambule, l'Assemblée souhaite mettre en évidence la grande difficulté, notamment en termes de moyens, d'être interrogée quasiment simultanément sur les 4 projets de PAD (Loi, Heyvaert, Josaphat et Herrmann-Debroux), particulièrement lorsque le délai légal est de 30 jours et que l'épaisseur et la technicité des dossiers nécessitent un temps d'analyse à la hauteur des enjeux.

Une présentation des lignes directrices aux instances, préalablement aux demandes officielles d'avis a eu lieu le 4 septembre 2019. A l'issue de celle-ci, comme d'autres instances, la CRMS demandait de ne pas lancer les consultations sur les 4 PAD en même temps. Dans la foulée, le 24 septembre, la CRMS soumettait à « Perspective » une proposition d'agenda d'interrogation sur les PAD tenant rigoureusement compte des dates d'enquête mais aussi, considérant le calendrier de la CRMS. Plutôt qu'une réponse que la CRMS pensait aussi constructive que sa proposition, elle a reçu les 4 demandes d'avis dans un délai d'une semaine, lui imposant dès lors de traiter les 4 PAD dans une période de 30 jours englobant en outre une semaine de congé scolaire. Ce n'est pas acceptable de consulter dans de telles conditions vu la hauteur des enjeux de revalorisation de ces sites à grande échelle. Ces dossiers méritaient en outre - au minimum - une visite sur place, avec les porteurs de projet.

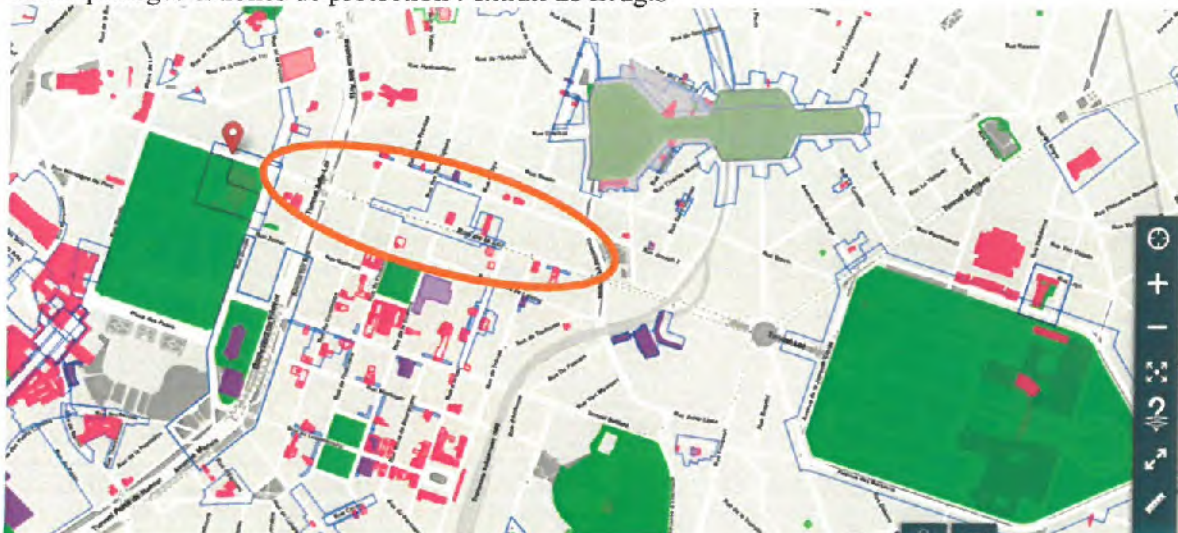
Par ailleurs, le 24 septembre, le Conseil d'État annulait le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) de la rue de la Loi et rendait illégales les tours The One (déjà construite) et Leaselex. De nouveaux permis auraient été délivrés depuis (sur base du RRU ?). La CRMS doit donc constater que des travaux,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

Si l'un des objectifs du PAD Loi est, entre autres, d'offrir un cadre réglementaire à des projets urbains du périmètre déjà réalisés (!), et qu'en outre les conditions de la consultation sont mauvaises, cela pose une vraie question quant au processus de consultation.

1/12

Contexte patrimonial

Biens protégés et zones de protection : extrait de Brugis



Carte des vues: extrait du dossier



Historique des avis précédents de la CRMS

1) 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 PUL 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.**



Impact de la Tour The One sur les Arcades du Cinquantenaire et sur le Quartier des Squares © urban.brussels

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

2) Plus récemment, lors de sa séance du 15 mai 2019, la CRMS a remis un avis (ref. AA/JMB/BXL20895_638_Loi_91) sur une demande de permis unique portant sur la démolition d'un immeuble de bureaux (rue de la Loi, 93-97), la transformation d'un hôtel de maître néoclassique - dont la façade avant est classée³ - (rue de la Loi, 91) et la construction de deux immeubles sur un socle commun comprenant 60.241m² de bureaux, 1.796m² de commerces et 302 emplacements de parking.

Côté rue Jacques de Lalaing, l'immeuble est projeté à 128 m de haut comprenant un rez-de-chaussée avec des commerces et 32 étages de bureaux, et côté rue de la Loi, l'immeuble présenterait deux gabarits différents : un R+12 et un R+6 pour la partie joutant l'hôtel de maître classé. Une communication entre l'hôtel de maître et le nouvel immeuble R+6 est également prévue. Le projet prévoit en outre « la création d'espaces libres au sol » ; il est développé « de manière coordonnée avec la zone du projet *The One* de manière à assurer une continuité de l'aménagement urbain ». Concernant l'hôtel de maître, il est prévu de rénover, de mettre aux normes et de requalifier les espaces intérieurs.



Extrait de la note explicative de la demande – en rouge l'immeuble démoli et en bleu l'immeuble classé

Dans son avis, la CRMS constate que le présent projet s'inscrit dans la continuité du projet de la tour *The One* (NB : la CRMS n'a pas été interrogée sur le projet *The One*), **qu'elle condamne fermement, tout comme elle condamne le PUL Loi et les RRUZ, dont les ambitions modifieront irrémédiablement des perspectives paysagères emblématiques de Bruxelles : arcades du Cinquantenaire, Quartier Royal, Quartier des Squares, ...**

Elle 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.

Le patrimoine est 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**

³ 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 joutant 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).

que le patrimoine soit déconsidéré via un projet d'une telle ampleur urbanistique et perde ainsi son intégrité et sa raison d'être comme patrimoine classé.

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 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.**

3) Enfin, dans son Mémoire 2019-2024⁴, la CRMS insiste aussi 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 d'ailleurs son propos par le projet de la tour *The One* qui perturbe lourdement la perspective depuis les arcades du Cinquantenaire.

Demande actuelle – le PAD LOI

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.



Figure 14 : Plan parcellaire de la situation existante de référence (ARIES sur fond de plan Cadastre 2017)



Figure 15 : Modèle 3D de la situation existante de référence (ARIES sur fond de plan Cadastre 2017)

Le PAD Loi prévoit donc 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.

Le projet dans son entièreté est disponible sur <https://perspective.brussels/fr/actualites/rue-de-la-loi-enquete-publique>

⁴ Téléchargeable sur http://www.kcml.irisnet.be/fr/textes-de-la-crms/memorandum/Memorandum_2019_FR.pdf

Avis

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 forment l'identité de la région et participent - eux aussi - à son attractivité : la perspective monumentale des Arcades du Cinquantaire, le Quartier des Squares, le Parc Royal, la Place Royale, la Place des Palais, le Square Frère-Orban, ...

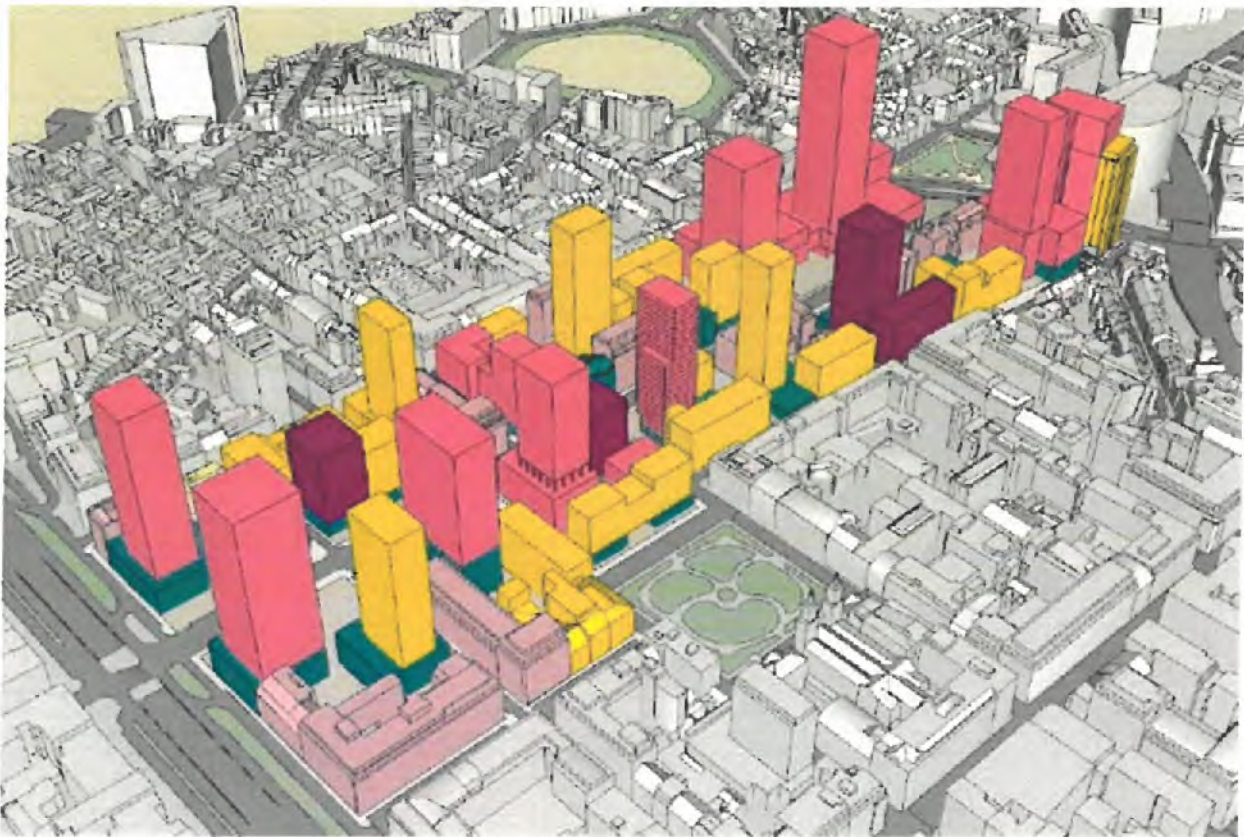


Figure 70 : Vue 3D de l'alternative préférentielle (BUUR, 2018)

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.



Figure 119 : Photomontage depuis la place des Palais



Figure 116 : Vue n° 28

Voir l'ensemble des photomontages extrait du rapport d'étude d'Incidence du projet de PAD en annexe.

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.**

Dans la conclusion du résumé non technique du Rapport d'Incidences du dossier de PAD, on lit, à la page 179, - « *En ce qui concerne plus spécifiquement le patrimoine, les alternatives préservent généralement les bâtiments d'intérêt patrimonial qui sont présents dans le périmètre, et qu'elles maintiennent, dans la plupart des voiries, la notion de front bâti à l'alignement sur les rues autres que la rue de la Loi ce qui permet une préservation de la trame historique du Quartier Léopold. Le recul du front bâti sur la rue de la Loi, peut être positif en mettant plus en valeur et en évidence les constructions patrimoniales (elles sont maintenues à l'alignement), mais il implique également le risque de voir apparaître les murs mitoyens aveugles de ces constructions à nu. Au niveau des vues, les nouvelles tours des alternatives sont perçues dans certaines vues et paysages urbains historiques (Quartier Royal, axe Cinquantenaire - Tervueren), l'impact de celles-ci est en partie subjectif, en outre, il dépendra fortement de la qualité architecturale des projets développés* ».

Si la dénomination du PAD Loi peut laisser penser que l'enjeu est limité à la rue de la Loi, voire au quartier Léopold, il n'en est rien. Vu le nombre et les gabarits projetés des futurs immeubles et tours, le PAD impactera le paysage urbain régional bien au-delà de ce périmètre. Pour la CRMS, ni la subjectivité ni la qualité de l'architecture ne pourront apaiser cet impact. Comme elle a déjà eu l'occasion de le mentionner à plusieurs reprises, la CRMS conclut donc en s'opposant **fermement, aux gabarits projetés des immeubles du PAD Loi, qui – même avec une architecture de qualité et une bonne dose de subjectivité - altéreront irrémédiablement des perspectives paysagères emblématiques de Bruxelles : 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, ...** Peut-on raisonnablement accepter que la restructuration d'une seule rue, aussi stratégique soit-elle, puisse à ce point altérer d'autres quartiers, tout aussi importants pour l'identité de la Région de Bruxelles-Capitale ?

Ce projet rappelle l'urgence, régulièrement soulignée par la CRMS, de mieux intégrer la reconnaissance du patrimoine au niveau territorial, et donc plus largement que les bâtiments et sites protégés isolés. L'empreinte carbone de ce projet, vu l'ampleur des opérations de démolition – reconstruction, pose également question à l'heure où les enjeux de durabilité doivent aussi être menés à l'échelle du territoire, dans une vision élargie et intégrée, au-delà de la seule échelle du bâtiment.

La notion de « conservation intégrée », déjà reconnue dans des résolutions adoptées dès les années '60, en référence à la nécessité de lier la protection du patrimoine à l'aménagement du territoire, a été l'une des évolutions les plus importantes de la politique en matière de patrimoine. La Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe (Grenade, 1985) a inscrit dans un traité international les principes de la « conservation intégrée ». Cette Convention assoit les notions d'inventaire, de protection, de réaffectation du patrimoine architectural. Mais elle invite aussi les États à placer la protection du patrimoine architectural parmi les objectifs essentiels de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et de s'assurer de la prise en compte de cet impératif aux divers stades de l'élaboration des plans d'aménagement et des procédures d'autorisation de travaux. **La Convention Européenne du Paysage, adoptée en 2000 à Florence et ratifiée par la Belgique en 2004, vise, elle aussi, à promouvoir la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, notamment en milieu urbain et encourage l'intégration du paysage dans les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme.** En 2011, la conférence générale de l'UNESCO a adopté la Recommandation concernant le paysage urbain historique. Le texte s'articule autour de la notion de « paysage urbain historique », qui est défini comme le « territoire urbain conçu comme la résultante d'une stratification historique de valeurs et d'attributs culturels et naturels, dépassant les notions de "centre historique" ou d'"ensemble historique" pour inclure le contexte urbain plus large ainsi que son environnement géographique ». Encore récemment, lors de la 6^e conférence des Ministres du Conseil de l'Europe sur le Patrimoine (23- 24 avril 2015), les Ministres participants, par la Déclaration de Namur, ont insisté sur l'indispensable conservation intégrée du patrimoine et la contribution du patrimoine à l'amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie des citoyens européens.

Force est – malheureusement- de constater que la prise en compte du patrimoine, au sens large de paysage urbain et naturel, n'a toutefois pas été intégrée au projet de ville du PAD Loi à la hauteur de son importance pour la Région. **La CRMS tire ici une véritable sonnette d'alarme.** Afin de renforcer et de respecter des vues, des perspectives et des zones de servitude aérienne, des plus beaux points de vue de la Capitale, des altitudes limites ont été définies dans le cadre du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise en 1972. Ces cartes n'ont malheureusement jamais eu de valeur réglementaire et sont trop souvent absentes des réflexions territoriales. N'est-il pas grand temps de les réactiver ou de repenser des outils équivalents ?

Veillez agréer, Monsieur le Ministre-Président, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président

c.c. à Cabinet du Ministre-Président : jharze@gov.brussels; emercenier@gov.brussels; junkelinx@gov.brussels
Cabinet du Secrétaire d'Etat Urbanisme et Patrimoine : mdobbels@gov.brussels; sthielen@gov.brussels; jverheyen@gov.brussels
BUP : bwaknine@urban.brussels; tjossart@urban.brussels; twauters@urban.brussels; lilievie@urban.brussels;
mmuret@urban.brussels; svalcke@urban.brussels;
Perspective : plomaire@perspective.brussels

ANNEXES (photomontages extraits du rapport d'étude d'incidences)

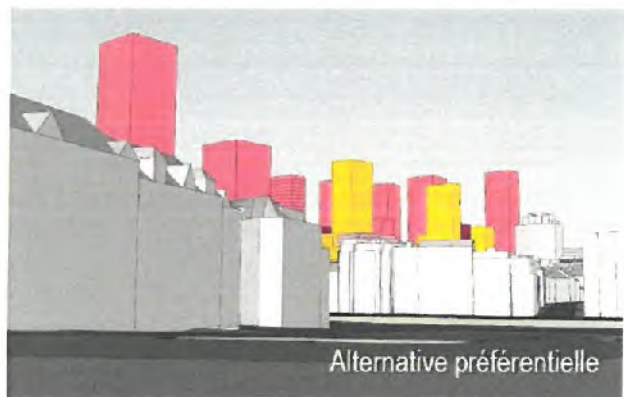
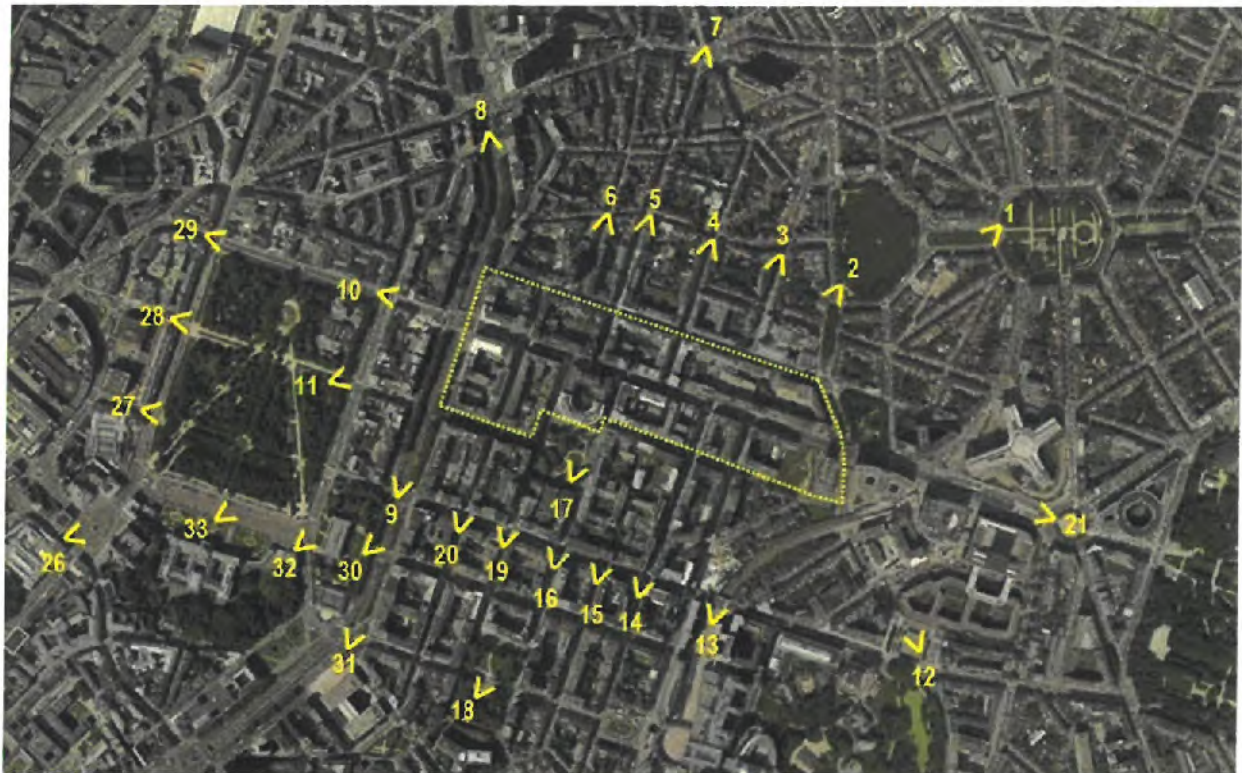


Figure 90 : Vue n° 1

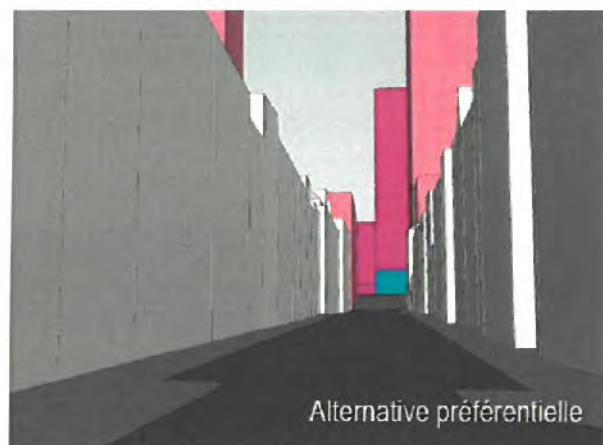


Figure 92 : Vue n° 3

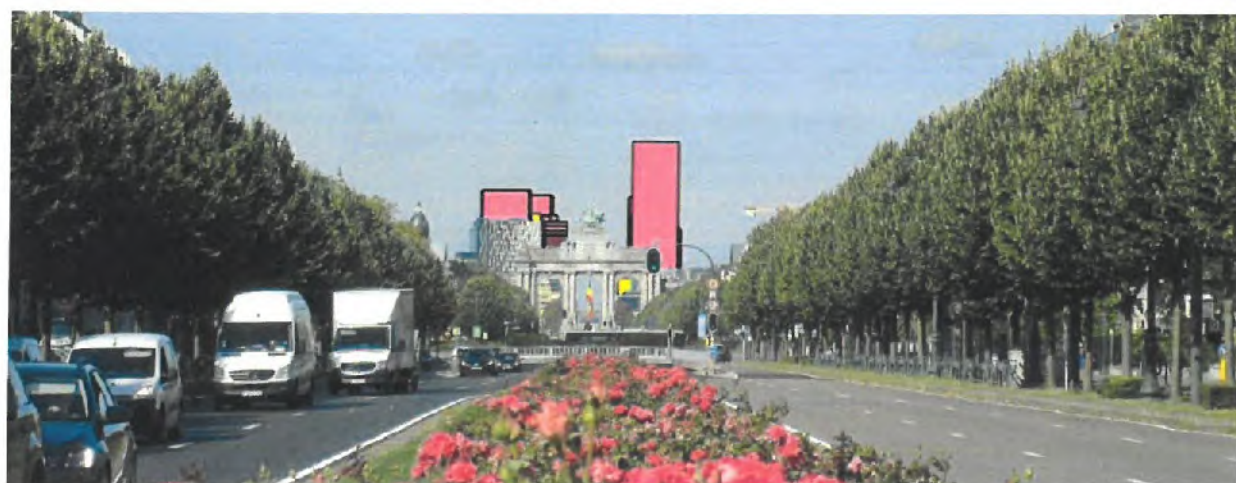


Figure 113 : Photomontage depuis le square Léopold II

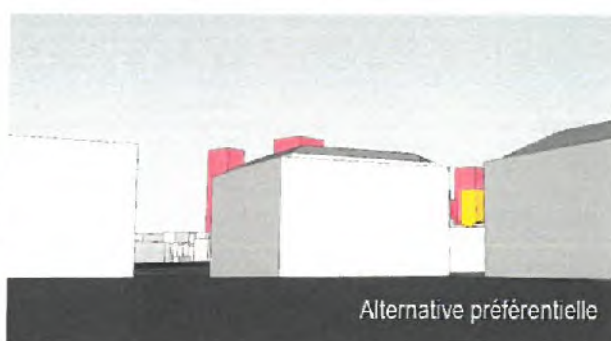


Figure 114 : Vue n° 26

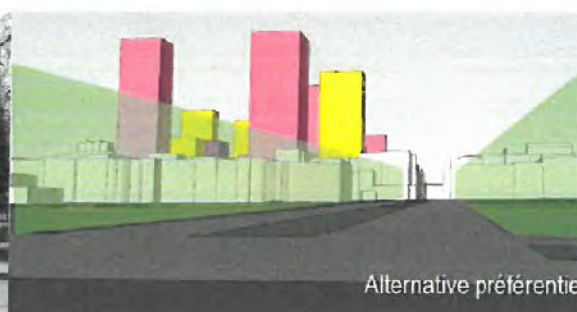


Figure 116 : Vue n° 28

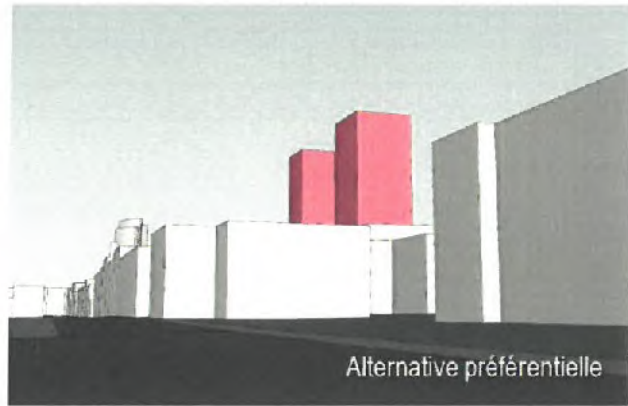


Figure 117 : Vue n° 32



Figure 119 : Photomontage depuis la place des Palais

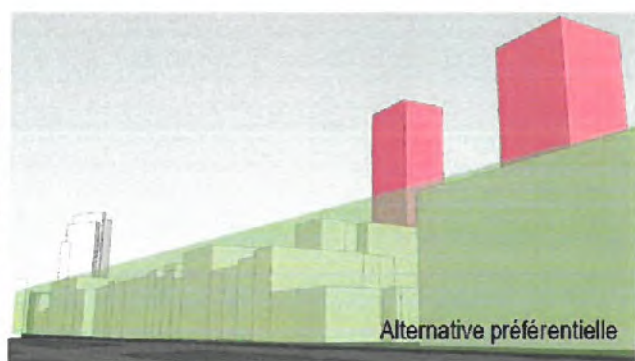


Figure 120 : Vue n° 11

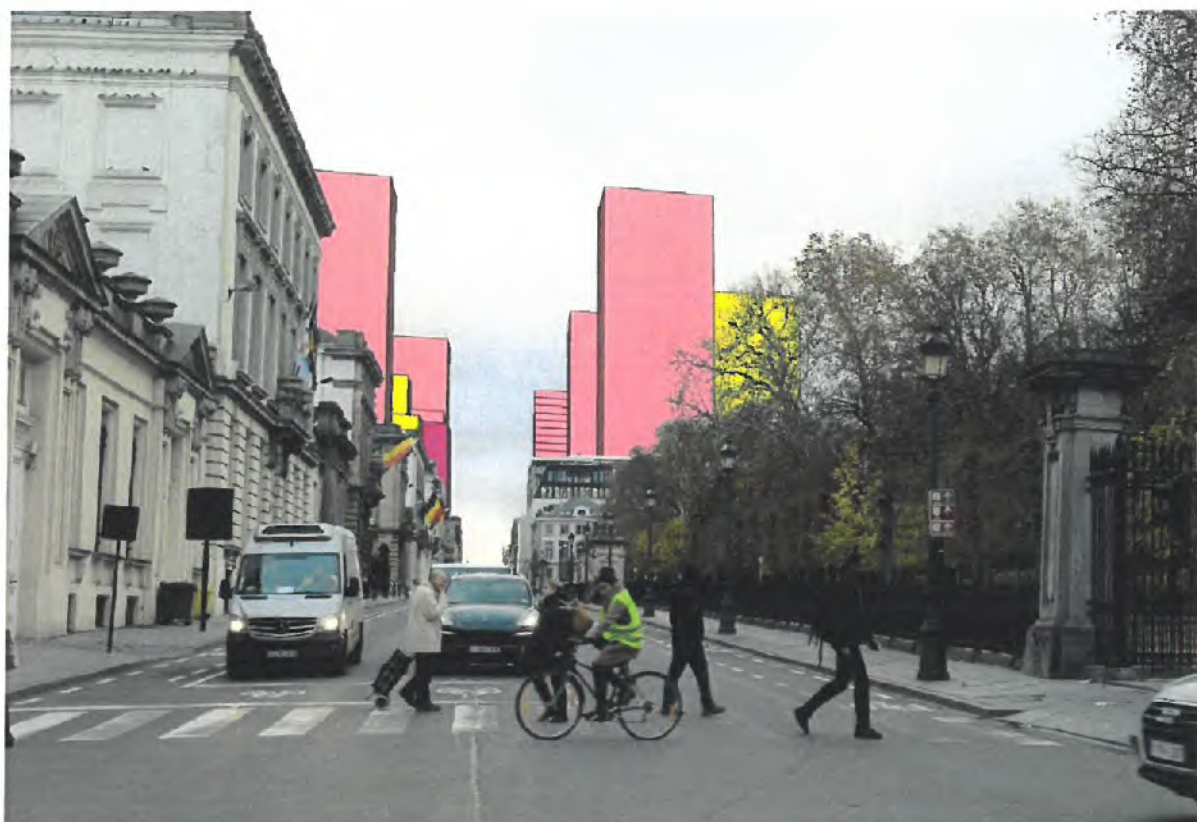


Figure 122 : Photomontage depuis le croisement rue Royale – rue de la Loi

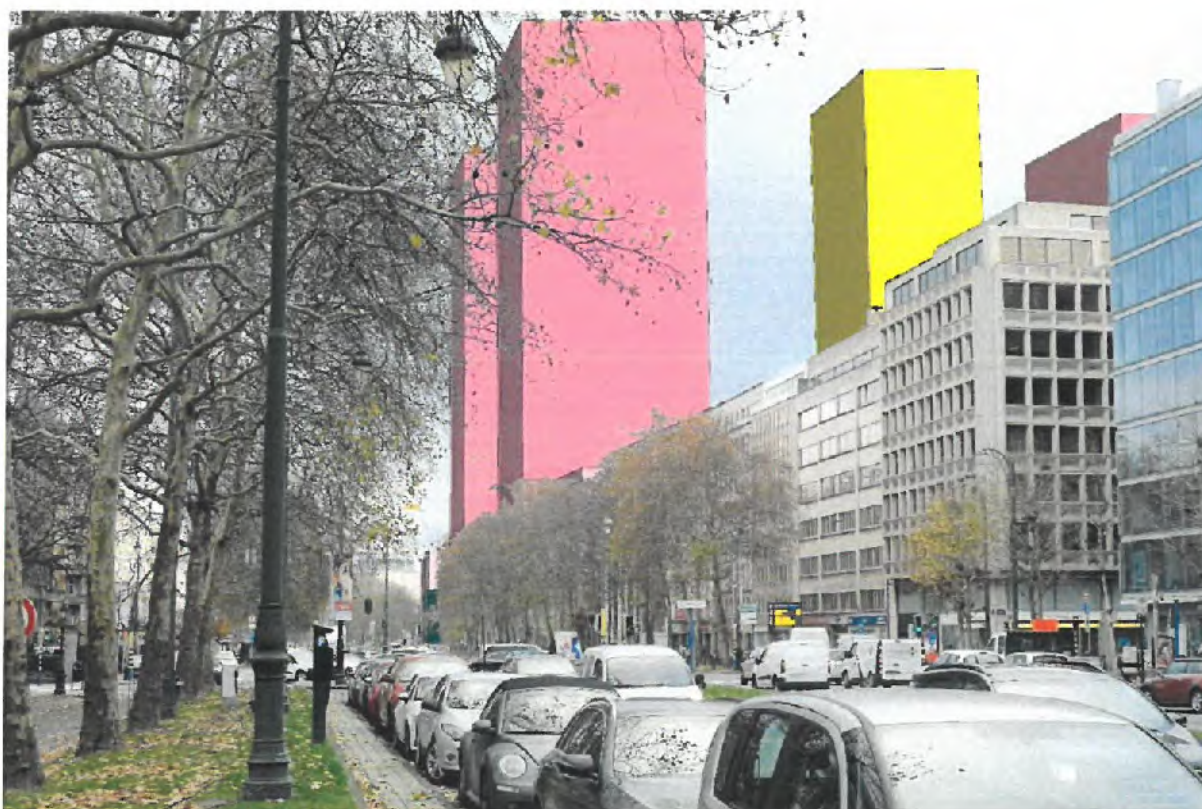


Figure 127 : Photomontage depuis la Petite Ceinture, à la hauteur du Palais des Académies