



**ATELIER DE RECHERCHE
ET D'ACTION URBAINES**

Boulevard Adolphe Max, 55 1000 Bruxelles
T. 02/219 33 45 F. 02/219 86 75 info@arau.org ww.arau.org

Communiqué de presse du lundi 30 octobre 2006

COMPLEXE DE LA PLACE ROYALE :

UNE VITRINE POUR LA RÉGION BRUXELLOISE ? BONNE IDÉE MAIS SEULEMENT DANS LE RESPECT DE LA COMPATIBILITÉ AVEC L'HABITAT

La commission de concertation qui aura lieu mardi 31 octobre à la Ville de Bruxelles va examiner la demande de permis d'urbanisme déposée par la Régie régionale des bâtiments pour l'aménagement d'une partie du complexe sis place Royale. Seul l'immeuble dit « 1930 » fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Le reste du complexe est en travaux dans le cadre d'un permis délivré en 2004.

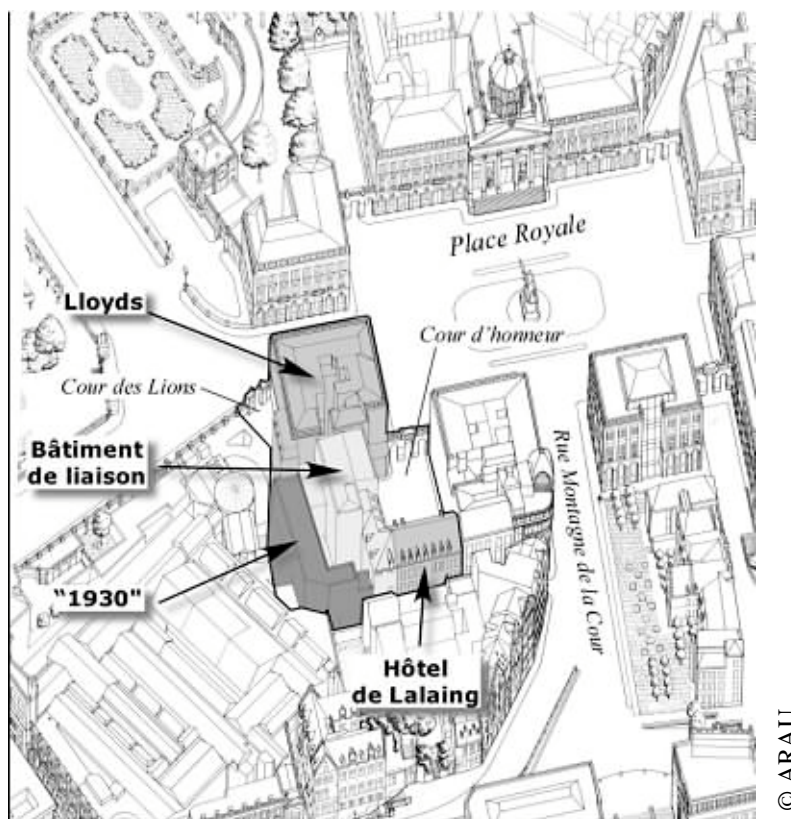
D'importants travaux de rénovation lourde sont en effet en cours depuis deux ans dans ce complexe immobilier historique situé à front de la place Royale.

Ce complexe comprend sur 10.000 m² :

- le bâtiment dit Hôtel de Lalaing qui longe la rue Villa Hermosa ;
- le bâtiment dit « 1930 », implanté parallèlement au précédent et qui jouxte le Palais des Beaux Arts ;

- un grand bâtiment de liaison disposé en « U »,
- le pavillon neo-classique situé à l'angle de la place Royale qui comprend l'immeuble dit de la Lloyd et l'immeuble qui donne place Royale.

Devant l'hôtel de Lalaing se trouve une cour, la « cour d'honneur ». Le bâtiment « 1930 », quant à lui, donne rue Royale par une autre cour, la « cour des Lions ».



Rétroactes

Ce complexe appartient à la Région de Bruxelles-Capitale et était occupé auparavant par l'administration régionale de l'Information. En 2001, sous le précédent gouvernement régional, l'ARAU avait fait échouer, par un communiqué de presse, un projet de parking souterrain envisagé à cet endroit.

La même année, le Secrétaire d'Etat en charge de l'urbanisme, Willem Draps, a demandé un permis d'urbanisme pour l'ensemble du complexe pour y implanter des espaces de réception et les trois cabinets ministériels qui se trouvaient alors place Stéphanie. L'économie réalisée sur leurs loyers était destinée à financer les travaux d'aménagement place Royale. Le permis d'urbanisme prévoyait la démolition du bâtiment dit « 1930 », affecté par le Plan régional

d'Affectation du sol à la fonction administrative, qui devait être remplacé par un jardin médiéval. L'ARAU s'est prononcé dans le cadre de l'enquête publique sur la demande de permis d'urbanisme pour l'affectation du bâtiment « 1930 » au logement, meilleure manière d'animer le lieu sans créer de nuisances pour les voisins.

Après le changement de majorité, en 2004, le Ministre Président, Charles Picqué, renonce à l'idée d'implanter les cabinets ministériels dans le complexe et déclare dans la presse qu'une affectation culturelle lui paraît mieux appropriée à cet endroit. L'ARAU, qui milite depuis une trentaine d'années pour la reconquête de cette partie de la ville par l'habitat, réplique par une conférence de presse intitulée « *Menaces d'extension du glacis culturel place Royale : le musée du je-ne-sais-quoi* » pour dénoncer les effets pervers de la concentration culturelle à cet endroit.

Pour ne pas renoncer à l'adjudication, le cabinet du Ministre président décide de poursuivre les travaux d'aménagement dans le complexe dans le cadre du permis délivré par son prédécesseur. Sur l'insistance d'institutions culturelles situées sur le site, le cabinet renonce à la démolition du bâtiment « 1930 » et projette d'y implanter un horeca doté d'une terrasse. Mais il y a un hic : ce changement d'affectation exige un PERMIS D'URBANISME.

On apprend dans le cadre d'une interpellation parlementaire que le « 1930 » aura pour fonction d'accueillir les groupes et les individus pour faire une « halte didactique » sur la nature du site et éventuellement servir de lieu d'exposition temporaire ou d'exposé sur l'histoire de la Région bruxelloise, accompagnée d'une boisson ou d'un repas éventuel. Un visitor's center est alors prévu dans le « 1930 ». Cette affectation semble confirmée par les données de l'enquête publique. Mais on apprend par ailleurs qu'il est question d'installer un centre du visiteur dans l'immeuble de la Lloyd. Quel rôle fait-on jouer à la commission de concertation si l'affectation annoncée dans le cadre de l'enquête publique n'est pas celle poursuivie dans le cadre des travaux en cours.

Les habitants de la rue Villa Hermosa voient ces travaux publics se dérouler sans permis avec une inquiétude d'autant plus grande qu'ils souffrent déjà des nuisances importantes générées par l'horeca installé sur le toit du Musée des Instruments de musique. Ils ont fait appel à l'ARAU qui a insisté par deux communiqués de presse en 2005 sur les problèmes de compatibilité avec l'habitat. Cette démarche visait à obtenir que la Régie foncière régionale, maître d'œuvre du chantier, dépose une demande de PERMIS D'URBANISME pour l'horeca afin d'examiner la compatibilité de ce projet avec l'habitat.

Nous en sommes là aujourd'hui. Près d'un an plus tard, la Régie foncière, demande un permis. Cette demande ne concerne que le bâtiment dit « 1930 » si bien que le public n'a pas une idée précise de l'affectation de l'ensemble du complexe. Ce dossier pose une série de questions.

1. La conformité des travaux en cours dans le reste du complexe avec le permis d'urbanisme délivré en 2004

La conformité des travaux en cours dans le reste du complexe avec le permis d'urbanisme délivré en 2004 est difficile à évaluer dans le cadre de la rénovation lourde en cours. Les moulures et autres éléments d'origine ont disparu, par exemple, dans l'hôtel de Lalaing mais seront probablement reconstitués à l'identique.

Les règles de l'art exigent qu'architecte et maître d'ouvrage travaillent de concert dans le cadre d'un programme architectural bien défini qui réponde à une série de besoins. Or, ici, on exécute un permis délivré pour des bureaux sans programme clair...

L'ARAU demande une inspection du chantier afin d'établir si les travaux en cours respectent le permis délivré en 2004.

2. La question de l'affectation des différentes parties de l'ensemble du complexe reste floue

Le permis délivré en 2004 prévoit une affectation conforme au Plan Régional d'Affectation du Sol, à savoir des bureaux dans le bâtiment de liaison qui est celui qui offre à la fois la plus grande capacité et le moins de contraintes. L'hôtel de Lalaing et le pavillon de la place Royale seraient dévolus à des espaces de réception pour la Région. L'enquête publique qui s'est clôturée pour le « 1930 » porte sur sa rénovation « *afin d'y installer un centre didactique et culturel avec une partie horeca* ».

Simultanément, le Cabinet de Charles Picqué a commandé une étude au CEREBRU sur l'affectation du pavillon de la place Royale à un « visitor's center ». Le texte de l'appel d'offre réalisé pour cette étude n'étant pas disponible, nous ne savons pas exactement quelle en est la portée. La personne chargée de l'étude consulte pour l'instant les différents protagonistes dans le champ touristique bruxellois et l'étude est présentée comme une étude de définition du contenu d'une vitrine de la Région.

L'ARAU demande un peu plus de transparence et souhaite que la Régie des bâtiments et/ou le cabinet Picqué éclaircissent la destination de chaque immeuble du complexe.

3. La question de la complémentarité d'un visitor's center avec les infrastructures existantes

Les différentes déclarations du Ministre Président à la presse dans le cadre de ce dossier évoquent une affectation de « vitrine pour la région ». Le Ministre Président a déclaré lors des Assises du Tourisme, en décembre 2005, qu'un projet de « visitor's center » était en cours. Il y a donc aujourd'hui, 9 mois plus tard, une étude de contenu en cours menée par le CEREBRU.

Il est question de déplacer là les bureaux du BI-TC qui se trouvent fort à l'étroit dans des petites maisons de la rue de la Violette qui auraient dû, et devraient, retourner à leur fonction d'origine :

le logement. Les bureaux du BI TC comprennent des espaces de travail (bureaux proprement dits et salles de réunion), et des espaces de guichets ouverts au public. Ces espaces sont destinés à l'information du public sur l'offre culturelle et à la réservation de services et/ou de chambres d'hôtels. On apprend également, par une interpellation parlementaire du 14 juillet 2005, que la Région envisage de louer des espaces à des institutions culturelles riveraines et à des associations qui pourraient, elles aussi, avoir des contacts avec les visiteurs.

L'ARAU estime qu'une affectation de ce complexe qui serait en partie accessible au public est plus propre à créer une certaine animation urbaine qu'une affectation intégrale aux bureaux, en tout cas diurne.

Mais il est question d'autres fonctions de « vitrine de la Région de Bruxelles-Capitale », d'exposition ou de scénographie... qui ont déjà été vendues sous plusieurs formes. L'ARAU estime qu'il serait utile d'analyser la complémentarité avec une série d'infrastructures existantes financées en partie par des deniers publics, comme les Halles Saint-Géry ou « Bruxelles en scène ».

Les deux thèmes susceptibles de développer l'attractivité de Bruxelles sur le plan internationale sont l'Art Nouveau et l'Europe. Peut-être faut-il élargir la réflexion sur ces enjeux et concentrer les moyens plutôt que de multiplier des infrastructures redondantes. Sans préjuger des conclusions de l'étude du CEREBRU, peut-être faut-il limiter ce centre du visiteur à un grand guichet de distribution de prospectus géré par Bruxelles International Tourisme et Congrès ?

4. La question de la compatibilité de l'horeca avec l'habitat

Les habitants sont ouverts à la présence des institutions culturelles sur le site mais ils sont très pénalisés par les nuisances afférentes aux horeca.

C'est là toujours que le bât blesse du point de vue des habitants de la rue Villa Hermosa qui ont l'intention d'intenter une action en justice pour troubles du voisinage contre l'exploitant du restaurant du MIM et ne voudraient pas être, une nouvelle fois, confrontés aux mêmes problèmes avec l'occupation projetée dans le bâtiment dit « 1930 ».

En effet, la cohabitation avec le restaurant du MIM pose les problèmes suivants :

- location à des tiers pour des fêtes privées nocturnes qui génèrent des nuisances sonores, principalement du fait de l'occupation de la terrasse, les riverains sont alors dans l'incapacité de trouver un sommeil réparateur ;
- occupation sauvage d'un espace de service qui donne sur la voirie publique : dépôt de bouteilles vides, de poubelles, espace fumeurs, etc., les riverains sont alors dans l'incapacité de profiter de l'agrément de l'espace public ;
- blocage fréquent de la rue Villa Hermosa par les véhicules de livraison de l'horeca, les riverains sont alors dans l'incapacité de sortir de chez eux ;

- impuissance de l'interlocuteur culturel, le MIM, qui n'exploite pas l'horeca, les riverains sont alors dans l'incapacité de faire valoir leur bon droit ;
- indifférence des autorités communales interpellées par écrit à plusieurs reprises, les riverains sont alors dans l'incapacité de faire réparer un déni de droit.

Bref, il s'agit d'un conflit sur l'utilisation de l'espace public dans lequel un des protagonistes exploite un rapport de force qui lui est favorable au détriment de la qualité de vie de ses voisins. L'urbanisme est supposé apporter des réponses à ces difficultés dès lors que la compatibilité avec l'habitat fait partie des critères que l'administration se doit d'examiner dans la délivrance des permis. Cette demande de permis d'urbanisme devrait faire l'objet d'une étude des incidences dans les domaines prescrits par l'article 127 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Or le rapport d'incidences rédigé par le demandeur est incomplet. Les nuisances sonores liées à l'exploitation de la terrasse et aux installations techniques doivent être étudiées.

L'enjeu est global dans le centre historique. Il consiste à trouver un équilibre entre la qualité du cadre de vie, indispensable au développement de l'habitat et les fonctions liées à la consommation dans l'espace urbain : prolifération des snacks, des horeca, des activités festives productrices de nuisances sonores, olfactives et de déchets, des infrastructures et des activités destinées aux navetteurs et aux touristes au détriment de la vie résidentielle et du commerce de proximité, etc.

Dans le cas plus précis de la place Royale et de ses environs, on se demande parfois si la Ville et la Région envisagent un autre destin pour cette zone que celui de devenir une vitrine culturelle et un espace réservé aux horeca.

Le projet présenté par Charles Picqué en 1998 donnait déjà le ton. Il proposait, pour résoudre les problèmes avérés de manque d'animation et d'insécurité urbaine, de doter chacune des institutions culturelles sur ce site d'un horeca, manière particulièrement responsable des pouvoirs publics de financer les institutions culturelles. Depuis cette date, plusieurs institutions se sont dotées d'une telle infrastructure avec les nuisances évoquées pour ce qui concerne le restaurant du MIM.

Ces espaces de consommation attirent-ils davantage de public dans les institutions culturelles dont la vocation est de montrer leurs collections ?

Un horeca situé en terrasse ne contribuera pas à l'animation de la place Royale mais est susceptible de produire des nuisances pour les habitants.

Les habitants refusent en tout état de cause que la rue Villa Hermosa soit utilisée comme voirie de service, ramassage de poubelles et accès du personnel. Les livraisons doivent se faire par la cour des lions ou par la cour d'honneur. C'est la principale demande formulée dans le cadre de l'enquête publique. La rue Villa Hermosa constitue la seule vue et prise d'air de la plupart des appartements. Un accroissement du charroi n'est pas possible dans cette rue sans accentuer les nuisances liées à l'effet « canyon ». C'est une impasse résidentielle et elle doit le rester.

Conclusion

L'improvisation, dans le domaine musical, c'est bien, dans la gestion des deniers publics, c'est plus discutable. Or il est quand même question d'un budget de 30 millions d'euros pour l'achat du complexe et de 25 millions pour son aménagement¹.

L'ARAU conteste que la Régie régionale des Bâtiments ait été autorisée à poursuivre des travaux exécutés sans permis. Quand le permis est finalement demandé, il ne concerne qu'une partie du complexe : celle pour laquelle il y a changement d'affectation. Mais la conformité des travaux avec le permis délivré en 2004 n'est pas démontrée, la destination des autres immeubles est floue, la question de la complémentarité d'un « visitor's center » avec les infrastructures existantes exige un débat public sur les besoins pour Bruxelles et les attentes des acteurs du secteur, la question de la compatibilité avec l'habitat reste entière.

C'est finalement ce dernier aspect qui est fondamental dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme qui va être examinée demain. C'est pourquoi l'ARAU soutient les habitants qui contestent le fait que les pouvoirs publics et les opérateurs culturels persistent à considérer la rue Villa Hermosa comme une voirie de service.

Soit une alternative doit être trouvée du côté de la place Royale, où il n'y a pas d'habitants, soit c'est l'affectation à l'horeca qui est impropre car incompatible avec l'habitat.

Pour l'ARAU, depuis plus de trente ans, c'est le développement du logement dans ce quartier qui sera décisif plutôt que des affectations redondantes et peu intéressantes en terme d'animation urbaine comme l'horeca himalayen et les fonctions culturelles stérilisantes car fonctionnant selon le même mode (fermeture à 17h00 et le lundi).

Une solution pourrait être trouvée dans l'engagement à signer une convention d'usage précise avec l'exploitant de l'horeca. Les pouvoirs publics ne peuvent persister à maltraiter ainsi les habitants dont ils souhaitent le maintien en ville. Un peu de cohérence des discours aux actes, SVP.

¹ « Vitrine royale pour la Région-Capitale », La Libre, 14 septembre 2005.

Chronologie du projet de réhabilitation de l'ancien hôtel d'Hoogstraeten, place Royale

- **31 mai 2001** : le permis autorisant la transformation du complexe de l'ancien hôtel d'Hoogstraeten en bureaux est délivré. Il prévoit aussi la démolition d'un immeuble non classé datant de « 1930 » afin d'aménager un jardin « médiéval ». Objectif : regrouper les cabinets des ministres régionaux et y installer la salle du conseil et la chancellerie.
- **30 avril 2003** : le permis patrimoine est délivré. Aucun chantier n'est encore entamé.

2004

- **Mars** : le gouvernement annonce l'abandon du projet faute de moyens budgétaires.
- **Mai** : les travaux sont entamés, juste avant la péremption du permis, une solution au financement ayant été trouvée.
- **Octobre** : nouvelle majorité, nouveaux projets : le projet d'installation des cabinets ministériels est abandonné. Il est prévu d'y développer une activité culturelle et de conserver le bâtiment « 1930 ».
- **Novembre** : suite à la conférence de presse de l'ARAU « *Menaces d'extension du glacis culturel place Royale : le musée du je-ne-sais-quoi* », sur l'affectation culturelle du complexe, le cabinet du Ministre-Président admet qu'« *il faudra un nouveau permis pour une nouvelle affectation* » pour le bâtiment « 1930 » (*Le Soir*, 14/12/04).

2005

- **Juin** : le gouvernement régional marque son accord sur les esquisses de la rénovation du bâtiment « 1930 ». Il annonce avoir entamé les démarches nécessaires pour obtenir un permis (*La Capitale*, 13/06/05). Ce bâtiment doit accueillir un restaurant au dernier étage. Des fonctions d'accueil touristiques sont également prévues. Pour le reste du complexe, il est prévu d'y installer les institutions de promotion de l'image de Bruxelles, des salles de réception de prestige... La destination du complexe, à l'exception du « 1930 », doit éviter le changement d'affectation qui supposerait un nouveau permis.
- **28 septembre** : La Commission royale des Monuments et des Sites remet un avis qui relève le non-respect intégral de l'immeuble.
- **Octobre** : les travaux sur le « 1930 » se poursuivent sans permis.
- **22 décembre** : Le complexe de la place Royale est vendu à la Société d'Acquisition Foncière pour un montant de 30 millions d'euros. Il est ensuite cédé par la SAF, par bail emphytéotique, à la Région qui est supposée percevoir les loyers des futurs occupants à partir de février 2007.

2006

- **Octobre** : la demande de permis d'urbanisme pour les travaux au « 1930 » est soumise à enquête publique. Le Gouvernement régional confie au CEREBRU le soin de mener une étude sur la définition d'un contenu pour une vitrine de la Région.