

**Ville de BRUXELLES**  
**Monsieur D. de SAEGER**  
**Commission de Concertation**  
Boulevard Anspach, 6

**B – 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 27F/08 (corr. M. A. Kontossis)  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.399/s.446  
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Square Frère Orban, 7-10.

Projet de cahier des charges préalable à l'étude d'incidence relative à la démolition/reconstruction du « complexe Frère Orban ».

En réponse à votre lettre du 24 novembre 2008, en référence, reçue le 24 novembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 3 décembre 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande introduite par la Ville de Bruxelles est erronément intitulée « demande de permis d'urbanisme ». Bien que le cahier des charges soumis à enquête publique soit accompagné d'un projet de démolition/reconstruction des immeubles concernés, la CRMS comprend que ce projet est seulement un exemple de réponse au cahier des charges. Toutefois, il en illustre bien les intentions et, à ce titre, mérite que l'on s'attarde sur son parti urbanistique qui s'inscrit dans le schéma directeur du Quartier européen. De ce point de vue, l'îlot fait partie d'un périmètre plus vaste, qui fait l'objet d'une « compétition » dont les résultats sont attendus dans un avenir proche (décembre ?). L'objectif est de rapprocher de la rue de la Loi, au prix d'une importante densification (passer d'un P/S moyen de 4,45 à 8), les bureaux de la Commission européenne dispersés dans le quartier européen. Cette densification est accompagnée, dans le schéma directeur, d'une volonté d'injecter 110.000 m<sup>2</sup> de logement dans ce périmètre ainsi que des fonctions culturelles et commerciales.

### **Le parti : la démolition**

Le cahier des charges table sur la démolition/reconstruction complète des trois grands immeubles qui constituent le côté du square Frère Orban faisant face à l'église de T.F. Suys. Ce parti ne repose pas sur une évaluation des qualités ni des potentialités de ces constructions. Ce point de départ ne s'inscrit pas non plus dans un objectif de développement durable et de gestion économe du bâti en ville. L'immeuble de droite a été édifié en 1967 par Claude Laurens, architecte moderniste plus renommé pour ses constructions au Congo qu'à Bruxelles - où on lui doit tout de même le vaste ensemble de la Magnanerie à Forest et la résidence Miramar à Saint-Josse. La façade de l'immeuble en question présente un tracé élégant, avec menuiseries en aluminium et des allèges probablement en pierre. Celui de gauche, à l'angle de la rue de l'Industrie, a sans doute été édifié par Henri Montois, auteur de l'immeuble-tour du Hilton.

***Outre leur intérêt intrinsèque et leur valeur architecturale qu'il convient de documenter (en particulier pour l'immeuble de Claude Laurens), ces immeubles présentent aussi un potentiel de réutilisation qui mérite d'être analysé et pris en compte dans l'étude d'incidence en termes de développement durable (économie de moyens, réduction du charroi de démolition et des nuisances pour les riverains, etc.). Une alternative à la destruction sera donc étudiée.***

### **L'illustration du cahier des charges**

Le projet qui illustre le cahier des charges propose de reconstruire un front bâti à l'alignement, ce qui est positif. Il conserverait la même quantité de bureaux (+/- 25.000 m<sup>2</sup>), ajouterait 300 m<sup>2</sup> de commerces et, aux angles, des « colonnes » de logements sous forme de deux immeubles autonomes de 2.000 m<sup>2</sup> (fenestration très régulière aux dépens de l'aménagement intérieur). Dans les rues de la Science et de l'Industrie, les hauteurs seraient plus élevées qu'aujourd'hui pour s'aligner sur celles de la rue de la Loi. Sur le square, le gabarit de la partie édifiée à l'alignement serait identique à celui des immeubles actuels (+/- 9 niveaux). Au centre de ce front, en recul de 7 m par rapport à l'alignement), le projet propose d'édifier un demi-cylindre de 14 m plus élevé. Le demi-cylindre tournerait le dos à l'église ; il serait bien visible depuis le square. L'ensemble se rattacherait au complexe qui se trouve dans le même îlot, côté rue de la Loi, pour former une entité de +/- 53.000 m<sup>2</sup> (ce qui correspond aux unités demandées par la Commission européenne). Rappelons le rôle fondamental des rues Industrie et Science, qui forment l'ossature du Quartier Léopold, enserrant les squares de Meêus et Frère Orban. Au sujet du nouveau gabarit dans ces rues, voir ci-dessous la remarque sur la rue de Lalaing.

***Le parti de respecter l'alignement (cfr. le plan de Suys) est positif, de même que réinsérer du logement et des commerces dans le programme. Toutefois, la grande faiblesse du projet tient à son manque de contextualisation et d'intégration spatiale. Ces aspects sont donc à compléter impérativement dans l'étude d'incidence. Aussi serait-il judicieux d'associer le secteur patrimoine au comité d'accompagnement de l'étude.***

### **Intégration spatiale et contexte patrimonial**

#### Par rapport au square

Il n'est pas prévu d'analyser ni d'évaluer le contexte historique, urbanistique et architectural dans lequel le projet s'inscrit. Or, il revêt précisément une importance particulière par rapport au quartier Léopold dont il constitue un des derniers ensembles cohérents, qui a gardé son échelle. A part ce côté, le square Frère Orban est assez bien conservé et la plupart des immeubles qui le bordent sont classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde. Cet ensemble représente le plus beau morceau qui demeure du projet urbanistique de Suys, auquel est intimement associée l'image mentale que l'on se fait du Quartier Léopold. ***L'évaluation de l'incidence du projet sur le patrimoine (forme, volume, matériaux, couleurs, traitement des installations techniques, etc.) doit constituer un point fort de l'étude. Elle doit être mesurable à travers des vues axonométriques et des images 3D permettant d'apprécier l'encombrement effectif du projet, dans sa volumétrie et dans la texture de sa peau.***

#### Par rapport à la structure urbaine

Le schéma directeur préconise d'augmenter la densité bâtie de l'îlot concerné, comme celle d'un grand nombre d'îlots qui la bordent. Il ne dit pas dans quelle mesure ce parti est compatible avec la présence d'un patrimoine protégé représenté dans chaque îlot. Dans le cas qui nous concerne, la surélévation de la partie centrale en recul de l'alignement est sans doute la moins mauvaise des solutions. Toutefois, la forme de celle-ci (une forme cylindrique dans l'exemple joint au cahier des charges, qui passe pour atténuer l'importance visuelle de la surélévation) doit absolument être évaluée. ***Une analyse spatiale doit être menée à l'échelle du square et des îlots qui le bordent ainsi que de l'église classée. Mais***

***cette analyse doit également prendre en compte l'axe de la rue de Lalaing et son débouché sur la rue de la Science car il s'agit-là d'un des rares liens pratiquement directs qui existent entre la rue de la Loi et la vallée (la chaussée d'Etterbeek, à hauteur du Résidence Palace)***. La connexion en T de la rue de Lalaing sur la rue de la Science mérite une réflexion particulière (gabarit et rez-de-chaussée de l'immeuble) pour améliorer la liaison avec le square. Etant donné que le schéma directeur mise, notamment, sur la redynamisation du Quartier européen à partir de la chaussée d'Etterbeek, il est indispensable de privilégier cette relation chaussée/square et d'évaluer la forme du nouvel immeuble (base et surélévation) par rapport à cet enjeu (car il constituera un « *landmark* » par rapport à cet axe).

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).