

## Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

**Monsieur Thibaut Jossart**

**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 13/03/2025

**N/Réf. :** BXL22382\_738\_PU **BRUXELLES. Avenue de Stalingrad 37 - 75 Boulevard Maurice Lemonnier 132**  
**Gest. :** TS **- 175 Rue Roger van der Weyden 3 - 15 Rue de la Fontaine 2 - 4 Passage du**  
**NOVA :** 04/PFD/1970166 **Travail 6 (arch. Wynand JANSSENS – 1875-1880)**  
**Corr DU:** Diane GUSTIN **(= Inventaire)**  
Julie NANNETTI **DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME: Déconstruire l'intérieur du Palais du**  
**Midi, reconstruire des commerces et des équipements scolaires, sportifs et**  
**culturels, aménager deux espaces publics dans les cours extérieures et**  
**rénover les façades existantes (permis modificatif 04/PFD/582158)**  
**Demande de BUP – DU du 05/02/2025**

### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 05/02/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 19/02/2025, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial  
(© BruGIS)



Vue aérienne du Palais du Midi  
(© Google Maps)



Photographie du pavillon d'angle  
nord-est  
(document extrait du dossier)

#### ■ CONTEXTE ET RÉTROACTES

La demande s'inscrit dans le cadre des travaux de construction de la nouvelle ligne de métro 3 prévue entre Albert et la Gare du Nord, dont est prévu que le tunnel passe sous le Palais du Midi, bâtiment emblématique du paysage urbain bruxellois conçu en 1875 par l'architecte Wynand Janssens<sup>1</sup>. Pour rappel, la CRMS ne se prononce plus sur la pertinence du tracé du futur métro et sur le principe du passage sous le Palais du Midi, puisqu'elle a émis en 2015 un avis sur une précédente version du projet de métro<sup>2</sup>, qui prévoyait déjà cette option.

<sup>1</sup> Voir la [notice en ligne](#) sur le site de l'Inventaire pour l'historique et la description du bâtiment.

<sup>2</sup> Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 579).

En octobre 2018, la CRMS exprimait déjà ses craintes vis-à-vis de la stabilité et de la pérennité du Palais du Midi dans le cadre du chantier à venir<sup>3</sup>. Il était alors question de construire le tunnel sous le bâtiment par jet grouting, après consolidation et étanchéisation du sol. Le permis a été délivré le 24 mai 2019. Lors des travaux, des difficultés techniques liées à la nature du sol sont effectivement apparues, si bien que le chantier a été mis à l'arrêt en juin 2021, en l'attente de nouvelles propositions techniques.

En février 2023, l'option de la démolition partielle de l'intérieur du Palais du Midi pour pouvoir construire le tunnel avec des parois moulées, comme cela a été fait dans les autres zones du chantier, est évoquée. La CRMS publie alors une lettre ouverte en faveur de la conservation du bâtiment<sup>4</sup> et plaide pour l'examen de *scenarii* alternatifs. En juillet de la même année une demande de classement du Palais du Midi est déposée, demeurée jusqu'à présent sans suites<sup>5</sup>.

Le 5 octobre 2023, une ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, dite « Fast Track », institue une procédure d'instruction spécifique pour la demande de permis d'urbanisme relative à la déconstruction de l'intérieur du Palais du Midi et à la modification du permis délivré en mai 2019 à la STIB, confirmant la réalisation du tunnel en parois moulées. Cette ordonnance prévoit notamment la réalisation d'une étude d'incidences en amont de la procédure de demande de permis. Conclue en juillet 2024, l'étude a porté sur un projet de déconstruction des espaces intérieurs du bâtiment, avec maintien de ses façades et réaménagement de l'intérieur en parc public.



*Le projet de parc ayant fait l'objet de l'étude d'incidences (documents extraits du dossier).*

L'étude a conclu « que le projet de parc, s'il vient s'implanter dans un quartier carencé en espace vert, ne vient cependant pas s'implanter sur un site opportun. [...] Si la déconstruction du PdM [Palais du Midi] apparaît comme nécessaire suite à l'analyse comparative des techniques constructives possibles pour le tunnel, elle devrait plutôt être suivie d'un aménagement différent sur le site, plus profitable au quartier. » (Étude d'incidences, juillet 2024, pp. 644-645.)

Parallèlement à cette procédure, la Ville de Bruxelles a attribué en décembre 2024 à un consortium de bureaux d'études un « Marché public de services portant sur une étude programmatique du Palais du Midi, accompagnée d'un processus participatif », visant à baliser le programme définitif du nouveau bâtiment.

#### ■ OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande fait suite aux recommandations de l'étude d'incidences, auxquelles elle entend répondre. Elle consiste en la démolition (étalée sur deux phases) de l'intégralité de l'intérieur du Palais du Midi, le maintien en place et la restauration de ses façades extérieures – hormis deux travées partiellement ouvertes pour les accès de chantiers –, et la **reconstruction au stade de gros œuvre fermé d'un nouveau bâtiment**, dont le plan reproduit la structure du bâti historique dans sa phase 1922-1926, tant en termes de respect des emprises au sol des ailes du Palais du Midi que de gabarits et de systèmes de distribution. Il est prévu de **restituer** (passage du travail, escalier central) ou **replacer**

<sup>3</sup> Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 628).

<sup>4</sup> Voir la [lettre ouverte](#) sur le site de la CRMS

<sup>5</sup> La CRMS n'a pas émis d'avis sur cette demande de classement, car elle celle-ci est survenue durant la période des vacances d'été, ce qui ne lui permettait pas de disposer du quorum requis.

certaines éléments à valeur patrimoniale qui auront été démontés et stockés (charpentes en bois de l'aile nord, lanterneau métallique d'origine).

Le projet prévoit une affectation équipementielle, consistant en un socle commercial au rez-de-chaussée, des équipements sportifs, une école et des espaces polyvalents aux étages, un parking en sous-sol ainsi qu'une toiture-terrasse végétalisée. Le programme définitif devra toutefois être fixé ultérieurement par la Ville de Bruxelles, en fonction de l'étude programmatique en cours. La CRMS fait cependant d'ores et déjà le constat que la configuration des espaces (profondeurs de plateaux, hauteurs libres sous plafonds, etc.) telle que proposée dans le projet faisant l'objet de la demande de PU conditionnera les activités possibles.

Le nouveau bâtiment entend répondre aux exigences de performances énergétiques et environnementales, avec un accent sur la verdurisation par la création de deux cours intérieures perméabilisées et aménagées sous forme de jardin de pleine terre.



*Passage du travail à restituer*

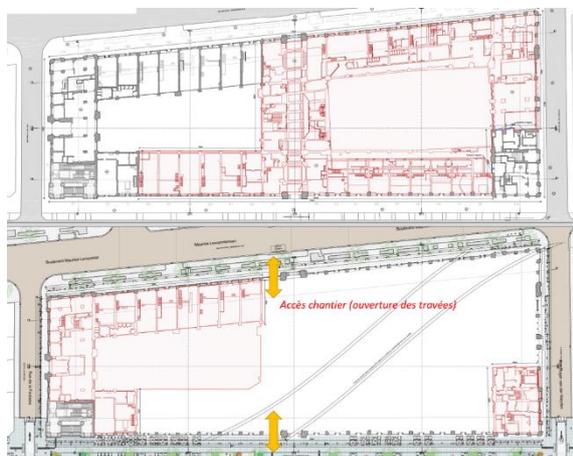


*Cage d'escalier en grès à restituer*

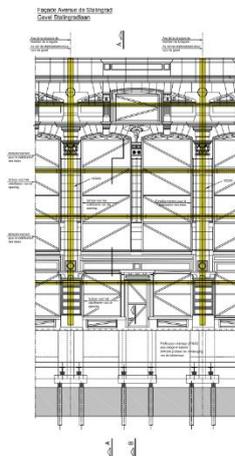


*Charpente métallique à démonter et replacer*

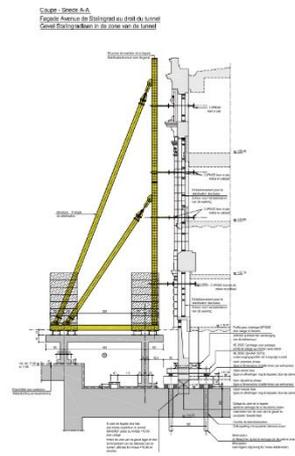
*Photographies CRMS*



*Schéma de démolition de l'intérieur du bâtiment en deux phases (document extrait du dossier)*



*Principe de stabilisation des façades dégagées (document extrait du dossier)*



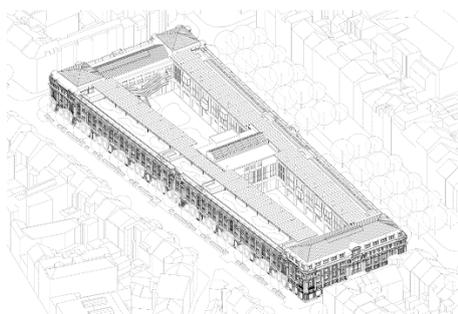
S'agissant du maintien des façades, jusqu'à la reconstruction du bâtiment intérieur, celles-ci devront être soutenues et maintenues pour assurer leur stabilité verticalement et horizontalement. Une série de travaux d'ingénierie conséquents a été prévue à cet effet (vérinages, terrassements, structures de maintien diverses, ajouts de micropieux, etc.). En situation finale, les façades existantes s'appuieront soit sur des micropieux, soit sur les structures supportées par le tunnel du métro (dalles de couverture et parois de soutènement). Les façades existantes seront aussi liaisonnées, via des renforts métalliques qui s'ancrent dans les trumeaux, aux nouveaux éléments de structure portante intérieure pour assurer leur contreventement. Ces renforcements (poutrelles métalliques) seront cachés par le nouveau complexe isolant de la façade.

## ■ AVIS DE LA CRMS

En préambule, la CRMS rappelle qu'elle **ne s'est jamais prononcée en faveur du scénario de démolition-reconstruction du Palais du Midi**, qui s'apparente à une opération de façadisme. Dans sa lettre ouverte, elle a plaidé pour l'examen de scénarii alternatifs à la réalisation de parois moulées, dont la mise en œuvre implique une démolition d'une telle ampleur. Néanmoins, cette technique a été retenue. La CRMS formule donc son avis en partant du principe que tous les options visant à préserver le bâtiment ont effectivement été rigoureusement étudiées et jugées impraticables ou déraisonnables.

Il est par ailleurs primordial que le projet, une fois engagé, soit bel et bien mené à son terme dans un délai raisonnable pour ne pas hypothéquer le futur du quartier, d'autant qu'à ce stade du permis, il n'est prévu qu'une livraison au stade de gros œuvre fermé, et qu'une étude programmatique vient d'être lancée. La CRMS demande dès lors que des garanties suffisantes quant à la faisabilité et au bon achèvement du projet soient apportées par les parties prenantes. L'affectation définitive du bâtiment, qui résultera vraisemblablement de l'étude programmatique lancée en janvier 2025, devra s'inscrire dans l'approche actuelle et ne pourra pas remettre en cause les partis d'aménagement définis à ce stade.

En dehors de ces impératifs, la CRMS constate que le dossier de demande est de qualité et témoigne d'une expertise patrimoniale quant à la restauration des façades à rue. Elle juge cependant que les interventions de stabilité pour maintenir les façades debout sont délicates et risquées, compte tenu notamment de la durée importante du chantier (six ans projetés pour la phase « métro », puis la durée de reconstruction du bâtiment), avec le risque de dégradation des éléments de façades. Les clauses techniques dans le dossier restent très générales et devraient, au minimum, être largement précisées, avant travaux, pour garantir des interventions de restauration adaptées, ainsi que pour assurer la conservation optimale de tous les éléments destinés à être restaurés et remontés par la suite.



*Axonométrie de la situation projetée  
(document extrait du dossier)*



*Plan du rez-de-chaussée en situation projetée  
(document extrait du dossier)*

Concernant la reconstruction du bâtiment, la CRMS souscrit à la proposition de revenir à la morphologie du bâtiment, dans sa phase 1922-1926, comme période de référence pour les opérations de restauration – reconstruction. Elle juge pertinent de se fonder sur la morphologie, les principes de composition et de distribution du bâtiment tel qu'il se présentait à cette époque (commerces au rez-de-chaussée organisés autour des deux cours, coursives périphériques, implantation transversale du passage du travail avec circulation verticale centrale) et qui font sens pour un bâtiment d'une telle emprise.

Pour renouer avec cette période, il ne semble toutefois pas nécessaire d'aller jusqu'à reconstruire de manière mimétique les parties historiques du bien qui auront été entièrement démolies (décors du passage du travail, charpentes en bois, escalier central en granito, façades intérieures sur cours, etc.). **Plutôt que d'être reproduits à l'identique, la CRMS estime que ces éléments peuvent trouver une facture et une expression architecturale contemporaine dans le projet, dans le respect des principes morphologiques établis.** En effet, les intérieurs ont déjà subi des transformations très importantes.

Les quelques éléments présentant une valeur patrimoniale doivent être soigneusement documentés, mais, dans la mesure où le projet vise à créer un tout nouveau bâtiment, la restitution « pastiche » ou la remise en place, ponctuellement, d'éléments anciens dans un bâtiment neuf semble inappropriée, et sans pertinence d'un point de vue patrimonial. La CRMS préfère que l'on s'en tienne au parti de rétablir-évoquer la morphologie des lieux conforme à l'état 1922-1926, ce qui s'accorde avec les caractéristiques urbanistiques, les besoins programmatiques, et la conservation des façades.

**Dans une optique patrimoniale, et tenant compte des efforts consentis pour sauver les façades, le volet restauration du projet pourrait, lui aussi, se focaliser sur les parties (de l'enveloppe) qui seront matériellement conservées, de manière à rendre à ces façades toute leur cohérence.**

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

  
A. AULENNE  
Secrétaire

  
B. MORITZ  
Vice-Président

c.c.: [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)