

Comité Sauve Lebeau Sablon

COMMUNIQUE DE PRESSE      Bruxelles le 28 janvier 2021

Demande de permis d'urbanisme de la société Immobil sur le bloc Belgacom au Sablon, rue Lebeau-rue de la Paille – rue de Ruysbroeck

**Ce 27 janvier, la Commission de Concertation de la Ville de Bruxelles a invité Immobil à retirer sa demande et à introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme et d'environnement afin que la demande de permis d'urbanisme puisse être soumise à étude d'incidences.**

Le Comité de riverains Sauve Lebeau Sablon salue cette décision qui rencontre ses préoccupations.

- Tous les riverains et associations présents lors de la réunion de la Commission avaient en effet unanimement demandé le refus pur et simple de ce projet démesuré et déraisonnable. Il ne s'était trouvé pas une seule voix favorable au projet.
- Le Comité avait encore reçu depuis le soutien de milliers de bruxellois, de l'association Quartier des Arts, Fondation Frison-Horta, d'Europa Nostrum, et de nombreuses personnalités du monde culturel, comme Paul Dujardin (Bozar) et de Peter De Caluwe (La Monnaie)

**Immobil doit retourner à la case départ. C'est une bonne chose !**

La position des riverains se veut aujourd'hui constructive,  
L'Association Sauve Lebeau Sablon propose aujourd'hui quatre principes pour aller de l'avant :

**1. La REALISATION D'UNE ÉTUDE D'INCIDENCE IMPARTIALE EST IMPERATIVE.  
( conformément à l'arrêté de la COUR CONSTITUTIONNELLE)**

La Cour Constitutionnelle, par son arrêt du 21 janvier 21, a reconnu la nécessité d'une ÉTUDE d'incidence indépendante et impartiale pour apprécier l'impact du projet Immobil.

Nous avons depuis des mois, dénoncé les perspectives trompeuses d'Immobil et ses tentatives délibérées, à travers un rapport d'incidence qu'elle avait instrumenté, de cacher la taille démesurée de son projet et à en minimiser l'impact sur le quartier.

Une étude d'incidence indépendante et impartiale, sont les instruments indispensables pour redévelopper harmonieusement un îlot de cette taille, situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement.

Nous sommes certains qu'une étude d'incidence indépendante et impartiale confirmera ce que sur quoi nous nous battons depuis des mois, à savoir :

- 1. l'ineptie d'un parking de 385 places à cet emplacement
- 2. que le gabarit du projet Immobil est deux fois trop grand
- 3. que les hauteurs d'Immobilier plongeraient dans l'ombre les immeubles de la rue Lebeau
- 4. que les tours de 50 mètres de haut abîmeraient le paysage urbain
- 5. qu'il y a moyen de rénover d'avantage d'immeubles et de moins en démolir
- 6. que le chantier de démolition/reconstruction promu par Immobil créerait des nuisances inacceptables dans les petites rues du quartier , bordées d'immeubles historiques fragiles.

La conclusion de cet étude d'incidence impartiale est prévisible : il faut réduire considérablement l'ampleur du projet, et abandonner l'idée de l'option de démolition/reconstruction totale. Repartir d'une page blanche.

## **2. UN AUTRE BOUWMESTER MAITRE ARCHITECTE**

Les habitants et commerçants du Sablon réunis dans le Comité Sauve Lebeau Sablon, demande aussi au Bouwmester Maître Architecte (BMA), de reconsidérer son soutien à ce projet.

1. Le BMA a démontré, en fixant la densité de ce projet, (organisation d'un concours d'architecture avec un P/S de 6 !) qu'il n'avait pas rien compris à l'échelle, à la typologie urbaine et au charme du quartier du Sablon
2. Le Comité Sauve Lebeau Sablon demande au BMA de ne plus être complice d'Immobilier, dans sa tentative d'écrasement du quartier, mais plutôt de l'encourager à proposer un nouveau projet avec une densité beaucoup moins invasive.

## **3. QUEL NOUVEAU PROJET ?**

**Attendu que le projet actuel d'Immobilier doit être complètement revu, le Comité Lebeau Sablon propose qu'un dialogue constructif soit mis en place entre Immobilier et les riverains pour mettre au point un nouveau projet.**

Voici quelques pistes pour fonder ce dialogue :

L'association Sauve Lebeau Sablon ainsi que l'association du Patrimoine artistique tiennent à préciser que leur opposition au projet actuel ne procède pas d'un refus systématique de toute forme d'architecture actuelle.

**C'est la densité excessive de ce projet qui a prioritairement motivé notre refus (P/S de 6)**

Nous appelons de nos vœux un projet de taille raisonnable et une rénovation par phases successives de ce vaste complexe.

Les bâtiments existants ayant déjà dépassé la taille maximum possible pour ce quartier, et leur démolition impliquant de ré-envisager à la baisse la hauteur actuelle, la conservation et l'adaptation des bâtiments existants à de nouvelles fonctions semble la solution la plus juste.

D'un point de vue écologique, la démolition d'un ensemble de bâtiments bien construits et encore en parfait état est un non-sens, et les perturbations qui résulteraient de cette démolition et du creusement de nouvelles fondations semblent inenvisageables.

Sans être un chef d'œuvre, ce complexe de bâtiment présente des qualités qui peuvent être améliorées (travail sur les ouvertures, sur les châssis, apport d'ouvertures plus larges et de nouvelles entrées, etc.) tout en conservant sa façade de pierre, et sa courbure générale ainsi que l'essentiel des structures.

Il est clair qu'une partie des bâtiments se trouvant en intérieur d'îlot doivent être démolis, pour libérer l'espace et recréer un jardin en pleine terre et de la lumière dans les espaces occupés.

Un des avantages de la conservation des bâtiments existants réside dans le fait que les démolitions et la logistique d'un chantier de reconstruction-réaménagement peut être mené à partir de la grande cour intérieure.

Ainsi conçu un chantier par phases, comportant certes des démolitions, mais limitées, et serait à l'abri dans l'enceinte du bâtiment lui-même et dès lors beaucoup moins perturbant pour le quartier, en regard de la démolition complète envisagée par Immobilier qui en outre aurait entraîné l'occupation des rues avoisinantes par toute la logistique de chantier.

Ce sont donc les arguments écologiques, environnementaux et logistiques qui plaident d'abord pour la conservation et l'adaptation des bâtiments existants. Les arguments patrimoniaux avancés par les défenseurs de la conservation des bâtiments d'esprit à la fois moderniste et classique, conçus dans les années 50 viennent en second rang. Il ne sont pas infondés si l'on se souvient qu'une grande partie des bâtiments avoisinants ont été créés dans le même esprit, et si l'on souscrit au principe de la possibilité de les adapter. La décision de la Commission Royale des Monuments et Sites de ne pas les classer, mais de préconiser leur conservation va dans ce sens.

La création architecturale est aujourd'hui confrontée à une pléthore de gestes originaux, qui font de la ville un zoo architectural où la girafe, le zèbre et le pangolin avoisinent. Les plus intéressantes réalisations révélées par les revues d'architecture nous montrent pourtant que le talent se révèle surtout, ces dernières années, dans l'art de s'adapter à l'existant, de retravailler des bâtiments et d'y intégrer avec justesse de nouvelles fonctions.

Une programmation attentive aux besoins réels est aussi un atout pour la création architecturale. Immobilier nous proposait une offre aveugle de quantité de magasins, appartements, studios, parkings et un hôtel de plus. A ce programme sommaire et dénué de toute invention, il faut substituer une véritable étude des besoins du quartier et une programmation construite avec des partenariats, avec des acteurs économiques qui anticipent et préparent leur installation dans ce quartier, mais avec les institutions d'enseignement et les organismes publics qui ont aussi leur rôle à jouer dans un quartier. Les nouveaux habitants ne seront désireux de venir habiter en centre-ville, qu'à condition que l'offre d'équipements et la qualité de vie y soient équivalente à celles qu'on trouve dans de communes périphériques.

La première opération devrait consister à déshabiller les structures des espaces existants des faux plafonds ou cloisons légères qui y ont été construits au fil du temps, afin de restituer la spatialité la luminosité initiales aux hautes salles et de permettre ainsi aux architectes une bonne perception du potentiel des bâtiments existants. Cette opération qui pourrait se faire sans délais et permettrait de démarrer les études architecturales dans de bonnes conditions.

D'un point de vue urbanistique, la réouverture de la rue de Ruysboeck est un atout fondamental pour recréer une circulation et une bonne luminosité aux alentours des bâtiments. Il importe donc d'anticiper et de négocier dès à présent avec l'opérateur téléphonique le déplacement de ses infrastructures qui tôt ou tard devront être renouvelées et déplacées.

#### 4. PROPOSITION D'OCCUPATION DU SITE DANS LES DEUX PROCHAINES ANNÉES

Deux ans seront sans doute nécessaires, pour élaborer un nouveau projet et réaliser une étude d'Incidence indépendante, impartiale et complète.

Dans l'espoir de pouvoir commencer rapidement ses travaux, Immobil n'a pas renouvelé les baux commerciaux des commerçants qui occupaient les lieux, notamment Taschen. De nombreux autres commerçants situés de l'autre côté de la rue Lebeau, ont aussi préféré fermer leur boutique dans l'appréhension de 4 années de chantier titanesque d'Immobil.

La perspective du projet Immobil a anéanti l'activité commerciale des deux côtés de la rue Lebeau.

Puisque les bâtiments de Belgacom sont vides, puisque la rue Lebeau et la rue de la Paille souffrent depuis plus de deux ans de cette situation, puisque le chantier ne débutera pas dans un avenir proche, pourquoi ne pas faire revivre ces bâtiments de manière temporaire ?

Puisque Bruxelles n'a pas de musée d'art contemporain belge et puisque Kanaal est en chantier, laissons les artistes occuper les lieux. Pour commencer l'angle ex-Taschen, mais aussi les étages au-dessus, ainsi que les anciennes boutiques de la rue Lebeau et la rue de la Paille pourraient être occupées très facilement.

De même, tous les rez-de-chaussée commerciaux inoccupés de la rue Lebeau, faisant face aux bâtiments Belgacom, tant qu'ils n'auront pas trouvé de repreneurs, pourraient aussi être proposés aux artistes contemporains. Ceux-ci, en exposant leurs œuvres et peut-être même pour certains en y travaillant, pourraient animer ces lieux qui reprendraient vie et susciteraient la curiosité des promeneurs.

Avec la situation sanitaire que nous vivons, occuper ces vitrines serait une alternative intéressante. De la réussite de cette entreprise pourrait peut-être découler le nouvel avenir de tout cet îlot et même inspirer l'actuel propriétaire à intégrer un volet artistique dans son nouveau programme. Le quartier s'y prête !

Pour le comité de quartier *Sauve Lebeau Sablon*.

#### **CONTACTS**

Chris Bosma 0484 69 06 70

Dominique Vautier 0484 65 57 79

Contact : [sauve.lebeau.sablon@gmail.com](mailto:sauve.lebeau.sablon@gmail.com)

Site Facebook: Sauve Lebeau Sablon

Pétition sur Change.org : Sauve Lebeau Sablon

