AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/04/2025

Réf. / Ref.: S107/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue de Stalingrad 47 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB (Nathan MAILLEUX)

Objet / Betreft: 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).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/02/2025 - 13/03/2025

Réactions / Reacties: 65

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 01/04/2025

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

ABSTENTION :
Ville de Bruxelles (Michaël Goetynck, François Roland).

AVIS MAJORITAIRE :
Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Que le bien est inscrit à l'inventaire légal du Patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale depuis le 19/08/2024 ;
Considérant qu'une demande de classement de l'ensemble du bâtiment a été introduite par l'ASBL Atelier de Recherche et d'Action Urbaines (ARAU), en son nom et pour le compte des signataires d'une pétition en date du 13 juillet 2023, sur base de l'article 222, §1er, 4° du CoBAT, visant le classement du Palais du Midi ;
Qu'aucune décision du Gouvernement n'a été prise à l'heure de la rédaction de cet avis ;
Que dans ce contexte, le demandeur a complété le dossier de demande de permis d'urbanisme avec les « documents patrimoines » visés à l'article 58, 5° du chapitre IV, de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ;
Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme est instruite conformément à l'Ordonnance du 5 octobre 2023 instituant une procédure d'instruction spécifique d'une demande de permis d'urbanisme relative à la déconstruction de l'intérieur du Palais du Midi et à la modification du permis délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 24 mai 2019 à la STIB, dont les effets ont été maintenus par l'arrêt 03/2025 de la Cour Constitutionnelle du 16/01/2025 ;
Que la procédure vise la réduction des délais d'instruction du dossier tout en garantissant la participation citoyenne et la transparence ;
Que le projet visé par l'ordonnance est défini comme suit : « dans le cadre de l'adaptation, par la STIB, de la technique de fondation du tunnel du métro sous le Palais du Midi (station Constitution),

la démolition totale de l'intérieur de celui-ci, hors façades, accompagnée de l'aménagement d'un espace public en surface » ;
Que l'article 5 de cette ordonnance prévoit la réalisation d'une étude d'incidences par un chargé d'étude agréé avant le dépôt de la demande de permis ;
Que cette étude d'incidence est requise en vertu de l'application de la rubrique n°21 de l'annexe A du CoBAT étant donné que le projet initial soumis à étude par la STIB prévoit la suppression des établissements commerciaux d'une superficie plancher de plus de 5.000 m² ;
Qu'elle a été réalisée conformément au Chapitre II – Section 1re de l'ordonnance précitée (articles 4 et suite) ;
Considérant que le comité d'accompagnement s'est réuni une première fois en date du 15/12/2023 afin de valider, conformément à l'article 9 de l'ordonnance, le cahier des charges soumis par le demandeur et s'est ensuite réuni à 5 reprises dont la dernière étant pour clôturer l'étude en date du 18/07/2024 ;
Considérant que le projet soumis à étude prévoit la déconstruction des espaces intérieurs, des toitures et des caves du Palais du midi, la conservation des façades maintenues par des étançonnements et l'aménagement d'un parc urbain ;
Que cette déconstruction est sollicitée dans le cadre de la construction de la nouvelle ligne de métro 3 à la suite de contraintes techniques, économiques et temporelles, rendant les autres solutions inadaptées ;
Considérant que les conclusions de l'étude peuvent se résumer comme suit :

- L'analyse comparative des techniques constructives possibles pour le tunnel confirme l'utilisation de la méthode par pieux sécants afin de finaliser le chantier de la STIB dans un délai et un budget raisonnable et en ayant les assurances nécessaires pour la bonne exécution du tunnel ;
- Le Palais du Midi est un bâtiment patrimonial emblématique, dont les linéaires de façades méritent d'être conservés ;
- L'intérieur du Palais du Midi a été largement modifié au cours de son histoire et n'a de manière générale pas de valeur architecturale ou patrimoniale à l'exception de quelques éléments tels que le Passage du Travail, l'escalier principal ou les lanterneaux et charpentes anciennes (voir infra) ;
- L'occupation du Palais du Midi pendant la construction du tunnel, quelle que soit la technique retenue, n'est pas possible ;
- Le parc tel que projeté, entouré de façades, et d'étançons camouflés par des palissades, est peu qualitatif ;
- Les façades, dont les ouvertures sont obstruées au rez-de-chaussée pour des raisons de contrôle d'accès, créent des linéaires de trottoirs aveugles aux façades désactivées ;
- La perte des fonctions actuelles du Palais du Midi (commerces et équipements) représente une incidence négative notable pour le quartier et les personnes concernées par les baux commerciaux ;
- Si le parc vient s'implanter dans un quartier carencé en espace vert, il ne vient cependant pas s'implanter sur un site opportun car cette implantation se ferait au détriment de fonctions utiles et car il serait peu qualitatif avec les façades conservées, les palissades et les étançons ;
- Le chantier lié à l'aménagement d'un parc avant une reconstruction probable est une solution non pérenne et non pragmatique engendrant des nuisances complémentaires ;
- Si la déconstruction du Palais du Midi apparaît comme nécessaire, elle devrait plutôt être suivie d'un aménagement différent sur le site, plus profitable au quartier ;

Considérant que l'analyse croisée des impacts et des recommandations tant du projet que des alternatives et variantes met en évidence qu'il serait opportun de reconstruire à la suite du chantier un bâtiment mixte répondant aux besoins fonctionnels du quartier et en adéquation avec les façades conservées ;

Que cette conclusion découle du fait que le parc proposé est peu qualitatif tant par son enclavement que par les étançons encombrants et peu esthétiques ;
Que le rez-de-chaussée est complètement aveugle et désactivé par la présence des éléments nécessaires au maintien des façades et à la sécurisation des lieux ce qui pénalise le rapport du bâti avec les espaces publics environnants ;
Que bien qu'un parc plus qualitatif pourrait jouer le rôle d'un poumon vert pour le quartier, il est démontré dans l'étude que ce dernier serait difficilement réalisable suite à l'impératif de conserver les façades qui constituent l'essence même de l'intérêt patrimonial et architectural du Palais du Midi ;
Que de plus la création d'un parc, bien que bénéfique pour combler le manque d'espaces verts identifié dans le quartier, entraînerait la suppression d'environ 30.000 m² d'équipements appartenant à la Ville de Bruxelles, pénalisant ainsi l'offre locale en équipements ;
Qu'il est enfin probable que le parc soit ultérieurement démantelé pour permettre la reconstruction d'un bâtiment selon la volonté du propriétaire du site, la Ville de Bruxelles, ce qui engendrerait des nuisances et des travaux additionnels ;
Considérant que suite à la clôture de l'étude d'incidences, la STIB a pris la décision d'amender le projet en vue de répondre aux recommandations de l'étude ;
Que la demande amendée a été déposée en janvier 2025 et vise à 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) ;
Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne :

- Titre I – caractéristiques des constructions et de leurs abords : article 8 (éléments techniques en toiture d'une construction isolée) ;
- Titre IV – accessibilité personnes à mobilité réduite (PMR) : article 10 (portes intérieures), article 11 (ascenseur), article 13 (toilettes) et article 14 (cabines de douche),
- Titre VIII – les normes de stationnement en dehors de la voie publique : article 18 (zone de livraison hors voirie) ;

Considérant qu'une note complémentaire à l'étude d'incidences a été jointe à la demande de permis ;
Considérant que, conformément à l'article 22 de l'ordonnance précitée, la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles (CBE), Bruxelles Mobilité (BM), la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) et le Maitre Architecte (BMA) ;
Que les instances suivantes ont également été consultées : ASTRID, VIVAQUA, Sibelga et Access and Go ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 27/03/2025, portant la réf. T.1980.2167/70 et envoyé au fonctionnaire délégué le 28/03/2025 ;
Que cet avis précise que les multiples non-conformités à l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994, Normes de base (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) impliquent une révision des plans du projet et/ou un accord sur les dérogations aux normes de prévention de base par le SPF Intérieur ;
Vu l'avis favorable sous condition du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles du 10/04/2025 ; que cet avis a été émis à la suite de la commission de concertation ;
Vu la réponse de Bruxelles Mobilité (BM) du 14/02/2025 précisant n'avoir pas de remarques en ce qui concerne le projet ;
Vu l'avis favorable conditionnel de la CRMS formulé en sa séance du 19/02/2025, portant la référence BXL22382_738_PU et conclu comme suit :
« 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.
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. »
Vu l'avis défavorable du Maitre Architecte (BMA) envoyé au fonctionnaire délégué en date du 07/03/2025, qui demande en conclusion :
« L'exécution de l'étude déjà entamée par la Ville de Bruxelles pour explorer le programme de la future affectation du Palais du Midi, y compris via un processus de participation,
La définition précise d'un programme pour la future affectation du Palais du Midi sur la base de cette étude,
La réalisation d'études plus développées sur la manière dont la démolition de l'intérieur peut être limitée aux parties affectées par la construction du métro et donc comment les autres parties du bâtiment peuvent être préservées et réutilisées,

Élaborer un nouveau projet architectural sur la base de ces deux études, BMA est disponible pour l'accompagnement de l'organisation d'un concours d'architecture, comme il est d'usage pour un projet public de cette envergure. »
Vu l'avis d'Access & Go du 18/03/2025 considérant le projet partiellement conforme aux exigences du Titre IV du RRU ;
Vu l'avis de la Commission de sécurité Astrid du 11/02/2025 qui demande une couverture radioélectrique indoor pour une partie du bâti ;
Vu l'avis de Sibelga du 07/02/205 concernant des conditions relatives au déplacement du poste de transformation Elia/Sibelga et l'imposition d'une cabine à haute tension privative sur le site ;
Considérant que la demande est soumise à une enquête publique en vertu de :

- L'application des articles 21§3 et 23 de l'ordonnance du 05/10/2023 dont les effets ont été maintenus par l'arrêt 03/2025 de la Cour Constitutionnelle du 16/01/2025 ;

Que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- L'application de l'article 24 de l'ordonnance du 05/10/2023 dont les effets ont été maintenus par l'arrêt 03/2025 de la Cour Constitutionnelle du 16/01/2025 ;
- L'application de la prescription 21 du PRAS : modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- L'application de l'article 207 §3 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;

Que la demande est également soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- L'application de la prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) : démolition-reconstruction des commerces existants ;
- L'application de la prescription particulière 8.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- L'application de l'art. 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation à l'art. 8§3 (pergolas en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Considérant que l'enquête publique, d'une durée de 30 jours, se déroule sur le territoire de la Ville de Bruxelles en vertu de l'article 23 de l'ordonnance précitée ;
Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a saisi la Commission de Concertation conformément à l'article 24 de l'ordonnance précitée ;
Que la demande a été soumise à enquête publique du 12/02/2025 au 13/03/2025 et que 65 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- Contexte de la demande : l'intérêt de poursuivre la construction du métro 3 dans les circonstances budgétaires actuelles de la Région, la demande de classement toujours en cours et restée à ce jour sans réponse, l'impact de ce futur chantier conséquent et long sur le quartier qui subit déjà aujourd'hui de lourds préjudices des chantiers en cours ;
- Etude d'incidences : des manquements ou des erreurs constatées pour certaines alternatives, l'absence d'une alternative visant la non réalisation du métro, l'alternative tram erronée et non suffisamment analysée, les conclusions de l'étude sur la technologie du dreamcutter contestées par Denys ;
- Mesures particulières de publicité : l'organisation de l'enquête publique en partie pendant les congés scolaires et en même temps que d'autres projets d'envergure, l'absence d'enquête publique sur les communes voisines de Saint-Gilles et d'Anderlecht, l'intitulé de la demande de permis non exhaustif, la disponibilité de l'étude d'incidence dans son intégralité en néerlandais, la durée de seulement 30 jours pour la lecture d'un dossier de cette envergure, la complexité de la lecture des documents mis à disposition due au fait que l'étude d'incidences et le projet portent sur deux projets très différents, l'usage

d'images qui ne reflèteront peut-être pas la réalité du projet exécuté vu que la Ville de Bruxelles n'a pas encore établi un programme définitif ;

- Travaux projetés : la portée déraisonnable des démolitions, l'utilisation inadéquate et trompeuse du mot déconstruction au vu des travaux envisagés, l'absence de calculs concrets démontrant que le futur Palais consommerait moins d'énergie que le Palais actuel et que les émissions carbones de la démolition sont équilibrées, l'impact du projet sur la nappe phréatique, la durée totale du chantier, son impact pour les riverains et l'incertitude qui en découle sur le résultat final, les valeurs sociale et collective du bâtiment existant qui ne sont pas prises en compte, le façadisme du projet, la préservation positive des façades du bâtiment et le constat que l'intérieur du Palais n'a pas de valeur exceptionnelle, la qualité de l'étude historique et du projet de restauration des façades, la qualité du projet de reconstruction ;
- Affectations : les impacts sociaux et économiques du chantier et du projet pour les commerces et le quartier, la suppression de la salle multisport alors qu'une solution de relocalisation n'est pas trouvée, la densité d'usage permise par l'intervention des années 80 qui est diminuée par le projet, la réduction des superficies d'équipement, la modification des superficies commerciales, l'impact du rooftop accessible pour les riverains (intimité et nuisances acoustiques), la gentrification potentielle occasionnée par le projet pour le quartier, la revitalisation positive du quartier via le projet ;

Quant au contexte de la demande :

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans le cadre du projet de construction du métro entre la station Albert et la gare du Nord et la construction d'une nouvelle station de métro, « Toots Thielemans » ;
Que la modification partielle du PRAS approuvée le 29/03/2018 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et relative à la liaison de transports en commun de haute performance nord-sud (Albert-Bordet) est entrée en vigueur le 8/05/2018 ; que cette modification permet notamment de mettre en conformité le tracé du métro entre la gare du Midi et la station « Anneessens », comme cela figure sur la carte « transport en commun » modifiée ;
Que le tunnel du métro projeté passe depuis la Gare du Midi sous le Palais du Midi pour rejoindre le tunnel de pré-métro existant sous le boulevard M. Lemonnier ; que le tronçon de 180 m de long sous le Palais du Midi n'est pas encore entamé ;
Que la technique par « jet grouting » prévue initialement pour creuser le tunnel après consolidation et étanchéisation du sol s'avère être inadéquate ;
Qu'en effet, lors des travaux du métro, des difficultés techniques liées à la nature du sol sont apparues, si bien que le chantier a été mis à l'arrêt en juin 2021, en l'attente de nouvelles propositions techniques afin de maitriser la durée et le coût du chantier et d'assurer la stabilité du tunnel ;
Que la construction du tunnel avec des pieux sécants, comme cela a été fait dans les autres zones du chantier, est évoquée ;
Que cette technique implique des hauteurs de travail nécessitant de déconstruire partiellement le Palais du Midi au-dessus du tracé du tunnel ;
Que la présente demande de permis modificative vise dès lors d'une part la modification de la méthode de construction du tunnel du métro et d'autre part la déconstruction intérieure, la reconstruction et la modernisation du Palais du Midi dans un souci de préservation des qualités patrimoniales et morphologiques du bâti d'origine ;
Qu'il est à noter que l'ensemble des usagers et occupants actuels du site auront à déménager en raison des conséquences du chantier du tunnel (nuisances sonores, vibrations, etc.), peu importe la technique retenue ;
Considérant qu'en parallèle, la Ville de Bruxelles, propriétaire du Palais du Midi depuis 1907, a lancé en septembre 2024 avec l'appui du Maitre Architecte (BMA), un appel à manifestation d'intérêt pour une étude visant à définir la programmation future de ce bâtiment emblématique, afin d'offrir rapidement un palais renouvelé au quartier et à la ville ;

Que l'objectif de cette étude est d'y préserver des équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi que les activités commerciales dans le socle ;
Que cette étude comprend un processus participatif via la mise en place et l'accompagnement d'un panel citoyen, associant habitants, usagers et acteurs de terrain ;
Que la Ville de Bruxelles a réalisé en interne un pré-diagnostic des besoins recensés autour du Palais du Midi ;
Considérant enfin qu'une demande de permis visant le réaménagement de l'avenue de Stalingrad et ses carrefours avec le boulevard du Midi, les rues Frédéric Basse, Sallaert, de la Fontaine, Roger van der Weyden, de la Roue et de la place Roupe a été introduite par la Ville de Bruxelles le 16/02/2022 et que le permis a été délivré le 30/10/2023 ;
Que de manière générale, le projet d'aménagement donne davantage de place aux modes actifs, en particulier les piétons dans l'espace public, objectif majeur des magistrales piétonnes ;
Que deux bandes cyclables permettent la circulation sécurisée des vélos tout au long de l'avenue ;
Que la circulation automobile est repensée en accord avec le plan de mobilité « Good Move Pentagone » : réduction à une bande carrossable et création d'une opposition des sens de circulation au niveau de la rue de la Fontaine afin de réduire le trafic de transit et garantir un plus grand confort aux modes actifs ;
Que l'ensemble du projet (trottoirs, voiries et place) est de plain-pied et que l'aménagement vise à faire de l'avenue de Stalingrad un réel lieu de promenade et de détente ;
Que l'aménagement favorisera également le développement de la biodiversité et la diminution des effets d'« ilot de chaleur » avec la création de larges zones de plantation ;
Que le tronçon B concerne particulièrement le site du projet puisqu'il le longe et que le nouvel aménagement vise à assurer une fonction de parvis devant l'entrée est du Passage du Travail ;
Que celle-ci sera incarnée par la création d'une symétrie en face du Passage du Travail et le renforcement de l'entrée du Palais par l'implantation de deux Ormes isolés ;

Quant à l'historique et à la situation existante du bâtiment :

Considérant que le Palais du Midi a été conçu et construit à la suite du réaménagement des boulevards du centre du dix-neuvième siècle ;
Qu'en 1874, les parcelles sont vendues à la « Compagnie Générale des Marchés » qui y construit entre 1875 et 1880, sur les plans de l'architecte W. Janssens, un vaste marché bazar couvert ;
Que ce marché couvert, formé de quatre corps de bâtiments entourant deux cours séparées par un passage couvert central appelé « Passage du Travail », est inauguré en 1879 sous le nom de « Palais du Midi » ;
Qu'il présente, le long des quatre voiries qui le bordent, une façade néoclassique « style second empire » ;
Que les ailes est et ouest donnant respectivement sur l'avenue Stalingrad et le boulevard M. Lemonnier sont composées d'un socle (comprenant le rez-de-chaussée et un entresol) et d'un étage unique avec une grande hauteur sous toiture et de larges et hautes baies en façade ;
Qu'initialement, le rez-de-chaussée du Palais était occupé par deux rangées de magasins, l'une donnant sur la voirie, et l'autre donnant sur les cours intérieures ;
Que la cour nord, couverte par une charpente métallique vitrée tripartite soutenue par des colonnes en métal, accueillait le « Marché-Bazar », tandis que la cour sud était destinée aux galeries d'expositions ;
Qu'originellement à destination commerciale, le premier étage du Palais a rapidement été aménagé, dès 1885, pour accueillir l'École Industrielle de la Ville de Bruxelles ; que celle-ci devient finalement propriétaire du bâtiment en 1907 ;
Considérant que l'histoire du bâtiment et ses évolutions sont détaillées dans deux études jointes à la demande de permis ;

Que ces études regroupent une série de documents d'archives (plans, clichés photographiques) et permettent de retracer l'histoire du bâtiment depuis sa construction, en mettant en évidence quatre grandes phases de construction et de modifications :

- 1e phase (1875-1880) : construction du bâtiment originel sur les plans de l'architecte W. Janssens pour la « Compagnie générale des Marchés » ;
- 2e phase (1922-1926) : première modification majeure sur les plans de l'architecte M. Van Ysendyck pour l'implantation de l'Administration de la Ville de Bruxelles ;
- 3e phase (1950-1963) : deuxième modification majeure sur les plans du service technique de la Ville de Bruxelles ;
- 4e phase (1977-1990) : troisième modification majeure par les architectes J. et A. Polak, pour l'implantation d'écoles et d'un centre sportif avec uniformisation de tous les commerces du rez-de-chaussée ;

Que le site a fait l'objet de nombreuses demandes de permis d'urbanisme, la plupart concernant les commerces aux rez-de-chaussée et entresol ;
Que les différentes campagnes de modifications ont altéré les qualités et la lisibilité des espaces intérieurs originels ;
Que les études jointes à la demande de permis listent une série d'éléments patrimoniaux importants toujours présents sur site, à savoir :

- L'ensemble des façades extérieures (1875-1880 et 1922-1926) : de style éclectique, avec les menuiseries et les ferronneries ;
- Le « Passage du Travail » (1875-1880) : au rez-de-chaussée de l'aile centrale, il traverse le bâtiment en son centre et se veut la continuité des façades extérieures, avec son puits de lumière aujourd'hui condamné ;
- La morphologie générale du bâtiment (1875-1880) avec ses deux cours, dont la cour nord couverte et la cour sud entourée d'une galerie sur une double hauteur, rythmée par groupe de trois arcades transversales, à l'arrière des commerces ;
- La forme des toitures mansardées (1875-1880) dans la logique architecturale d'ensemble du bâtiment originel ;
- Le lanterneau de l'aile nord (1875-1880) : seul lanterneau authentique issu du bâtiment originel, à charpente métallique et plafond recouvert d'un damier de panneaux de bois alternant des lignes diagonales ;
- Le lanterneau de l'aile centrale (1922-1926) : ses fermes en béton armé ont été coulées à l'occasion du rehaussement de la toiture de l'aile ;
- Le grand escalier de l'aile centrale (1922-1926) : coulé sur place, il possède une finition en terrazzo et des ferronneries d'origine ;

Considérant que le Palais du Midi présente aujourd'hui un gabarit homogène qui s'intègre toujours aussi remarquablement bien dans le paysage urbain des boulevards ;
Que le rez-de-chaussée de l'immeuble permet une interaction positive avec les espaces publics adjacents via la présence des différentes entrées aux équipements et des devantures des nombreux commerces ;

Quant aux travaux de déconstruction :

Considérant que le présent projet de déconstruction du Palais du Midi découle de la nécessité de modifier la technique de construction du tronçon du tunnel pour le métro passant en diagonale sous le bâtiment, mais également de motifs structurels et programmatiques pour permettre à l'immeuble de poursuivre ses activités dans un cadre plus adapté aux besoins actuels des utilisateurs, répondant aux normes de sécurité et aux enjeux environnementaux ;
Considérant que le quartier souffre déjà depuis longtemps des nuisances liées au chantier « Constitution » et qu'un des objectifs du projet est de raccourcir les délais de finalisation du chantier ;

Considérant que la STIB et l'étude d'incidences ont analysé en détail les avantages, inconvénients, délais et coûts des techniques alternatives pour la création du tunnel ;
Considérant que la méthode par pieux sécants, utilisée dans d'autres zones du chantier, est privilégiée afin de garantir l'intérêt général car elle permet un chantier plus rapide, moins coûteux et présente plus d'assurances au niveau de la qualité d'exécution ;
Que cette méthode présente cependant le désavantage de nécessiter une certaine hauteur libre pour son exécution incompatible avec la hauteur libre disponible dans les caves du Palais du Midi ;
Que dès lors la déconstruction partielle ou totale du bâtiment a été soumise à étude ;
Considérant que, de manière générale, lors de travaux sur du bâti existant, il est nécessaire d'étudier ses caractéristiques techniques, ses qualités patrimoniales, bâties et naturelles, et ses possibilités de réversibilité et d'adaptabilité avant d'envisager tous travaux de démolition ;
Que la Région Bruxelloise favorise un urbanisme circulaire visant à prolonger la vie d'un bâtiment plutôt que la démolition/reconstruction, que celle-ci ne peut être envisagée que dans le cadre de contraintes fortes et incontournables en garantissant les principes de déconstruction dans une optique d'économie circulaire ;
Vu les conclusions de l'étude d'incidences ainsi que l'étude patrimoniale et architecturale jointe à la demande de permis ;
Considérant que seuls certains éléments intérieurs ponctuels présentent des qualités patrimoniales ou architecturales, que le bâtiment à l'arrière des façades a de manière générale perdu sa cohérence et ses qualités d'origine et ne dispose plus de décors méritant une préservation ;
Considérant que l'ensemble du bâti nécessite des travaux conséquents pour répondre aux attentes actuelles et futures en termes de confort d'usage, de sécurité et de performances énergétiques ;
Considérant que le terrain du Palais du Midi est entièrement minéralisé et qu'il est nécessaire de le dédensifier et de le végétaliser pour répondre aux objectifs du PRDD, du PRAS et du PCDD, de diminuer les ilots de chaleur, d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site et d'améliorer le confort des utilisateurs ;
Considérant qu'une déconstruction partielle limitée a été envisagée étant donné que la réalisation du tunnel « par le haut » ne nécessite pas la déconstruction de l'ensemble du Palais et ce dans un souci de réduction des déchets ;
Que la zone de déconstruction partielle serait déterminée par le tracé du tunnel, l'accès et l'utilisation des machines du chantier et l'accès à la zone du tunnel pour effectuer les interventions ;
Que l'étude d'incidence montre qu'une partie de la structure intérieure de l'aile sud/sud-ouest et le coin nord-est du Palais du Midi ne doivent pas nécessairement être démolis pour le chantier du métro ;
Que le tracé diagonal du tunnel sous le bâtiment implique néanmoins le démantèlement de plus de la moitié de l'intérieur et dès lors de « couper » le Palais diagonalement en deux compromettant la cohérence et la qualité d'ensemble d'un futur projet ;
Que le Palais du Midi présente, aux endroits non situés au-dessus du tracé du tunnel, des structures sous-dimensionnées selon les normes actuelles pour les affectations existantes et projetées (équipements sportifs ou culturels) ;
Qu'une analyse de la capacité portante des planchers a été réalisée afin d'évaluer si ceux-ci répondraient aux normes actuelles en cas de prolongement de l'exploitation du bâtiment ;
Que le bâtiment ayant été rénové à de multiples reprises, les planchers datent de différentes époques ;
Que les différents types de planchers sont repris dans une note de calcul détaillée et qu'il en ressort que 45 % des planchers en béton armé et 32 % des planchers en poutrains et voussettes devraient être remplacés pour être conforme à une future exploitation ;
Que la résistance au feu normative n'est pas assurée pour de nombreux planchers en béton armé et pour tous les planchers en poutrains et voussettes, nécessitant une protection supplémentaire ;

Que cette partie du bâtiment, déjà fragilisée, risque de souffrir davantage des vibrations et mises à nu imposées par le chantier ; qu'un maintien de ces structures nécessiterait un important travail de renforcement et de stabilisation sans certitudes quant à leur état en fin de chantier ;
Considérant que l'analyse patrimoniale démontre que les qualités spatiales d'origine ont majoritairement disparues alors que celles-ci répondaient aux enjeux de réversibilité et d'adaptabilité du bâti ;
Que le projet de déconstruction / reconstruction offre la possibilité de retrouver les qualités morphologiques du Palais du Midi en lien avec les façades préservées ; qu'il ne s'agit dès lors pas d'un projet de façadisme mais au contraire d'un projet permettant de retrouver les intentions originelles du bâtiment en redonnant pleinement aux façades leurs fonctions d'origine ;
Considérant que la démolition de tout l'intérieur du bâti permet une réflexion plus globale en termes d'isolation, de HVAC, de gestion des eaux pluviales et de production d'énergie ;
Considérant que le désamiantage par déconstruction totale est facilité ;
Considérant que la déconstruction du Palais et la réorganisation interne des affectations permettent une optimisation des superficies plancher disponibles au sein de ce territoire particulièrement dense ;
Considérant qu'un inventaire des matériaux de réemploi a été réalisé le 26/06/2023 (menuiseries, revêtements de sol, de mur et de plafonds, sanitaires, luminaires…) ;
Que cet inventaire permettra de trouver des filiales de réemploi et de limiter l'impact carbone de la reconstruction ;
Qu'il est envisagé également de réutiliser certains éléments in situ ;
Considérant en conclusion que la déconstruction/reconstruction des structures intérieures de l'ensemble du Palais est admissible ;
Considérant que les façades méritent quant à elles d'être préservées et restaurées en raison de leur intérêt patrimonial et architectural, et de leur intégration au sein du paysage urbain des Boulevards ;
Considérant que des pierres prêtes à tomber de la façade ont déjà dû être démontées, que des travaux de restauration sont nécessaires ;
Considérant que, pour l'accessibilité du chantier du métro, il est prévu de créer deux ouvertures, une dans la façade au n°57 avenue de Stalingrad et une dans la façade au n° 152 boulevard Lemonnier (env. 6 m x 12 m) ; que ces ouvertures de grandes dimensions seront reconstruites en fin de chantier selon la période de référence de chacune des façades ;
Considérant que pour des raisons de stabilité notamment de prise au vent, l'ensemble des menuiseries doit être déposé ;
Qu'une étude jointe à la demande de permis vise à dater les châssis actuels, à en comprendre leur valeur patrimoniale, leur évolution à travers le temps et à évaluer la possibilité et l'intérêt de leur restauration ;
Qu'à ces fins, un relevé détaillé a été effectué, accompagné d'une analyse typologique appuyée par un artisan menuisier expert en menuiserie ancienne, qui a évalué les menuiseries sous les aspects sanitaire, historique et technique ; que les conclusions sont les suivantes :

- Les menuiseries sont dans un état relativement bon compte tenu de leur ancienneté, probablement grâce à la qualité des bois utilisés, aux bonnes mises en œuvre successives et à l'application systématique de peintures de protection ;
- Le mauvais état de la peinture de toutes les fenêtres est dû à un manque d'entretien, mais les boiseries sous-jacentes sont encore en bon état et peuvent être restaurées ;
- Une couche de peinture particulièrement épaisse est présente sur les menuiseries des années 1920 ;
- Quelques défauts ponctuels d'usage sont constatés sur les menuiseries les plus anciennes (quincaillerie défectueuse, problèmes d'ouverture, absence de joints, etc.) ;
- Un problème général de défaillance de fermeture est à déplorer sur les fenêtres des années 1980 ;

Considérant que jusqu'à la reconstruction du bâtiment intérieur, les façades à rue devront être soutenues et maintenues pour assurer leur stabilité verticalement et horizontalement ; que toute une série d'étapes de travaux d'ingénierie conséquents a été prévue à cet effet (vérinages, terrassements, structures de maintien diverses, ajouts de micropieux, etc.) ; qu''il sera nécessaire de maitriser ces phases délicates, qui pourraient entrainer, notamment, des déformations ou fissures dans les façades ;
Vu l'avis de la CRMS à ce sujet : « *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*. » ;
Qu'il y a lieu de suivre ces recommandations ;

Quant aux affectations projetées :

Considérant qu'en situation de droit le site est occupé par des équipements d'intérêt collectif ou de service public et par des commerces ;
Considérant que l'étude d'incidences a porté sur la construction d'un parc public entouré des façades existantes maintenues par des étançons ;
Que plusieurs incidences négatives ont été relevées notamment dans les domaines socio-économiques, de l'urbanisme, du paysage et du patrimoine ;
Que la perte des activités commerciales et des équipements sur le site représente une incidence négative pour le quartier ;
Que la création d'un parc dans ce quartier en manque d'espaces verts est certainement positif mais qu'il n'est pas opportun de le créer au droit du Palais du Midi vu les incidences négatives relevées ;
Que l'étude d'incidence recommande la reconstruction d'un bâtiment mixte, répondant aux besoins fonctionnels du quartier ;
Considérant que le site est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ;
Que la prescription 8.1 du PRAS précise que cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements qui en sont le complément usuel et l'accessoire ;
Que la prescription 8.3 du PRAS précise que, moyennant mesures particulières de publicité, cette zone peut également être affectée aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2 ;
Que la prescription 8.4 précise enfin que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant, que leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité et que les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert ;
Considérant que le projet prévoit de manière générale une diminution des superficies plancher disponibles en hors-sol afin de répondre aux enjeux patrimoniaux et environnementaux et d'améliorer le confort d'usage du bâtiment : de 8.229 m² à 8.049 m² pour les commerces et de 27.589 m² à 22.502 m² pour les équipements ;
Que le projet prévoit en effet notamment la création de jardins publics au rez-de-chaussée à la place des cours couvertes ou dallées, la création de galeries périphériques extérieures ouvertes sur ces jardins au sein du bâti, la création d'espaces en double hauteur pour correspondre à la morphologie d'origine et aux façades et la démolition des étages en toiture sur les ailes est et ouest afin de créer des terrasses et des toitures végétalisées ;

	Considérant qu'en sous-sol, les commerces disposent de plus de superficies en situation projetée (de 3.218 m² à 4.443 m²) ; que ces sous-sols sont reliés pas des escaliers internes à chaque commerce et disposent d'une hauteur sous-plafond de 2,50 m ; qu'ils pourraient donc être utilisés comme espaces accessibles au public ou comme espaces de stockage ; Que les superficies commerciales hors-sol sont légèrement diminuées de 180 m² mais qu'elles sont par ailleurs mieux agencées permettant aux commerces un développement adapté à leurs activités ; Que si l'on tient compte des sous-sols, les superficies commerciales passent de 11.447 m² à 12.493 m², c'est-à-dire une augmentation de 9,1 % ; Que les commerces projetés sont de dimensions généralement faibles et se prêtent à l'aménagement de commerces de proximité, que certaines entités peuvent cependant être regroupées afin de répondre à des besoins locaux diversifiés et ce dans une perspective de résilience du bâtiment projeté et d'adaptabilité ; Que l'augmentation des superficies commerciales (en tenant compte des sous-sol) ne porte pas atteinte aux superficies plancher dédiées aux équipements qui restent prépondérantes ; Que cependant, vu la superficie totale des commerces, il peut être considéré que ceux-ci ne constituent pas le complément usuel des équipements situés dans la zone comme requis par la prescription 8.3 du PRAS ; Que la prescription 0.9 du PRAS précise que les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction à conditions de ne pas entrainer un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans, de respecter les caractéristiques urbanistiques de l'îlot et d'être soumis aux mesures particulières de publicité ; Que les superficies commerciales existantes sont effectivement licites ; que l'accroissement des superficies commerciales (en tenant compte des sous-sols aménageables) ne dépasse pas 20% (9,1 %) ; que le Palais du Midi a été construit à l'origine comme un grand marché couvert et que les façades du rez-de-chaussée et de l'entresol témoignent encore aujourd'hui de cette affectation ; que l'aménagement de ces commerces au rez-de-chaussée permet une interaction positive avec les larges espaces publics qui les bordent ; que ces espaces commerciaux participent activement à la vie actuelle du quartier depuis plus de 100 ans et que leur diminution ou leur suppression serait de nature à avoir des incidences négatives pour le quartier ; Considérant que les superficies commerciales projetées sont dès lors conforme au PRAS ; Considérant que la diminution des superficies planchers destinées aux équipements est réalisée, d'une part, au profit de l'aménagement d'espaces extérieurs verdurisés, soit publics (jardins), soit accessoires aux équipements (toiture-terrasse) et, d'autre part, en recréant des espaces en mezzanine en lien avec les baies existantes en façade à rue ; Que ces modifications améliorent l'habitabilité et le confort du bâtiment et visent tant le respect de la morphologie d'origine du Palais du Midi que l'actualisation du bâtiment aux enjeux climatiques et environnementaux ; Que les superficies d'équipement restent prépondérantes sur le site et permettent l'implantation d'équipements sportifs, culturels et scolaires ; Que les espaces créés sont modulables et permettent une grande résilience dans le temps afin de correspondre aux besoins futurs sans nécessité d'effectuer des travaux d'envergure ; Que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) indique que dans les quartiers centraux et de première couronne (où le déficit des espaces verts est le plus important), la création de nouveaux espaces verts reste un objectif fondamental ; Que le PRDD indique également que par les atouts que confèrent les espaces verts au plan environnemental (régulation des cycles de l'eau, du carbone et de la température, amélioration de la qualité de l'air, protection des nappes phréatiques, protection des sols), social (récréation, lien social, santé…) culturel, esthétique et économique, il y a lieu de les considérer comme un équipement urbain à part entière ;

Que le Palais du Midi se situe le long d'une continuité verte (avenue de Stalingrad) et au sein d'une zone prioritaire de verdoiement au PRDD ;
Que le projet répond à la volonté de la Ville de poursuivre une stratégie de désimperméabilisation des sols de son territoire, et notamment du foncier qu'il lui appartient (action 1.3.2 de l'ambition « Une Ville qui respire » du Plan Communal de Développement Durable (PCDD)) au regard des effets bénéfiques sur les effets du réchauffement climatique ;
Que l'étude d'incidences a relevé le manque d'espaces verts du quartier ;
Que les aménagements de l'avenue de Stalingrad visent à créer un lieu de promenade et de détente et à développer la biodiversité avec la création de larges zones de plantation ;
Qu'un nouveau parvis est créé devant le Passage du Travail, principal accès au jardin intérieur public qui contribue ainsi aux ambitions générales de redéveloppement du quartier ;
Considérant que le projet répond dès lors effectivement aux objectifs du PRDD, du PCDD et de la zone d'équipement du PRAS et qu'il contribue à la réalisation du maillage vert ;
Considérant pour rappel que parallèlement à cette procédure, la Ville de Bruxelles a lancé 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 ;
Que l'Unité Organisationnelle Planification et Développement du Département Développement urbain de la Ville de Bruxelles (UO) considère que la programmation suggérée par le projet répond en partie aux carences en équipements et services de proximité ; que le maintien d'activités sportives dans le Palais du Midi apporte une solution à la saturation d'ores et déjà constatée des équipements alentours ; que la présence d'un espace culturel peut satisfaire la demande en centres culturels/ludothèques/bibliothèques, notamment néerlandophones, qui sont absents dans le quartier ;
Qu'en ce qui concerne la proposition d'installer une crèche et une école primaire, l'UO considère qu'il n'y a pas de carence constatée dans le périmètre pour ce type d'équipement, même si le maillage en infrastructures néerlandophones semble moins dense ; que cette programmation devra dès lors être objectivée en fonction des besoins exprimés dans le quartier ;
Considérant que la flexibilité des aménagements proposés dans le projet permet d'envisager d'autres programmations ; qu'en sus de « s'assurer de la réversibilité des espaces bâtis dès leur conception » (action 2.1.4 de l'ambition « Une Ville évolutive » du PCDD), cela permet de donner corps aux pôles de proximité développés dans le PCDD ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions projetées :

Considérant que le terrain a une superficie de 9.765 m² ;
Que le Palais du Midi a une emprise au sol de 8.513 m² (cour sud non construite en hors sol) et est implanté à l'alignement ;
Qu'il s'agit d'une construction isolée implantée sur l'entièreté de l'îlot bordé de deux axes structurants à l'est et à l'ouest (avenue de Stalingrad et boulevard M. Lemonnier) et de deux voiries secondaires au nord et au sud (rue Roger van der Weyden et rue de la Fontaine) ;
Qu'il s'inscrit dans les gabarits des immeubles environnants tant au niveau de la hauteur des façades que du faîte des toitures ;
Que la qualité morphologique du projet original du 19e siècle a permis au bâtiment d'accueillir de nouvelles fonctions sans qu'il soit nécessaire de modifier fondamentalement l'architecture ; que la volumétrie avec les deux cours offre aux ailes distinctes un éclairage naturel qualitatif et une profondeur de bâtiment efficace d'environ 17m ; que l'articulation des façades et la structure sous-jacente permettent une planification flexible avec des murs porteurs tous les 7,30 m ;
Considérant que le projet prévoit le maintien des façades à l'alignement ;
Qu'il prévoit une diminution de l'emprise du bâtiment en intérieur d'ilot par la création de deux jardins (jardin sud de +/-1.190 m² et jardin nord de +/- 1.600 m²) ;
Que la profondeur construite du bâtiment est ainsi réduite tandis que les zones de cours et jardins créées sont plantées et majoritairement perméables (1.940 m² de pleine terre, 930 m² de toitures végétalisées intensives au-dessus du tunnel et 210 m² de toiture végétalisée extensive au-dessus du parking) ce qui répond aux articles 8 et 13 du titre I du RRU et au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les ailes Nord, Centrale et Sud sont reconstruites selon des gabarits similaires à l'existant tandis que les volume sous-toitures des ailes Est et Ouest situés au-dessus de la corniche sont supprimés ;
Que ceux-ci sont remplacés par des toitures plates végétalisées et des terrasses accessibles couvertes de pergolas avec panneaux photovoltaïques ;
Que cette modification est positive sur le plan patrimonial (respect de la morphologie d'origine du bâtiment), architectural (cohérence des volumes en toiture et création de zones extérieures accessibles) et environnemental (toitures végétalisées et panneaux photovoltaïques) ;
Que les pergolas peuvent être considérées comme des installations non intégrées au volume de la toiture et dès lors en dérogation à l'article 8 du titre I du RRU ;
Que ces pergolas sont des structures légères situées en retrait de 8.50 m par rapport à l'alignement et donc peu visibles depuis les espaces publics ;
Qu'elles restent plus basses que le faîte des toitures des ailes nord et sud ;
Qu'elles permettent d'assurer un ombrage sur les terrasses accessibles et d'implanter un grand nombre de panneaux photovoltaïques ;
Que la dérogation est pour ces motifs acceptable car elle vise au bon aménagement des lieux ;

Quant à l'esthétique des constructions projetées :

Considérant que le projet vise au maintien et à la restauration des façades extérieures ;
Qu'il apparaît que depuis sa construction, seules deux des grandes phases de modification relevaient d'un projet cohérent pour le bâtiment : 1922-1926 et 1977-1990 ;
Que le projet des années 1920' respecte l'esprit d'origine du bâtiment (transparence multifonctionnalité, simplicité du plan, apport de lumière naturelle, ouverture au public) tout en lui ajoutant des qualités nouvelles ;
Que le projet des années 1980' a, par contre, imposé au bâtiment un programme trop lourd et remis en cause certaines des qualités architecturales essentielles du lieu : de nombreux espaces ont été cloisonnés, le puits de lumière du passage du travail a été condamné, les perspectives intérieures ont été réduites, certains locaux ont été privés de leur apport de lumière naturelle, l'accès aux cours a été restreint ; que cette campagne de travaux n'est donc pas retenue comme période de référence ;
Que le projet de Van Ysendijk (1922-1926) s'impose dès lors comme dernière phase globale qualitative pour le Palais du Midi et ses façades ;
Que plus précisément, les façades côtés Stalingrad et Van der Weyden sont principalement d'origine (1875-1880), alors que les façades côtés Lemonnier et Fontaine ont été remaniées en 1922-1926 avec, entre autres, des fenêtres surélevées dans la partie supérieure ; que la restauration des façades s'accordera à la situation des bâtiments en 1926, selon l'état de référence proposé ;
Que les menuiseries en bois mises en place entre 1922 et 1926, d'une grande qualité, pourront être restaurées sans intervention de remplacement majeure ; que le travail de restauration se fera en atelier (nettoyage de la peinture, vérification de la qualité des pièces, greffes, remplacement à l'identique, pose de double vitrage fin etc.) après démontage et conservation ;
Que les pierres naturelles des façades d'origine seront nettoyées et restaurées le cas échéant (greffes, brochages, mortiers de réparation, etc.) ; qu'un rejointoiement sur l'ensemble des façades principales est aussi prévu ;
Que la grande majorité des éléments métalliques apparents en façade (colonnettes, poutrelles, soupiraux, grilles et portails d'accès, etc.) sera démontée pour être traitée en atelier (suppression des couches de peinture non adhérentes, compléments des éléments incomplets ou dégradés, etc.) ; qu'une mise en peinture est prévue pour les éléments métalliques (primer anti-corrosion et 3 couches de peinture dont la dernière effectuée sur place) ;
Qu'en terme de sécurité incendie, le projet prévoit l'aménagement de 7 sorties de secours au rez-de-chaussée, localisées au niveau des façades est et ouest ; que sur l'avenue de Stalingrad, 3 des portes des commerces deviennent des sorties de secours ainsi qu'une double porte du pavillon d'angle nord ; que sur le boulevard Lemonnier, il s'agit de 2 portes de commerce et une

double porte de chacun des pavillons d'angle ; que ceci suppose en principe des interventions comme la modification du sens d'ouverture des portes (cela n'est pourtant pas prévu sur le plan du rez-de-chaussée) ainsi que des ouvrages de commande adaptés ; que côté extérieur, l'aspect historique des portes devra être préservé et que ces modifications ne devront pas être perceptibles ; qu'en effet, l'ensemble des portes des commerces, comme les doubles portes d'un même pavillon d'angle forment des ensembles cohérents ;
Que le projet, via le maintien et la restauration des façades, respecte les qualités culturelles, historiques ou esthétiques du cade urbain environnement et promeut leur embellissement ; qu'il s'inscrit dès lors dans les objectifs de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) dans laquelle il se situe ;
Que le projet de restauration des façades est de qualité et témoigne d'une expertise patrimoniale comme le souligne la CRMS dans son avis ;
Que celle-ci précise également que les clauses techniques dans le dossier restent 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 ;
Qu'elle souligne enfin que pour renouer avec la période de référence, 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.) ; que 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 ;
Considérant qu'en ce qui concerne les façades intérieures, elles sont en effet repensées sur base de la morphologie d'origine mais composées de nouveaux matériaux et de nouvelles divisons pour les menuiseries ; que les façades des ailes Est et Ouest sont similaires mais présentent des différences pour répondre notamment à leurs ensoleillements respectifs ;
Qu'elles sont constituées de béton architectonique gris clair et de murs rideaux, châssis, pare-soleil et claustra (devant les locaux techniques) en bois de teinte chêne clair ;
Que les façades de l'aile centrale et des ailes nord et sud sont en pierres naturelles de teinte claire avec des châssis et des panneaux en bois de teinte chêne clair ;
Considérant qu'en ce qui concerne les toitures, elles sont revêtues d'ardoises naturelles, de zinc ou de toitures vertes extensives pour les toitures des ailes centrales, nord et sud et de toitures vertes intensives et de pergolas métalliques avec panneaux solaires pour les ailes est et ouest ; que des verrières sont présentes sur les différentes toitures ;
Considérant de ce qui précède que tant les travaux de restauration que les nouvelles interventions et les matériaux choisis sont de qualité et témoignent d'une grande attention portée aux qualités esthétiques du bâtiment projeté ;

Quant aux aménagements intérieurs projetés :

Considérant que le site actuel comporte quatre accès piétons principaux :

- Le hall d'entrée des établissements scolaires situé au n°4 de la rue de la Fontaine ;
- Le hall d'entrée du complexe sportif situé aux n°8-12 de la rue Roger van der Weyden ;
- L'entrée est du Passage du Travail située entre les n°55-57 de l'avenue de Stalingrad ;
- L'entrée ouest du Passage du Travail située entre les n°150-152 du boulevard M. Lemonnier ;

Que l'entrée du parking couvert se situe au n°4 de la rue Roger van der Weyden, à côté du hall d'entrée du complexe sportif ;
Que les accès au Passage du Travail ont été fermés sur décision de la Ville de Bruxelles pour des raisons de sécurité et de salubrité ;

Considérant que les espaces intérieurs du Palais du Midi présentent peu de lisibilité, ne sont pas exploités au mieux et pas toujours en adéquation avec les façades et ne présentent pas d'intérêt patrimonial ;
Considérant que le projet restructure les entrées pour chaque fonction en activant les 4 voiries comme suit :

- Les accès destinés à l'école primaire, maternelle et la crèche à partir de la rue Roger van der Weyden ;
- Les accès destinés aux équipements culturels et sportifs à partir du Passage du Travail et de la rue de la Fontaine ;
- Les accès au jardin intérieur via le Passage du Travail ;
- Les commerces avec leurs accès individuels à partir de la voirie ou de l'intérieur d'îlot (galerie périphérique) ;

Que la question des conditions d'accès aux différents niveaux du bâtiment devra être approfondie, pour assurer une sécurité optimum de l'ensemble ;
Que le projet permet l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) à tous les espaces via notamment le jardin public et les nouveaux ascenseurs prévus dans le Passage du Travail et les ailes sud et nord ;
Que chaque affectation est accessible depuis le jardin ou via une entrée dédiée, ce qui permet une grande flexibilité des usages ;
Que chaque affectation est implantée de manière claire au sein du bâtiment :

- Les commerces au rez-de-chaussée, sous-sol et entresol des ailes est et ouest ;
- Les locaux de classe destinés à l'école primaire, rue Roger van der Weyden et ailes nord des boulevard Maurice Lemonnier et avenue de Stalingrad ;
- Les locaux de la crèche et de l'école maternelle, rue Roger van der Weyden.
- Les équipements culturels, rue de la Fontaine.
- Les équipements sportifs, de danses et autres disciplines dans les ailes sud des boulevard M. Lemonnier et avenue de Stalingrad.

Considérant que le projet respecte la morphologie d'origine du bâtiment et recrée notamment les galeries périphériques autour des cours qui permettent d'apporter une zone extérieure couverte pour les commerces et/ou une promenade couverte pour le public des jardins ;
Considérant que le projet prévoit 8 nouvelles circulations verticales périphériques ce qui permet une grande flexibilité d'organisation interne pour les usages actuels et futurs du bâtiment ;
Que ces circulations servent de sorties de secours, donnent au rez-de-chaussée sur les voiries et permettent aussi l'accès aux terrasses en toiture ;
Que ces circulations sont éclairées naturellement via les grandes fenêtres donnant sur le boulevard M. Lemonnier et l'avenue de Stalingrad et bénéficient de volées et de paliers d'escalier de dimensions généreuses garantissant une circulation aisée et agréable ;
Que le projet prévoit également deux escaliers monumentaux au niveau du Passage du Travail (pour les équipements culturels et sportifs) et dans l'aile nord (pour l'équipement scolaire) qui permettent une circulation fluide et aisée adaptée à ces équipements publics ;
Que chaque commerce dispose d'un escalier interne indépendant qui relie le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'entresol ; que ces commerces sont uniquement accessibles aux PMR au rez-de-chaussée vu l'absence d'ascenseurs internes ;
Considérant que les sous-sols, le rez-de-chaussée et l'entresol sont prévus en béton ;
Que le choix des pieux pour les fondations prémunit la structure du problème de tassement différentiel, tandis que la structure en béton au rez-de-chaussée permet de retrouver l'organisation originale du bâtiment telle qu'elle a été conçue, au regard de l'étude historique et patrimoniale ;
Que les techniques sont intégrées dans la double structure du parking et du rez-de-chaussée garantissant des impressions plus importantes de volume, un rendu esthétique et une flexibilité d'usages ;

Que les étages supérieurs sont construits en bois CLT et poutres lamellé-collées offrant une grande portée avec un poids réduit par rapport aux solutions traditionnelles en béton armé ;
Que cette dernière combinaison permet d'assurer à la fois la légèreté de la structure tout en laissant la structure apparente donnant une ambiance naturelle dans les espaces intérieurs et qu'elle reflète une volonté d'innovation durable et d'utilisation de techniques contemporaines en phase avec les exigences environnementales actuelles ;
Considérant que les nouveaux planchers respectent la division des châssis en façade ; que des mezzanines sont dès lors prévues côté avenue de Stalingrad au niveau des salles de sports dans sa partie sud et des couloirs des classes dans sa partie nord ; que ceci permet de créer des hauteurs sous plafond généreuses et des espaces bien éclairés tant en façade que via des lanterneaux créés en toiture ;
Considérant que l'aile nord est prévue initialement pour l'école maternelle et la crèche, qu'il semble compliqué d'y prévoir ces deux occupations au vu des superficies disponibles ; que l'école maternelle pourrait être plutôt intégrée à l'école primaire dans les ailes est et ouest au vu des superficies importantes disponibles pour celle-ci et pour optimiser la fonctionnalité de ces deux établissements scolaires pouvant fonctionner en synergie ; que la crèche pourrait dès lors s'implanter plus largement et plus clairement dans l'aile nord ; que les aménagements méritent d'être repensés pour répondre aux besoins précis des utilisateurs finaux ce qui reste possible vu les superficies disponibles, les accès, les techniques et la disposition des circulations verticales ;
Considérant que l'école compte 24 classes, que s'il s'agit d'une école maternelle et primaire comme recommandé ci-dessus, elle pourra donc compter deux classes par niveaux (12 classes de primaire, 6 classes de maternelle et 2 classe d'accueil) et disposer de locaux complémentaires pour répondre aux besoins pédagogiques ;
Que les classes projetées d'environ 50 m² de superficie plancher permettent d'accueillir 20 à 25 élèves ;
Qu'un large espace de circulation est prévu le long des classes permettant une diversité d'usages ;
Que des espaces secondaires « ateliers » sont prévus en cave pour des activités occasionnelles nécessitant moins de lumière naturelle ; que cependant la hauteur sous plafond de ces espaces n'atteint pas 2,50 m et qu'il y a donc lieu d'augmenter celle-ci ou de limiter l'usage de ces sous-sols pour les activités scolaires ;
Considérant que les activités sportives et culturelles bénéficient de nombreux locaux annexes (accueil, réserves, sanitaires, vestiaires, …) afin d'assurer leur fonctionnement ; que les espaces sont généreux et permettent une diversité d'usages ;
Considérant que des locaux techniques sont prévus en cave et à chaque étage ;
Que des locaux sont prévus également pour le tri des déchets ;
Considérant qu'il y a lieu d'adapter certains éléments intérieurs (portes, WC, ascenseurs, douches) afin de les rendre totalement conformes aux prescriptions du titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Quant aux aménagements extérieurs projetés :

Considérant que le bâtiment actuel ne dispose que d'une cour extérieure entièrement minéralisée ;
Que le projet propose donc une amélioration significative de la situation par la création de deux jardins dans les cours ainsi que des toitures accessibles et végétalisées ;
Que l'espace extérieur accessible aux habitants du quartier au rez-de-chaussée, qu'il soit ouvert (jardins 2.853 m²) ou couvert (galeries et Passage du Travail), présente une superficie totale d'un seul tenant de plus de 4.800 m² ;
Que la prescription 0.2. du PRAS précise que dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert ; que les demandes de permis d'urbanisme portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10 % de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² de superficie au sol chacun ;

Que le projet prévoit effectivement 29 % d'espace vert et que chaque jardin fait plus de 500 m² ;
Qu'un plan lumière est intégré à la demande de permis d'urbanisme afin d'assurer le confort et la sécurité des lieux ;
Que ce vaste espace accessible au public est visible depuis les voiries environnantes via le Passage du Travail et les larges entrées intégrées aux façades des rue de la Fontaine et Roger Van der Weyden ;
Considérant que les toitures terrasses sont ombragées par des pergolas et bordées de larges toitures vertes intensives ; que les parties accessibles sont situées du côté des jardins intérieurs, ce qui permet de créer un lien visuel entre ces deux espaces ouverts tout en préservant une certaine intimité pour les biens situés autour du Palais du Midi et de contenir les éventuelles nuisances acoustiques liées à l'exploitation des terrasses ;
Considérant également que d'après les coupes, l'acrotère des façades a une hauteur suffisante pour ne pas diffuser le bruit vers l'extérieur ;
Considérant que ces espaces verts améliorent sensiblement l'habitabilité du bâtiment, aident à prévenir les effets d'îlots de chaleur et à gérer les eaux pluviales (création de noues) ;
Considérant qu'un nouvel espace extérieur couvert en double hauteur est prévu dans l'aile Nord pouvant servir de cour de récréation couverte et de salle de sport pour l'établissement scolaire, le jeu de ballon y étant possible via la double hauteur et la superficie au sol mais qu'il y a lieu de prévoir au niveau des coursives des filets ou similaires pour éviter aux ballons de partir dans le jardin et de protéger les vitres en façade à rue ;
Que les élèves ont également la possibilité d'accéder au jardin du rez-de-chaussée et aux toitures terrasses ; que ces espaces sont nécessaires comme espace de récréation vu la taille de l'établissement scolaire ; que le jardin nord et/ou les toitures terrasses sur les ailes est et ouest pourraient donc être aménagés pour permettre un usage mixte pour l'école et le quartier ; qu'il semble que ce soit l'objectif de la demande de permis mais que les plans ne reflètent pas cette mixité des usages ; qu'en ce qui concerne le jardin nord, son aménagement en cour de récréation doit rester compatible avec sa verdurisation intensive ;

Quant aux aménagements projetés liés à la mobilité :

Considérant que le bâtiment existant dispose d'un parking en sous-sol pour 52 voitures situé sous la cour nord et accessible depuis la rue Roger van der Weyden ;
Considérant que le projet améliore la situation en prévoyant le parking sous l'aile ouest du bâtiment avec un léger débordement sous le jardin nord ;
Que le nombre d'emplacements pour voiture est réduit à 32 ce qui est plus adapté aux activités du bâtiment et vu la très bonne desserte en transport en commun et la situation du projet en centre-ville ;
Considérant que la demande ne prévoit pas une zone de livraison in situ pour camionnettes ; que la note complémentaire à l'étude d'incidences évalue le nombre de livraison à 39 par jour pour les seuls commerces, sans tenir compte des besoins des équipements ;
Considérant qu'il est prévu une zone de livraison côté avenue de Stalingrad et que cela semble être trop peu eu égard aux nombreux commerces ;
Considérant qu'aucune zone n'est prévue du côté du boulevard M. Lemonnier ;
Considérant que le projet déroge dès lors à l'article 18 du Titre VIII du RRU concernant l'absence d'une zone de livraison hors voirie pour les commerces et les équipements ; qu'il y a lieu de modifier le projet afin de supprimer cette dérogation et d'intégrer une zone de livraison au projet ou de justifier son absence pour des raisons patrimoniales de préservation des façades et d'intégrer une zone de livraison côté boulevard Lemonnier ;
Considérant que le programme prévoit une crèche ; qu'il n'y a pas de garantie qu'un dépose-minute ne sera pas nécessaire ; qu'en outre la note complémentaire à l'étude d'incidences estime que 62 enfants seraient déposés quotidiennement en voiture ; qu'il y a donc lieu de vérifier que ces dépôts puissent s'effectuer de manière sécurisée ;
Considérant que le projet prévoit une offre en stationnement vélo à destination des travailleurs et utilisateurs suffisante ; que toutefois les deux espaces vélo situés côté rue de la Fontaine ont une

surface réduite par rapport à leur capacité ; que ces espaces font appels à des racks de stationnement à double étage pour maximiser leur capacité ; que si ces solutions sont acceptables vu le nombre très important d'emplacements vélos prévus, ces emplacements ne sont toutefois pas universels et qu'il y a lieu de prévoir une proportion importante de râteliers simples en « U inversé » pour ces espaces vélo ;
Considérant qu'aucun espace pour vélo cargo ne semble avoir été prévu ;
Considérant que 28 emplacements vélo sont prévus au sous-sol pour les travailleurs du site ; que toutefois l'accès à ces emplacements semble devoir se faire par la rampe d'accès au parking voiture ; que cette rampe est non conforme au vade-mecum vélo en termes de pente et que la cohabitation des voitures et des vélos sur cette rampe pose des questions de sécurité au regard de sa configuration ;

Quant à la gestion de l'énergie et aux installations techniques projetées :

Considérant que les principes de distributions techniques ont été étudiés en considérant une flexibilité d'affectations futures (écoles, infrastructure sportives, musées, bureaux…) et ont été coordonnés avec les principes constructifs de la structure et de l'enveloppe du bâtiment ;
Considérant que la démarche suivie par l'équipe d'étude vise à la sobriété technique et prévoit :

- L'utilisation prioritaire des ressources disponibles sur site, à l'échelle du bâtiment, du quartier et de la ville ;
- La mise en œuvre d'installations techniques simples et accessibles à tous : optimisation de l'éclairage naturel, ventilation naturelle transversale, recours à la masse thermique dans les locaux à occupation intermittente, rafraîchissement adiabatique par les végétaux…
- Le dimensionnement généreux des espaces techniques et des trémies de distribution permettant l'ajout futur d'équipements dont les besoins seront définis par la Ville de Bruxelles ;

Considérant que les locaux sont livrés CASCO ; que dès lors le détail des installations techniques de chaque unité n'est pas connu ; que toutefois la connexion des différentes unités à des systèmes techniques communs (gaine de ventilation en attente, boucle de froid, etc.) est possibles afin d'éviter la démultiplication des petits éléments techniques extérieurs ;
Considérant qu'il y a donc lieu de s'assurer que ces systèmes permettent de connecter également les systèmes nécessaires aux commerces proposants de la restauration (chambre froide, hotte, etc.) ;
Considérant qu'en termes de gestion de l'énergie, le projet permet une isolation thermique avancée du bâtiment : isolation intérieure derrière les façades historiques, vitrage isolant dans les menuiseries extérieures, structure en bois découplée, et isolation extérieure performante sur les façades des jardins ;
Que les façades exposées au soleil autour des jardins intérieurs sont équipées de brise-soleil ;
Que la structure légère en bois de la superstructure a une faible inertie thermique, permettant une adaptation rapide du climat intérieur aux changements d'utilisation tout au long de la journée pour les fonctions publiques ; qu'il serait pertinent de vérifier que les risques de surchauffes sont suffisamment gérés avec un système passif et, le cas échéant, de prévoir une solution de refroidissement actif ;
Que ces mesures réduisent considérablement la demande d'énergie (chauffage et refroidissement) ;
Que la demande d'énergie est satisfaite grâce à une technologie innovante qui capture la chaleur et le froid, d'une part, du tunnel du métro (metrothermie) et, d'autre part, du réseau d'égouts le long du bâtiment (riothermie) ;
Que le site se trouve également dans une zone ayant un potentiel géothermique les plus élevés de la région ; qu'il y a lieu de maximiser l'exploitation de cette ressource.
Qu'en outre, des panneaux solaires produisent une part importante de la demande en électricité ; que les panneaux existants doivent être réutilisés ;

Que grâce à cet ensemble de mesures passives et actives, le Palais du Midi devient autosuffisant en énergie ;
Considérant que de nombreux locaux techniques sont prévus aussi bien en cave qu'aux différents étages du bâtiment ; que les techniques ne sont dès lors pas prévues sur les toitures mais bien intégrées au bâtiment ;
Considérant dès lors que ce projet, grâce à ses mesures de gestion énergétique avancées et ses principes de sobriété technique, transforme le Palais du Midi en un bâtiment autosuffisant en énergie, tout en offrant une flexibilité d'affectations futures et en optimisant l'utilisation des ressources disponibles à l'échelle du site, du quartier et de la ville ;
Considérant que ce projet constitue même une occasion de fédérer le quartier autour d'une communauté d'énergie plus large centrée sur le Palais du Midi, incluant le voisinage proche situé sur la même cabine basse tension, en réponse aux objectifs du PCDD et du Plan Climat ; Que ceci permettrait au demandeur de mieux revaloriser ses excédents en été et/ou le dimanche tout en bénéficiant des excédents de ses voisins résidentiels en semaine à la mi-saison ;

Quant à la gestion projetée des eaux pluviales :

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa faible d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur d'environ 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;
Considérant que le projet prévoit 1.940 m² de pleine terre, 930 m² de toitures intensives (au-dessus du tunnel) et 210 m² de toitures végétalisées extensives (au-dessus du parking) et 1.710 m² de toitures vertes intensives en toiture ;
Considérant qu'aucun rejet final d'eau pluviale à l'égout n'est prévu ;
Considérant que le projet prévoit une récupération des eaux de pluie pour une réutilisation dans les WC, urinoirs, arrosage et entretien, conformément aux ambitions de Bruxelles Environnement ;
Considérant que le projet prévoit de gérer ses eaux pluviales par infiltration à la parcelle, avec la création de noues d'infiltration, de toitures végétalisées et de massifs drainant, conformément aux ambitions régionales zéro-rejet pour une pluie TR100 ;
Considérant cependant qu'il apparaît qu'une des noues d'infiltration se situe en partie au-dessus du tunnel de métro ; qu'il serait opportun de déplacer celle-ci ;
Considérant que les massifs drainants seront réalisés avec des matériaux de récupération de la démolition du bâtiment existant ;
Considérant que la valeur de perméabilité du sol retenue dans les dimensionnements (5mm/h) est très sécuritaire et devra être vérifiée avant les travaux avec la réalisation de tests d'infiltration au droit des futurs ouvrages d'infiltration ;

Conclusions :

Considérant que le permis initial délivré en 2019 a considéré la réalisation du métro comme étant une solution proportionnée et cohérente avec les besoins de mobilité de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que, vu les motifs liés au tunnel du métro, vu l'état du bâti existant, vu l'amélioration des caractéristiques environnementales du site et vu la qualité du projet de reconstruction, la déconstruction du Palais du Midi à l'exception des façades répond à un enjeu d'intérêt général et local et vise le bon aménagement des lieux ;
Considérant que le présent projet donne suite à la principale conclusion de l'étude d'incidences qui conclut que la reconstruction d'un bâtiment est plus opportune que la réalisation d'un parc temporaire ;
Considérant que le projet s'inscrit dans la vision de développement urbain soutenue par le PRDD et le PCDD et qu'il est conforme au PRAS ;
Considérant que le projet préserve et réhabilite les qualités patrimoniales et architecturales du bâtiment d'origine ;

Que 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 ;
Que cependant, la déconstruction complète de l'intérieur et la complexité des travaux posent des défis importants pour la conservation du patrimoine, tout comme la longue durée du chantier envisagé ; qu'une approche équilibrée, intégrant des études complémentaires et la participation d'experts, en cours d'études et de chantier, est essentielle pour garantir la réussite du projet tout en respectant les valeurs patrimoniales du bâtiment ;
Considérant qu'en termes de durabilité culturelle et sociale, la reconstruction du Palais du Midi vise à contribuer à la vitalité du quartier, avec des espaces publics verts supplémentaires, la modernisation des infrastructures sportives, culturelles et scolaires et la réhabilitation d'un tissu commercial adapté à la diversité du quartier ;
Qu'une étude visant à définir plus finement la programmation future de ce bâtiment emblématique est en cours et qu'un volet participatif est prévu ; que l'aménagement définitif du bâtiment devra s'inscrire dans l'approche actuelle et ne pourra pas remettre en cause les principaux partis d'aménagement définis à ce stade ;
Considérant que le projet, via la création d'un jardin public et le maintien du Passage du Travail, inscrit le bâtiment dans le redéveloppement de l'avenue de Stalingrad et crée une nouvelle zone de rafraichissement bénéfique au quartier ;
Considérant que les incidences du projet, directes et indirectes, à court et à long termes, temporaires ou permanents, ont été analysées ;
Que l'atteinte à l'environnement ou au milieu urbain et les répercussions sociales ou économiques ont été mesurées ;
Que le projet vise à terme un aménagement harmonieux et une amélioration du cadre de vie des habitants du quartier ;
Que ce faisant, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement régional tels que décrits aux articles 2 et 3 du CoBAT ; qu'en effet, le projet permet de rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité ;
Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 8 du titre I du RRU est justifiée eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.
Avis FAVORABLE à condition :
- de respecter les conditions émises par le SIAMU dans son avis du 27/03/2025 et/ou obtenir les dérogations aux normes de base ;
- de prendre toutes les mesures (et études préalables) pour assurer le maintien en bon état des façades ;
- de minimiser les risques de dégradation des pierres de façades et les risques liés au stockage des menuiseries et ferronneries pendant la durée des travaux ;
- de préciser les clauses techniques avant travaux, pour garantir des interventions de restauration adaptées et pertinentes ;
- d'étudier les finitions et teintes des menuiseries en façade à rue afin de déterminer une gamme chromatique pour les remises en peintures ;
- d'inclure l'école maternelle à l'école primaire dans les ailes est ou ouest et augmenter les locaux de la crèche dans l'aile nord ;
- de modifier le projet afin de supprimer les dérogations au titre IV du RRU concernant l'accessibilité PMR des équipements d'intérêt collectif ou de service public ou justifier les dérogations ;
- de prévoir au niveau des coursives du préau de l'école des filets ou similaires pour garantir l'usage de cet espace en zone de jeu et en salle de sport extérieure (jeux de ballons) ;

- d'aménager le jardin nord et les toitures terrasses sur les ailes est et ouest pour permettre un usage mixte pour l'école et le quartier tout en préservant la verdurisation intensive du projet ;
- de onserver une distance de sécurité de +/- 1m entre le fond des ouvrages GiEP et le toit de la nappe phréatique ;
- de réaliser des tests de perméabilité du sol avant le démarrage des travaux au droit des futurs ouvrages GiEP ;
- de réutiliser les matériaux de démolition dans les massifs drainants tant que ces matériaux sont exempts de polluants ;
- d'envisager le déplacement de la noue afin de ne plus se situer sur le tunnel du métro ;
- de choisir des plantations indigènes résistantes à l'ombre et à la sècheresse afin d'assurer leur pérennité ;
- d'intégrer une zone de livraison in situ ;
- de proposer une majorité d'emplacement de stationnement vélo disposant d'un système d'accroche en « U inversé » ;
- de prévoir des emplacements pour vélo cargo ;
- de déplacer les emplacements vélo pour le personnel au rez-de-chaussée afin de rendre leur accès aisé depuis la voirie ;
- d'étudier la possibilité d'un dépose-minute et à minimum s'assurer que les arrivées et départs des équipements scolaires et de la petite enfance puissent s'effectuer de manière sécurisée.

AVIS MINORITAIRE :
Ville de Bruxelles (Anaïs Maes):

Considérant que la Ville fait sienne la motivation de l'avis majoritaire
Considérant toutefois que la Ville estime qu'il est important de préserver la possibilité de redévelopper sur ce site les mêmes superficies de plancher d'équipements qu'en situation existante
Considérant en effet que le besoin en équipements est avéré dans le quartier
Considérant que la Ville a lancé une étude programmatique pour définir le programme du nouveau Palais du Midi
Considérant que cette étude comporte un important volet participatif
Considérant qu'après définition du programme, la Ville désignera un architecte pour adapter le projet à ce nouveau programme
Considérant que, dans ce cadre, la Ville souhaite garder la possibilité, le cas échéant, d'augmenter les superficies plancher à concurrence des superficies plancher existantes actuellement
Considérant que ce projet modifié fera l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme

AVIS FAVORABLE à condition de :
- de respecter les conditions émises par le SIAMU dans son avis du 27/03/2025 et/ou obtenir les dérogations aux normes de base ;
- de prendre toutes les mesures (et études préalables) pour assurer le maintien en bon état des façades ;
- de minimiser les risques de dégradation des pierres de façades et les risques liés au stockage des menuiseries et ferronneries pendant la durée des travaux ;
- de préciser les clauses techniques avant travaux, pour garantir des interventions de restauration adaptées et pertinentes ;
- d'étudier les finitions et teintes des menuiseries en façade à rue afin de déterminer une gamme chromatique pour les remises en peintures ;
- d'inclure l'école maternelle à l'école primaire dans les ailes est ou ouest et augmenter les locaux de la crèche dans l'aile nord ;

- de modifier le projet afin de supprimer les dérogations au titre IV du RRU concernant l'accessibilité PMR des équipements d'intérêt collectif ou de service public ou justifier les dérogations ;
- de prévoir au niveau des coursives du préau de l'école des filets ou similaires pour garantir l'usage de cet espace en zone de jeu et en salle de sport extérieure (jeux de ballons) ;
- d'aménager le jardin nord et les toitures terrasses sur les ailes est et ouest pour permettre un usage mixte pour l'école et le quartier tout en préservant la verdurisation intensive du projet ;
- de conserver une distance de sécurité de +/- 1m entre le fond des ouvrages GiEP et le toit de la nappe phréatique ;
- de réaliser des tests de perméabilité du sol avant le démarrage des travaux au droit des futurs ouvrages GiEP ;
- de réutiliser les matériaux de démolition dans les massifs drainants tant que ces matériaux sont exempts de polluants ;
- d'envisager le déplacement de la noue afin de ne plus se situer sur le tunnel du métro ;
- de choisir des plantations indigènes résistantes à l'ombre et à la sècheresse afin d'assurer leur pérennité ;
- d'intégrer une zone de livraison in situ ;
- de proposer une majorité d'emplacement de stationnement vélo disposant d'un système d'accroche en « U inversé » ;
- de prévoir des emplacements pour vélo cargo ;
- de déplacer les emplacements vélo pour le personnel au rez-de-chaussée afin de rendre leur accès aisé depuis la voirie ;
- d'étudier la possibilité d'un dépose-minute et à minimum s'assurer que les arrivées et départs des équipements scolaires et de la petite enfance puissent s'effectuer de manière sécurisée ;
- de préserver la possibilité de reconstruire autant de m² d'équipements et de commerces qu'en situation existante.