

---

*Conférence de presse du vendredi 12 octobre 2007*

## **VILLA HERMOSA**

### **Un théâtre dans l'impasse ? Le logement menacé !**

### **Encore et toujours la main du fédéral sur Bruxelles**

Mardi 16 octobre passera à 9h00 en commission de concertation de la Ville de Bruxelles le projet relatif à une installation provisoire destinée à accueillir les représentations du Théâtre « Le Rideau de Bruxelles », sur le terrain situé au bout de la rue Villa Hermosa, à côté du Palais des Beaux-Arts qui l'hébergeait jusqu'alors.

Cette installation consiste en une tente, composée d'éléments préfabriqués pouvant accueillir environ 140 personnes pour les spectacles, et de containers de chantier de type « bungalows » destinés à abriter les loges et les sanitaires pour les artistes, ainsi qu'une pompe à chaleur sur le toit !

L'installation de ces dispositifs s'accompagne d'une gestion particulière de l'accès car les spectateurs traverseraient tout le Palais des Beaux-Arts pour rejoindre cette tente via la sortie de secours au bout de la rue Villa Hermosa.

La demande est introduite par le Palais des Beaux-Arts lui-même sur un terrain mis à disposition par convention le 14 juin 2007 par la Régie des Bâtiments de l'État.

Cette tente provisoire est destinée à perdurer pour une durée comprise entre 3 et 6 ans « précédant la réalisation de l'affectation définitive du terrain ».

Ce projet n'est pas anodin tant au niveau de sa justification qu'au niveau des incidences qu'il peut avoir pour le quartier, où vit une trentaine de ménages.

## ***1. Les Beaux-Arts ont expulsé le théâtre du Rideau le 21 octobre 2006***

Le Palais des Beaux-Arts justifie ce projet de tente par la nécessité de disposer, pour le Rideau de Bruxelles, d'une salle de spectacle susceptible d'accueillir son public dans de bonnes conditions. En effet, dans le cadre de la restauration des salles de Victor Horta, le Rideau a été expulsé sans ménagement du Petit Théâtre en automne 2006.

La presse a révélé il y a tout juste un an, le 25 octobre 2006, que la salle du théâtre du Rideau « *avait disparu en une nuit, sans préavis. Incroyable mais vrai : un théâtre en ordre de marche rasé en quelques heures !*<sup>1</sup> ».

Cette démolition, qui aurait dû être anticipée en concertation avec le Théâtre a été gérée comme un fait accompli. Ont été invoqué comme raisons « *une erreur de planning des travaux* », impensable dans un tel chantier, et surtout, la volonté de récupérer les anciens espaces de circulation entre le bas et le haut du Palais. On imagine que cette décision n'a pas placé les gestionnaires du théâtre dans une position de force lors de la négociation sur son avenir dans le Palais<sup>2</sup>.

Il restait un an, à ce moment là, pour trouver une alternative pour héberger dignement la saison 2007-2008 du Rideau dans les murs du Palais ou à l'extérieur. Les répétitions ont lieu pour l'instant dans le Shell Building, de l'autre côté de la rue et des représentations sont prévues dans le Palais (salle Studio) et au Théâtre Marni jusqu'en décembre. « *L'urgence d'offrir une salle de spectacle au théâtre « Le Rideau de Bruxelles »* » (page 3 du rapport d'incidences) est donc toute relative.

L'article de *La Libre* se concluait par un avertissement « *il faut bien entendu que la promesse de reconstruction soit bien tenue et ne se modifie pas au fil du temps.* »

C'est pourtant ce qu'il s'est passé puisque dès le 14 juin 2007, le sort du Rideau était scellé par la signature d'une convention entre le Palais des Beaux-Arts et la Régie pour la mise à disposition du terrain de la rue Villa Hermosa. Le Palais des Beaux-Arts propose d'abriter le théâtre dans une tente, au fond d'une impasse puis de construire un théâtre sur ce terrain exigu et dépourvu de visibilité.

Le problème, sur le plan urbanistique vient de ce que cette impasse est habitée et que ces Bruxellois estiment avoir droit à un sommeil réparateur et à une cohabitation respectueuse avec les institutions culturelles qui les enclavent.

## ***2. Le respect des procédures est également d'application pour le Palais des Beaux-Arts***

*De Wet is de wet*

---

<sup>1</sup> *La Libre*, 25 octobre 2006.

<sup>2</sup> Il est vrai que la Régie est coutumière des mauvais traitements infligés aux établissements culturels : elle a expulsé l'asbl Théâtre du Résidence Palace du théâtre classé qu'elle occupait dans le quartier européen.

Suite aux incendies dévastateurs dans le domaine des salles accessibles au public, le Règlement Général pour la Protection du Travail stipule en son article 636 qu'en ce qui concerne les théâtres équipés pour des représentations théâtrales et destinés à accueillir plus de 50 personnes, les murs de la salle, de la scène et des dégagements, les plafonds et les planchers **doivent être construits en maçonnerie ou en béton**. Ce n'est nullement le cas dans la demande contestée.

Les articles 637 et 638 définissent la configuration des sièges qui doivent être fixes. Aucune précision n'est donnée à cet égard dans la demande de permis.

L'article 637 dispose des « mesures contre le bruit » dont l'importance n'a pas échappé au législateur. Il stipule que « *les mesures nécessaires sont prises pour empêcher que le bruit émanant de la salle ne puisse incommoder les voisins* ». Certes le rapport d'incidences précise que la salle sera insonorisée mais les spectateurs devront passer par la rue pour rentrer dans la salle, pour ressortir, y compris lors d'un éventuel entracte, soit jusqu'à 4 fois par spectacle.

### ***Un permis d'environnement est nécessaire***

La demande prévoit le placement d'une installation classée pour une pompe à chaleur dont la puissance électrique nominale est supérieure ou égale à 100 Kw. En l'espèce 100 Kw page 16 du rapport d'incidences et de 400 Kw en page 20. Allez savoir.

D'autre part un permis d'environnement est également nécessaire pour l'installation de lieux de spectacle d'une dimension supérieure à 200 m<sup>2</sup> (ici 243m<sup>2</sup> ou 260m<sup>2</sup>, page 15 du rapport d'incidences).

Il est curieux que la demande ait été maintenue dans ces conditions.

### ***Le Palais des Beaux-Arts est probablement déjà en infraction***

Des actes et travaux ont déjà été posés sur le site alors qu'aucun permis n'est délivré : les grilles qui clôturaient le site ont été démontées, le relief a été modifié car le terrain a été nettoyé de sa végétation et nivelé, des câbles d'alimentation électrique ont été amenés sur le site...

L'ARAU, IEB et le comité Villa Hermosa demandent au service Infraction de la Ville de Bruxelles de dresser procès verbal.

### ***Des dérogations discutables au Plan régional d'affectation du sol (PRAS)***

La demande de permis d'urbanisme se situe dans une ZICHEE – zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement – et dans le périmètre de protection de plusieurs biens classés, à commencer par le Palais des Beaux-Arts. Dans ces zones, le PRAS impose de « *sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres et de promouvoir leur **embellissement** [...] Ces conditions particulières sont arrêtées par PPAS, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. **À défaut, elles sont arrêtées après avis de la***

***commission de concertation*** ». C'est pourquoi l'ARAU, IEB et le Comité Villa Hermosa demandent à la Ville de Bruxelles et à la Région de s'opposer à la délivrance de ce permis.

Les prescriptions de la zone d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics stipulent que « *les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant* ». Ici encore, ce n'est pas le cas.

### ***Dérogation à la prescription générale 0.6 du PRAS relative à l'amélioration des intérieurs d'îlot***

La construction porte en effet sur la quasi-intégralité de la parcelle alors que le PRAS impose que les travaux doivent améliorer en priorité les qualités végétales des intérieurs d'îlots et « *y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre* ».

### ***Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)***

La demande de permis d'urbanisme déroge également au RRU :

- Article 4 : la profondeur dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain et dépasse la construction voisine la plus profonde de plus de trois mètres ;
- Article 7 : implantation en léger retrait des limites mitoyennes : 1,50 mètres ;
- Article 9 : rez-de-chaussée aveugle ;
- Article 13 : surface perméable inférieure à 50% de la zone de cour et jardin.

## ***3. Les incidences pour les habitants***

Ce projet n'est pas sans incidences pour les habitants soumis à rude épreuve dans le quartier en ce qui concerne le déni du droit à un séjour correct.

### ***3.1. Un nouveau projet qui s'ajoute à une situation déjà difficile***

Les habitants de la rue Villa Hermosa et du Coudenberg – une trentaine de ménages – sont confrontés depuis quelques années à des situations qui rendent difficile un séjour normal dans cette partie de la ville déjà désertée de toute présence habitée après les heures de bureau.

### ***Décembre 2005, le logement mis à rude épreuve par le restaurant du Musée des Instruments de musique et la Région !***

En décembre 2005, alertés par les intentions de la Région d'implanter – sans permis – un restaurant en toiture de l'immeuble « 1930 », situé dans le complexe de l'hôtel d'Hoogstraeten-De Lalain, place Royale, les riverains avaient exprimé leur opposition à voir leur situation se dégrader davantage. En effet, ils subissent depuis plusieurs années, les nuisances liées à l'exploitation du MIM et du restaurant situé au dernier étage de l'Old England.

Outre les nuisances sonores nocturnes en cas de soirée privée sur la terrasse, les riverains sont régulièrement incommodés par les activités de livraison et d'entreposage d'immondices de ces deux institutions :

- Le bruit généré par les véhicules de livraison, dont la plupart est doté de groupes frigorifiques particulièrement bruyants et fonctionnant en permanence, se répercute le long des parois des immeubles riverains. Cette nuisance est accentuée par les horaires de livraison incompatibles avec le sommeil des habitants ;
- L'entreposage des poubelles du MIM sur la voirie, alors que la réglementation en matière de propreté oblige ces institutions à prévoir un local à cet effet et ne sortir les containers que les jours prévus pour l'enlèvement. Ces poubelles, outre la dévalorisation de l'espace public, sont aussi à l'origine de nuisances olfactives et en matière de propreté (sacs déchirés...) ;
- De part la configuration de la rue Villa Hermosa, il est impossible pour des véhicules de se croiser. Aussi, lors des livraisons, il est impossible pour les habitants d'utiliser leur voiture et se voient donc bloqués derrière le véhicule livreur.

Des procès-verbaux sont régulièrement dressés par la police et une action en justice est en cours contre le MIM. Plusieurs habitants ont cependant déménagé depuis du fait des nuisances.

### ***Février 2006, le logement mis à rude épreuve par la Région***

En février 2006, les habitants ont rappelé au cours d'une action « linge aux fenêtres » qu'ils existaient. Cette action a permis de sensibiliser les autorités régionales au fait que le projet d'horeca dans le 1930 ne pouvait entraîner de nuisance, au moins en ce qui concerne l'usage de la rue Villa Hermosa à l'entreposage de poubelles et aux livraisons.

La Commission de concertation a reconnu ces impératifs dans le cadre de son avis du 21 novembre 2006 qui est favorable à condition, entre autres, « *d'interdire l'utilisation de la toiture terrasse en horeca en dehors des heures d'ouverture des musées, d'exclure toute livraison et évacuation des déchets par la rue Villa Hermosa, de supprimer les éléments techniques installés en toiture et de les intégrer dans le bâtiment, ...* »

Cet avis rendu par l'ensemble des administrations régionales et communales confirme que l'usage de la rue Villa Hermosa ne peut être celui d'une voirie de service. Un panneau à l'entrée indique d'ailleurs que l'on se trouve dans une zone résidentielle.

### ***3.2. Octobre 2007 : le logement mis à rude épreuve par le Palais des Beaux-Arts ? 200 jours par an sans dormir ?***

Les habitants craignent que la tente des Beaux-Arts soit la cause de nuisances supplémentaires dans leur voisinage :

- Cette tente, en dépit des affirmations rassurantes du rapport d'incidences joint à la demande de permis d'urbanisme – isolation acoustique et représentations théâtrales « classiques » –, reste une structure légère, donc incapable d'éviter que le bruit ne se diffuse au-delà de la structure ;

- Le public devra passer par la rue pour entrer ou sortir de la tente, ce qui est aussi source de nuisances. Les spectateurs pourraient aussi quitter le site par la rue Villa Hermosa sans devoir repasser par le Palais des Beaux-Arts. Avec l'encaissement de la rue, les éclats de voix sonores sont assurés... et ce jusqu'à minuit, week-ends compris. En raison de l'interdiction de fumer à l'intérieur du Palais des Beaux-Arts et de la salle, il n'est pas exclu qu'une partie des spectateurs séjourne dans la rue pour fumer, en commentant le spectacle... ;
- Le projet ne prévoit pas de toilettes destinées aux spectateurs, ceux-ci devraient retourner dans l'enceinte du Palais des Beaux-Arts par la sortie de secours ;
- La puissance publique ne peut refuser aux habitants la jouissance de leur appartement en toute quiétude, surtout la nuit alors même qu'elle leur refuse l'insonorisation<sup>3</sup>.



Les espaces de vie et les chambres de la moitié des appartements du n°10 rue Villa Hermosa donnent sur la rue qui sera utilisée pour les entrées et sortie des spectateurs et la façade classée ne permet pas l'isolation acoustique

Le rapport d'incidences rappelle que les spectacles peuvent durer « jusqu'à minuit » (page 15) et que le Rideau a connu, en 2004 et 2005, une moyenne de 200 activités par an !

- La tente devra être chauffée. Une installation est prévue pour en assurer le chauffage, le refroidissement et la ventilation. Elle générera inmanquablement du

---

<sup>3</sup> Les façades, largement vitrées du n°10 rue Villa Hermosa, sont classées. En conséquence, la Région refuse l'installation de vitrage acoustique.

bruit supplémentaire pendant toute la soirée. Faut-il rappeler que la saison du Rideau de Bruxelles se déroule d'octobre à mai, soit les mois froids de l'année ?

- Un arbre à haute tige, un érable sycomore, est présent sur le terrain. Bien que la demande de permis envisage de le maintenir (évidemment car il faut un permis pour abattre un arbre à haute tige de plus de 30 ans), cet arbre risque de ne pas survivre à l'installation pour au moins 3 ans d'une tente sur ses racines.
- La convention entre le Palais des Beaux-Arts et la Régie porte sur trois années mais le rapport d'incidences évoque une période de trois à six ans. Les habitants craignent cette dimension de « provisoire définitif ».
- Le transport du matériel et des décors se ferait par la rue Villa Hermosa avec tous les risques de nuisances sonores et de blocage de la rue que cela comporte pour les riverains.

En bref, l'ARAU, IEB et le comité Villa Hermosa estiment qu'une telle solution n'est digne ni pour le théâtre, ni pour ses spectateurs (qui viendra plus d'une fois sous une tente ?), ni pour les habitants qui auront à souffrir des nuisances de cette installation.

#### ***4. L'opportunité de réaliser une telle installation à cet endroit***

Faut-il installer une telle structure à cet endroit ? Pour l'ARAU, IEB et les habitants la réponse est non :

- Le Palais des Beaux-Arts dispose de salles en nombre suffisant pour accueillir le Rideau qui y organise d'ailleurs encore des représentations pour l'instant. Rappelons que les Beaux-Arts disposent intra muros de 8.000 m<sup>2</sup> ! Aucun élément dans le dossier ne vient démontrer l'impossibilité pour le Palais des Beaux-Arts d'accueillir le théâtre. On a plutôt l'impression qu'il cherche à s'en débarrasser car rien n'est mentionné quant au retour du théâtre au sein du Palais après les travaux.
- Trouver une alternative un peu digne est une question de bonne volonté. Pendant les travaux au KVS, les représentations avaient lieu à De Bottelarij, pendant les travaux au Beurs, les concerts avaient lieu dans une autre salle, le Rideau travaille avec le Théâtre Marni. Du reste, il y a un théâtre, classé, entièrement équipé, en parfait état de marche, au Résidence Palace qui appartient aussi à la Régie des Bâtiments...
- **Il faut du logement à cet endroit** car c'est la seule affectation conforme au bon aménagement des lieux et susceptible de rétablir un minimum vital de mixité urbaine dans ce quartier en ménageant le droit à vivre en ville des 30 ménages de la rue Villa Hermosa. Ceux-ci ont d'ailleurs rappelé aux autorités leurs engagements en matière d'amélioration de la qualité de vie à Bruxelles et au repeuplement du centre. Ils ont déposé une pétition à cet égard. Un article du *Soir* du 26 juin 2007 concluait « *fatigués de vivre dans une rue éternellement en chantier, les habitants ont une solution de rechange : ils proposent du logement et suggèrent aux autorités d'affecter définitivement ce bout de terrain (au logement) afin de préserver l'arbre et le caractère unique de leur impasse, un des derniers vestiges du tracé d'Isabelle* ».

- Le terrain est affecté à l'équipement mais **le logement est possible et souhaitable partout**, sauf évidemment du point de vue des institutions fédérales qui ne conçoivent Bruxelles que comme une vitrine de leur propre pouvoir.

Les habitants demandent que leur impasse soit envisagée comme un intérieur d'îlot et non comme une voirie de service. Le rapport d'incidences reconnaît d'ailleurs explicitement cette qualité d'intérieur d'îlot, page 12.

## ***Conclusion***

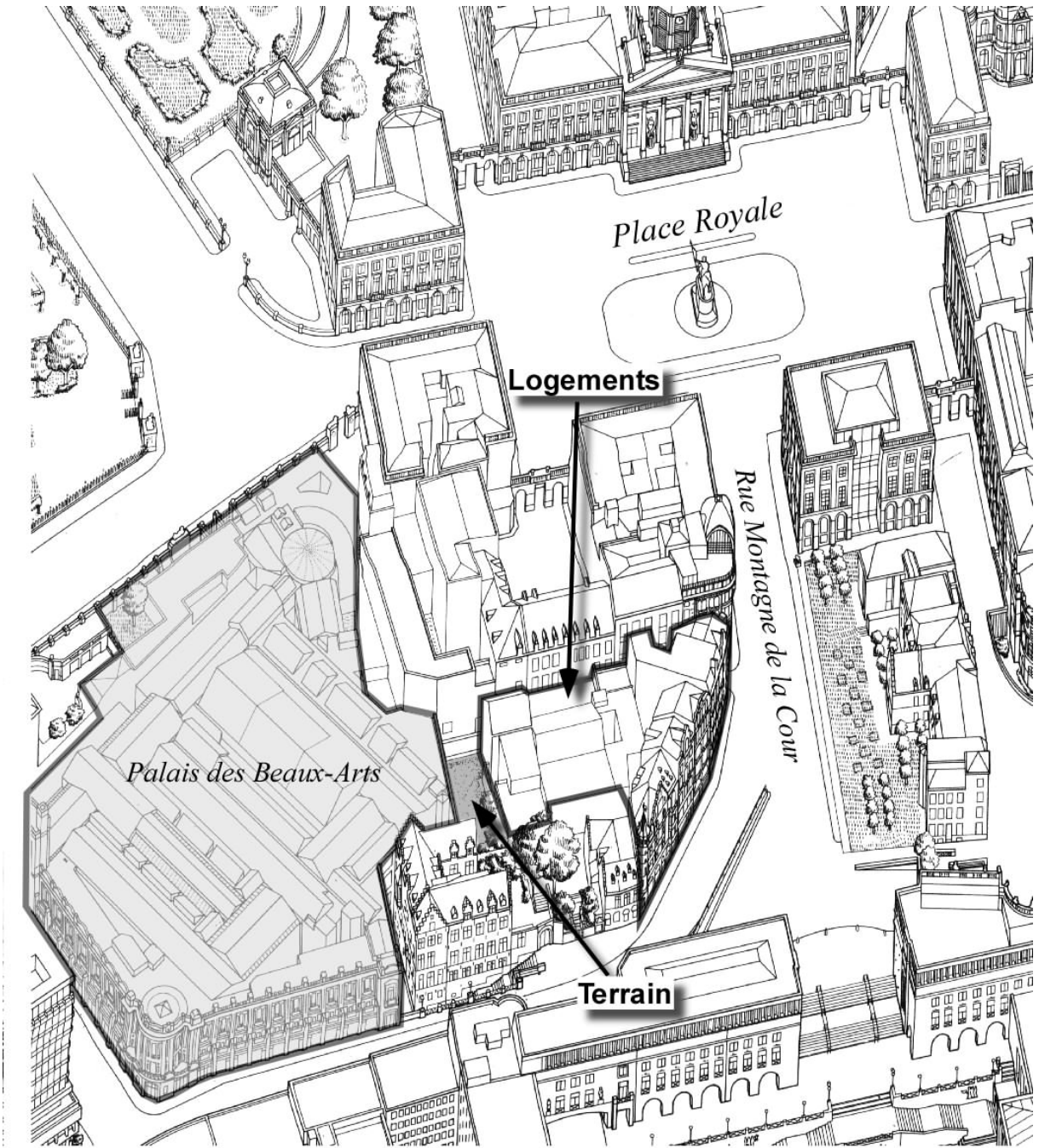
L'ARAU, IEB, le Comité Villa Hermosa demandent que cette demande de permis soit refusée par la Ville et la Région pour les principales raisons suivantes :

- Le RGPT impose que les théâtres soient construits en maçonnerie ou en béton et que des mesures soient prises contre le bruit à l'égard des riverains, ce qui n'est pas le cas dans le cas qui nous occupe ;
- Un permis d'environnement est nécessaire pour l'exploitation d'une pompe à chaleur et d'un équipement de plus de 200 m<sup>2</sup> ;
- Des dérogations au PRAS et au RRU ne sont pas acceptables quand la compatibilité avec l'habitat et le bon aménagement des lieux sont menacés ;
- La meilleure utilisation possible de ce terrain, dont la Régie n'a rien fait depuis des décennies, à part l'utiliser comme parking, est d'y construire un immeuble de logements pour renforcer l'habitat dans le centre ;
- La mégalomanie des acteurs qui dépendent du fédéral ne peut compromettre la capacité pour les Bruxellois à vivre dans leur ville.



L'immeuble mitoyen du terrain est occupé par des logements

**Contact : Isabelle Pauthier, ARAU, 02.219.33.45, 0477.33.03.78**



*Le mastodonte qui voulait encore s'étendre au mépris de ses voisins*