

Association Sauve Lebeau Sablon  
Communiqué de presse du 8 août 2022

*Bruxellisation. Le retour ?*

**Un nouvel immeuble tour dans le quartier du Sablon ?  
Non merci !**

**Les riverains et les associations de défense du patrimoine se mobilisent contre le nouveau projet 2022 d'Immobel sur l'îlot LEBEAU au Sablon.**

**Ils seront nombreux à exprimer leur opposition lors de l'enquête publique qui se tiendra en août et septembre et lors de la prochaine réunion de la commission de concertation.**

**Plus de 4.350 personnes ont déjà signé la pétition contre ce projet.**



*Immobel a certes réduit d'un niveau son projet mégalomane 2020 de démolition-reconstruction de la rue Lebeau. Mais son nouveau projet 2022 reste totalement inacceptable, en totale dérogation avec le règlement d'urbanisme régional, faisant fi du défi du développement durable, hors d'échelle et en rupture totale avec l'ensemble architectural homogène et cohérent du point de vue des matériaux et gabarits qui lui fait face et qui marque le paysage urbain et l'histoire du Sablon.*

***La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) a d'ores et déjà rendu un « avis défavorable » contre ce projet.***

## **Contexte**

En février 2022, Immobilabel a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour la reconstruction de 36.500 m<sup>2</sup> hors sol, portant principalement sur un programme de bureaux et d'hôtel. Ce projet sera soumis à l'enquête publique en août et septembre 2022.

Il semble que le secrétaire d'État à l'urbanisme, **Pascal Smet**, lui ait déjà donné son aval. Il veut une tour « *qui a de la gueule* » sur la place de la Justice et il ne s'en cache pas.

Complicité ou complaisance ?

Le premier projet 2020 d'Immobilier a été recalé début 2021 par la **Cour Constitutionnelle**. Immobilabel a depuis revu sa copie et, sous la pression des riverains et associations, a renoncé à démolir les immeubles de 1895, 1947 et 1954 de la rue de la Paille.

Mais pour tout le reste de l'îlot, c'est reparti pour un nouveau projet de démolition-reconstruction qui bourre un maximum sur un programme à l'aveugle : parkings, commerces, hôtel, logements et bureaux.

*« Nous avons compris et tiré les conséquences de la précédente commission de concertation »,* clame sur tous les toits Immobilabel. Sous-entendu : il n'y aura plus que les « *Nimby* » acharnés pour s'y opposer. L'art de se moquer du monde. Il suffit de voir les façades de l'appart-hôtel et des logements qui s'entasseraient désormais sur la rue Lebeau, et sur la place de la Justice pour reconnaître la patte très inspirée du bureau anglo-hollandais qui avait ficelé le projet précédent.

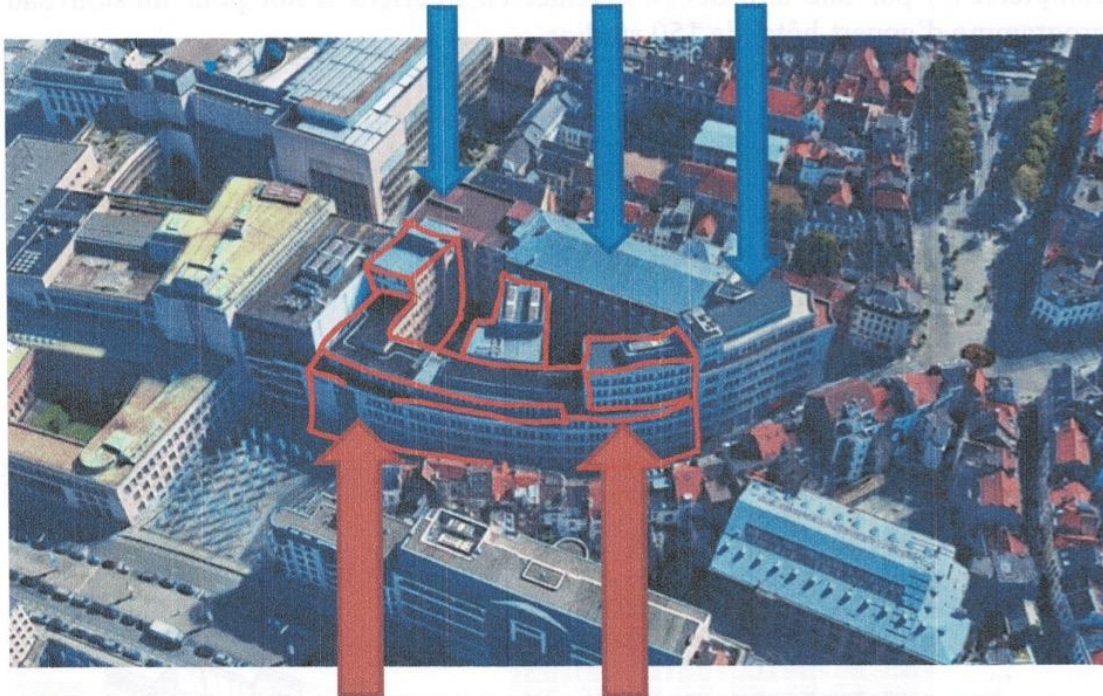
La nouvelle demande de permis d'urbanisme d'Immobilier prévoit toujours de démolir les immeubles existants de la place de la Justice et de la rue Lebeau en vue d'y reconstruire sur bien plus d'étages, bien plus de *m<sup>2</sup> vendables* ...

Bourrer au maximum reste clairement le seul et unique objectif du promoteur!

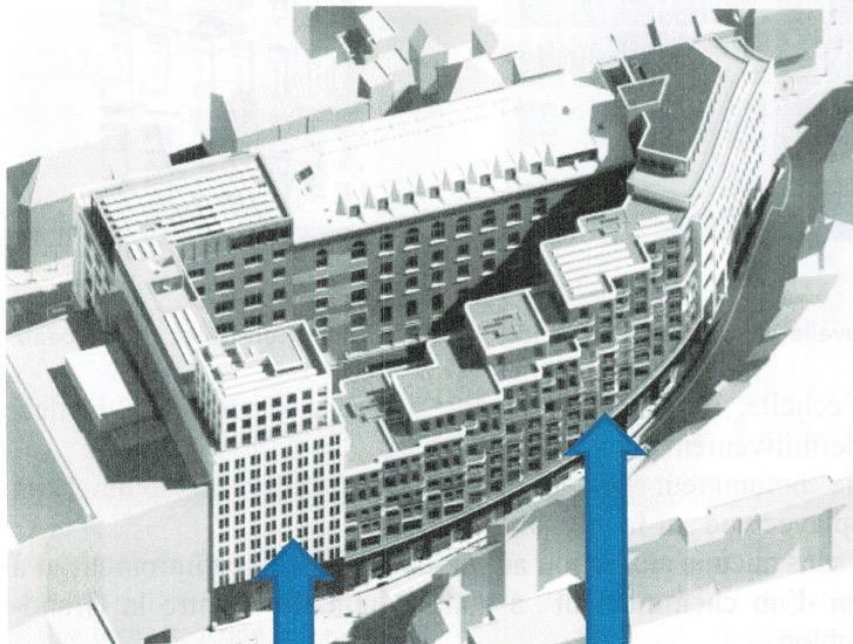
Ce nouveau projet développe encore **une densité deux fois supérieure à celle du quartier** et reste, comme le précédent, écrasant, totalement disproportionné et non respectueux du bâti existant.

## Nouveau projet d'Immobel 2022

RÉNOVATION RUYSBROEK PAILLE SABLON (17.000 m<sup>2</sup> bureau)



DÉMOLITION des immeubles existants , place de la JUSTICE et rue LEBEAU



RECONSTRUCTION

Place de la JUSTICE  
8.223 m<sup>2</sup> - Hôtel  
14 niveaux + 11 niveaux à l'arrière

Rue LEBEAU  
8.869 m<sup>2</sup> - Commerce et Logement  
6 à 8 niveaux



## 1- Place de la Justice

Le nouveau projet d'Immobel 2022, prévoit de démolir un ancien immeuble de la RTT de 5 niveaux et d'y reconstruire à la place une tour de 14 niveaux, complétée (!) par une aile de 11 niveaux en intérieur d'îlot pour un nouveau programme d'appart-hôtel de 150 studios.



À la même échelle,  
Projet de nouvelle tour, place de la Justice

En vis-à-vis de la  
Maison Frison-Horta , rue Lebeau

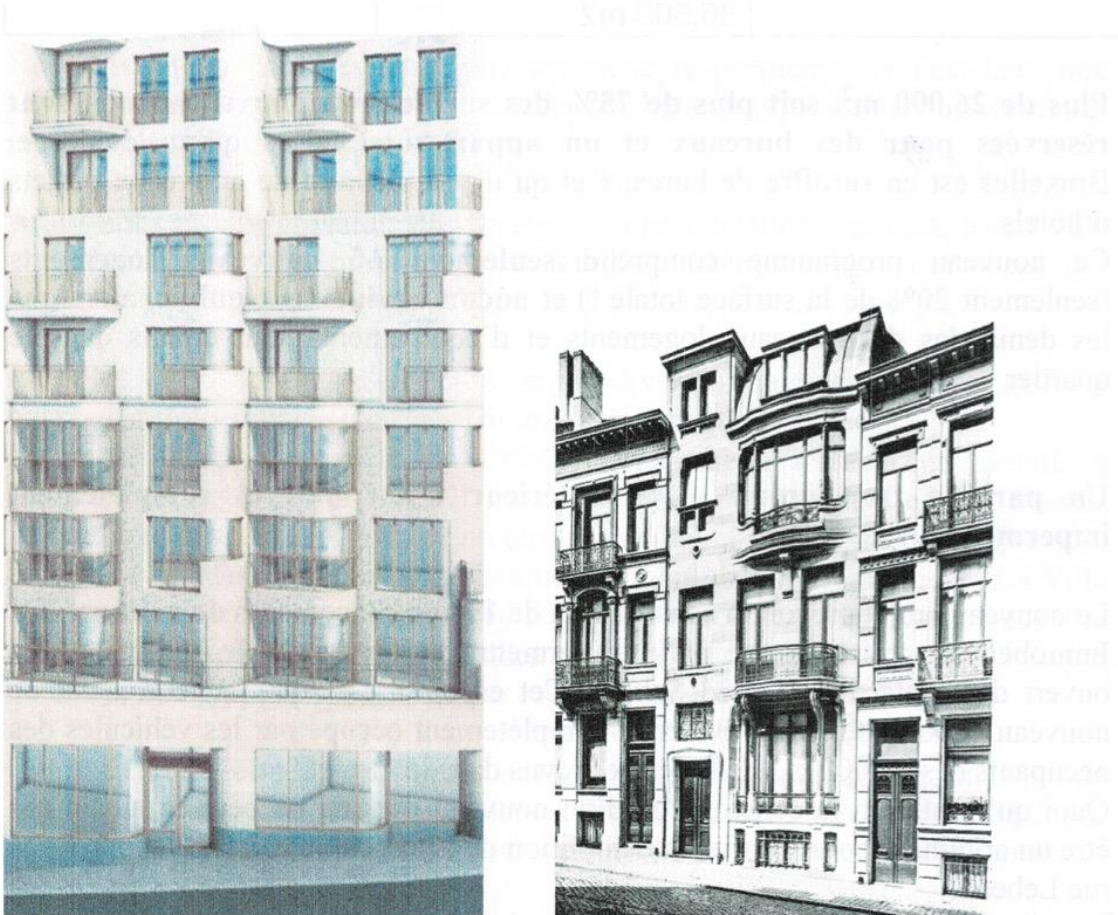
Cette tour, hors d'échelle, n'apporterait aucune vie à la place de la Justice, qu'elle plongerait définitivement dans l'ombre. Immobel la justifie notamment par le projet d'y installer au sommet un restaurant « roof-top avec vue sur la ville ». Cette tour insipide, sans aucune animation au rez-de-chaussée, compromettrait à jamais la réalisation d'un cheminement à « taille humaine » entre la Grand-Place et le Grand Sablon. Effet d'écrasement de la place de la Justice et de la rue Lebeau garanti !

En dérogation avec la réglementation et le bon goût le plus évident, le secrétaire d'État, **Pascal Smet**, semble très excité par ce concept de roof-top, quitte à défigurer une nouvelle fois le quartier du Sablon, et réitérer une des pires erreurs de la *Bruxellisation* commise dans le quartier, à savoir la démolition rue Stevens de l'ancienne **Maison du Peuple** de

l'architecte Victor Horta pour y reconstruire à la place l'imposante **tour Sablon** (1968).

## 2- Rue Lebeau

Le nouveau projet d'Immobel 2022, prévoit encore de démolir un autre immeuble en parfait état de la RTT (1962-1964) en vue de reconstruire un nouveau complexe résidentiel sur 8 niveaux.



À la même échelle,

Côté pair – nouveau projet sur 8 niveaux  
Une reconstruction écrasante

Côté impair – 18 maisons fin 19<sup>e</sup>  
début 20<sup>e</sup> – le patrimoine de Bruxelles

Les nouveaux immeubles de 6 à 8 niveaux qui seraient construits sur plus de 100 mètres de la rue Lebeau écraseraient l'alignement des 18 maisons fin 19<sup>e</sup>- début 20<sup>e</sup> situées en vis-à-vis, toutes répertoriées au patrimoine de Bruxelles, et dont deux sont classées.

### 3- Un programme d'une triste médiocrité

Le projet d'Immobel 2022 reste non seulement trop dense et écrasant pour le quartier du Sablon. Son nouveau programme est encore plus médiocre et inapproprié.

Bureaux	18.000 m <sup>2</sup>	
Appart-hôtel	8.200 m <sup>2</sup>	150 studios
Logement	7.800 m <sup>2</sup>	65 appartements
Commerces	2.500 m <sup>2</sup>	
	36.500 m <sup>2</sup>	

**Plus de 26.000 m<sup>2</sup>, soit plus de 75% des surfaces du nouveau projet sont réservées pour des bureaux et un appart-hôtel**, alors qu'à l'évidence, Bruxelles est en suroffre de bureaux et qu'il y a pléthore de nouveaux projets d'hôtels.

Ce nouveau programme comprend **seulement 65 nouveaux logements** (seulement 20% de la surface totale !) et **aucun équipement public**, alors que les demandes de nouveaux logements abordables et d'équipements publics sont criants dans le quartier.

### 4- Un parking trop grand – Un intérieur d'îlot bâti et complètement imperméable.

Le nouveau projet prévoit la construction de **190 emplacements de voiture**.

Immobel fait croire que ce parking permettra de supprimer le parking à ciel ouvert de la place du Grand Sablon. **Cet espoir n'est qu'un leurre**, car ce nouveau parking serait à l'évidence complètement occupé par les véhicules des occupants des 17.000 m<sup>2</sup> de bureaux prévus dans le projet !

Quoi qu'il en soit, la construction d'un nouveau parking ne peut en aucun cas être un argument pour justifier la démolition de l'immeuble existant le long de la rue Lebeau.

La diminution de la pression automobile, la non-constructibilité et la verdurisation des intérieurs d'îlots doivent rester la priorité.



## 5- Dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU)

Le projet Immobil 2022 déroge à de nombreux articles du RRU (hauteur, parking, construction en intérieur d'îlot). Ces dérogations ne sont en rien justifiées par l'intérêt général. Elles ne servent qu'au seul intérêt financier du promoteur.

## 6- Avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites

La Commission Royale des Monuments et Sites a d'ores et déjà tiré à « boulets rouges » contre le nouveau projet d'Immobilier 2022.

Voir en annexe l'avis « défavorable » de la CRMS rendu ce 13 juillet 2022.

La CRMS rejoint les objections des riverains et s'oppose fermement à la démolition des immeubles RTT de la rue Lebeau et à la reconstruction à la place d'une architecture internationale aveugle du contexte local et notamment d'une tour insipide et hors d'échelle sur la place de la Justice.

## APPEL AUX AMOUREUX DU SABLON

D'autres associations de défense du patrimoine et du droit à la Ville, ainsi que de nombreuses personnalités vont également unir leurs efforts pour s'opposer à ce projet.

**Le comité Sauve Lebeau Sablon lance un appel à tous les « amoureux du Sablon »** pour réclamer ensemble une approche respectueuse de l'existant, une rénovation intelligente, respectueuse de ces bâtiments, très bien construits et parfaitement réutilisables.

*« Aidez-nous à faire prévaloir des fonctions et réaffectations subtiles, en relation avec les besoins du quartier et de l'utilité publique dans le respect des caractéristiques du quartier du Sablon. Et dans le respect de l'écologie !*

*Plusieurs établissements d'enseignement et diverses fonctions utiles au quartier pourraient trouver place dans ces bâtiments aisément rénovables. Un projet d'agrandissement de l'athénée Dachsbeck vient d'être soumis à l'enquête publique par la Ville. Il prétend installer au chausse-pied des classes, laboratoires et salles de sport sur un terrain rue de la Paille, beaucoup trop exigü, et fait fi de toutes les règles urbanistiques, au nom de l'utilité publique. La Ville elle-même enfreint ses propres réglementations !*

*Qui ne voit que tous ces nouveaux locaux pourraient à moindre prix trouver place en face, dans l'ancien hôtel des Télégraphes ?*

*Oui, il faut que les politiques et les acteurs immobiliers s'entendent, mais pas de cette façon ! Repenser tout un îlot demande une approche subtile, du travail, des efforts, des négociations intelligentes, et pourquoi pas des échanges de terrain.*

*Un petit effort, Messieurs les Politiques, vous n'êtes pas là pour favoriser seulement les profits des gens entrepreneurs, mais aussi pour leur donner des règles et des limites, afin servir le bien public ! »*

**Plus de 4.350 personnes ont déjà signé la pétition contre ce projet.**  
*C'est déjà plus de voix que celles récoltées par Pascal Smet aux dernières élections !*

**Pour soutenir le combat de l'association « Sauve Lebeau Sablon » ,  
signez la pétition**

<https://www.change.org/p/priez-de-signer-la-p%C3%A9tition/u/30444329>

**Pour rester informé, envoyez votre adresse mail à**  
<http://sauve.lebeau.sablon@gmail.com>

<https://www.facebook.com/sauve.lebeausablon.7>

Personnes de contact :

Dominique Vautier et Pierre Loze  
[sauve.lebeau.sablon@gmail.com](mailto:sauve.lebeau.sablon@gmail.com)

Annexe :

Avis de la Commission Royale des Monuments et Sites