

**Monsieur G. Coomans de Brachène**  
**Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine**  
**Centre administratif - Ville de Bruxelles**  
Boulevard Anspach, 6  
**B – 1000 BRUXELLES**

V. Réf. : Plan et Autorisation/PPAS/TOUL-PAS/3  
(Corr. Mme S. Syed)  
N. Réf. : AVL/KD/BXL-4.150/s.562  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 12 décembre 2014.

Monsieur l'Echevin,

Objet : BRUXELLES. Projet de PPAS n°60-41 – Belliard-Etterbeek.

En réponse à votre demande du 12 novembre 2014, nous vous communiquons les **remarques** formulées par la CRMS en sa séance du 3 décembre 2014 sur le projet mentionné sous-rubrique.

La CRMS est interrogée sur ce projet de PPAS car son périmètre comprend des immeubles protégés et des zones de protection :

- Rue de Trèves, 53-57 (AG 04/04/1996) : ensemble d'hôtels de maître éclectiques comprenant une zone de protection couvrant les terrains situés rue de Trèves, 49-50, et rue Jacques de Lalaing, 23-27 ;
- Rue de Toulouse, 47 (AG 09/07/1992) : ancien atelier et maison du peintre Parmentier.

Une partie du plan est située en ZICHEE et, sur base de la carte du potentiel archéologique du sous-sol de Bruxelles (Quartier Nord-Est), on peut remarquer la présence d'un site présentant des vestiges enfouis. Il s'agit du site de l'ancienne « Hof van Toulouse », qui devait se situer au niveau de l'îlot Trèves-Lalaing-Toulouse.

Ce projet de PPAS, élaboré par les services de la Ville, couvre le quartier compris entre les rues Jacques de Lalaing, de Trèves, Belliard, la place Jean Rey et la chaussée d'Etterbeek (4 îlots).

Ces 4 îlots contiennent deux rues « traditionnelles » affectées en logement qui subsistent dans le quartier et qui ont survécu aux phases successives de reconstruction de cette partie de la ville en bureaux. Il s'agit des rues de Toulouse et de Pascale, plus une partie de la rue Jacques de Lalaing. Ces rues sont inscrites en zone résidentielle au PRAS mais leur isolement au sein d'un quartier affecté en « zone administrative » est une source de fragilité. Il y en a d'autres : une série des biens abandonnés, situés près de la chaussée d'Etterbbek — vestiges d'un ancien projet de PPAS (spéculation immobilière engendrée par la possibilité de construire une tour ensuite abandonnée) — et l'emprise du chemin de fer récemment élargie.

L'objectif principal du plan est de cadrer le Projet Urbain Loi (PUL). Il veut s'inscrire dans une optique de confortation du logement existant et du bâti ancien, un peu dans la même logique que les PPAS Archimède (06-01), Saint-Quentin (06-03) et Véronèse (06-02). Il veut également s'inscrire dans les grandes lignes du PCD : revitaliser l'habitat, soutenir un développement économique intégré, promouvoir un environnement durable.

Cependant, plusieurs parcelles ont récemment été concernées par des projets immobiliers importants. Les photos aériennes montrent d'ailleurs l'évolution du quartier et le changement d'échelle que le bâti opère. Enfin, le projet de PPAS n'exclut pas quelques projets d'envergure qui restent encore relativement possibles. Les terrains situés de part et d'autre du chemin de fer le long de la chaussée d'Etterbeek, au bas des rues de Toulouse et de Pascale, sont en partie arasés après des années de procédure de taxation sur les immeubles à l'abandon appliquée par la Ville. La reconstruction de ce site en particulier reste un enjeu important, au niveau des affectations et des gabarits, mais aussi au niveau des qualités d'habitat des maisons toujours en place que l'on souhaite protéger (voir ci-dessous).

L'ambition du RIE qui accompagne le projet de plan semble parfois démesurée. Des variantes de gabarit ont été étudiées pour tous les abouts d'îlots, y compris pour des constructions récentes ou en cours de construction (îlot Van Maerlant). Malheureusement, les mesures de protection du bâti existant proposées, finalement assez ténues, n'en tirent guère parti. Par contre, des thèmes essentiels à l'objectif poursuivi de sauvegarde n'ont pas été explorés par le RIE.

Par exemple :

L'étude des perspectives et axes de lisibilité. Beaucoup de rues ont des perspectives fermées. Or, les fonds de perspectives n'ont pas été étudiés. En fait, toutes les extrémités de rues sont problématiques et doivent trouver une résolution intégrée dans le Plan (immeubles en ruine, reconstruits ou hors gabarits). De ce point de vue, le devenir de l'angle Belliard/Pascale (pompe à essence actuelle) est particulièrement important. Or, il est prévu avec un gabarit de 14 étages en zone C (R + e + 11 étages + 2 en retraits), c'est-à-dire que son ombre portée sur les rues de Pascale et de Toulouse en forte pente constituera un inconvénient rédhibitoire pour leur remise en valeur et leur habitabilité. Il s'agit ici d'un des aspects les plus négatifs de ce Plan.

La connectivité entre les grands ensembles à protéger et les rues les plus importantes n'a pas été examinée (la CRMS a encore en tête l'étude Space Syntax pour le Résidence Palace, avec connexion souhaitée à l'entrée du parc Léopold).

L'étude de l'incidence de la spéculation immobilière suscitée par certains projets abandonnés aurait également pu être riche d'enseignement, notamment pour répondre à la question du débouché des rues concernées sur la chaussée d'Etterbeek, là où il existe encore aujourd'hui des terrains et des maisons à l'abandon.

### **Le projet de plan et la protection du bâti ancien existant**

En ce qui concerne l'ensemble du PPAS, la CRMS s'est limitée à analyser son objectif premier auquel elle souscrit. Il s'agit, en effet, de préserver et de renforcer les caractéristiques qui déterminent l'identité et les qualités tant patrimoniales qu'urbanistiques du tissu ancien. A noter que l'immeuble postmoderne situé à l'angle Belliard/Van Maerlant (Groep Planning) est repris en catégorie 1 - constructions remarquables (mais pas la passerelle attenante ?).

Vu le contexte urbain désavantageux (glacis de bureaux environnant et immeubles de grande échelle), la Commission pense que les moyens de garantir cet objectif devraient être poussés plus loin pour avoir une chance de succès. En effet, les prescriptions destinées à protéger les qualités architecturales des immeubles sont finalement très réduites et peu explicites : elles recommandent de « mettre en valeur les caractéristiques architecturales de l'immeuble ».

En guise de précision, certains types de travaux sont interdits (p. 13) :

- les matériaux *trop* différents de la typologie d'origine (qui va juger du « trop » ?) ;
- les revêtements synthétiques - sauf les enduits et peintures (qui constituent pourtant une part très importante des finitions d'usage courant, notamment dans le cas des interventions PEB) ;
- les menuiseries en PVC, mais seulement en façade avant ;
- les « emballages » de corniche ;
- les entrées de garage dans les maisons.

### **Commentaires et propositions de la CRMS**

L'intérêt architectural des bâtiments a fait l'objet d'une évaluation à laquelle on peut souscrire. Toutefois, on ne comprend pas ***pourquoi la passerelle de l'immeuble postmoderne dû au Groep Planning, à l'angle des rues Belliard et Van Maerlant, n'est pas reprise en catégorie 1.***

L'architecture ancienne, néoclassique ou éclectique, qui fait tout l'intérêt des maisons que l'on souhaite préserver dans le projet de PPAS, a fait l'objet d'un descriptif façade par façade. Toutefois, la protection de ce type d'architecture où le détail joue un rôle essentiel nécessite plus de précision. ***La CRMS suggère donc de compléter le dispositif prévu par des prescriptions destinées à conserver les matériaux et détails de façade originels et, en particulier, à systématiquement favoriser les enduits de teinte claire en adoptant, par exemple, les Recommandations rédigées par la Commune d'Ixelles en la matière*** (reprises aussi par le projet de Parcours culturel piétonnier dans le Quartier européen). Ces différentes études montrent, en effet, qu'il est important de favoriser les teintes claires pour « éclaircir » les rues souvent assombries par l'ombre d'immeubles élevés. Le même constat avait d'ailleurs été effectué par l'étude d'incidence du RRUZ. La mode des façades foncées et des murs rideaux pénalise le voisinage et influe sur l'éclairage public ainsi que sur le sentiment de confort offert par la rue. Dans le cas de rues habitées, sauvegardées au milieu d'un univers de bureaux élevés, il est important de préciser cette question cruciale.

Les rues « protégées » (partiellement) seraient encadrées par des immeubles hauts ou très hauts, sans que ce parti ne soit réellement motivé par le Plan ni par le bon aménagement des lieux. Même si les études de perspectives n'ont pas été effectuées, les scénarios du RIE montrent à suffisance l'impact extrêmement défavorable des gabarits élevés qui bouchent le dégagement des rues anciennes, où les ombres portées sur les petites rues en pente et les intérieurs d'îlot seront considérables, mais aussi vers la vallée.

D'autre part, la chaussée d'Etterbeek ne présente pas aujourd'hui une hauteur constante et les immeubles récents, édifiés au bas de la rue de Pascale, présentent un gabarit de R+4.

***Par conséquent, pour conforter l'habitat existant, lui donner une chance de survivre dans son environnement difficile et répondre au requis de la ZICHEE, le Plan devrait aller plus loin dans les mesures qu'il préconise en matière de conservation et de gabarit. Il devrait proposer :***

- ***le maintien ainsi que la réhabilitation (exactement comme les autres maisons existantes de la rue) des maisons abandonnées situées dans le bas de la rue de Pascale. Pour ce faire, la CRMS demande d'inscrire au Plan leur gabarit actuel et de renoncer au gabarit +6 renseigné pour l'instant ;***
- ***la reconstruction de l'angle de la rue de Pascale et de la rue de Toulouse avec la chaussée d'Etterbeek dans un gabarit de R +4, cohérent avec le paysage existant de ces deux rues et permettant une certaine ouverture vers la vallée ;***
- ***la révision à la baisse du gabarit de l'immeuble beaucoup trop élevé prévu à l'angle de la rue Belliard et de la rue de Pascale (parcelle de la pompe à essence), dont l'impact perspectif est à étudier depuis la rue de Pascale mais aussi depuis le Mail.***

***Par ailleurs, une manière également très efficace de conforter l'habitat existant est de renforcer le maillage vert des grands axes existants qui limitent les rues protégées : celui de la rue Belliard, prévu dans le schéma directeur (voir « les central parks »), mais aussi celui de la chaussée d'Etterbeek pour renouer — autant que faire se peut — avec l'image de la vallée.***

***Enfin, dans un objectif de clarté et d'efficacité, il y aurait aussi un travail d'articulation à faire avec les recommandations afin de les organiser en fonction des acteurs et agents à qui elles s'adressent.***

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

c.c. : B.D.U. – D.M.S. : M. Th. Wauters, Mme S. Valcke / B.D.U. – D.U. : Mme B. Annegarn / M. Th. Van Ro (mail) et concertation (mail).