

Ville de BRUXELLES
Madame G. SCHILLEBEECKX
Département Urbanisme
Plan et Autorisations/Cellule Plan
Boulevard Anspach, 6

B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : corr. Mme S. Moutury
N/Réf : AVL/KD/BXL-4.84/s.351
Annexe : /

Madame,

Objet : BRUXELLES. Adoption provisoire du dossier de base de plan particulier d'affectation du sol du quartier 'Grand Sablon'.

En réponse à vos courriers des 1^{er} et 23 juillet 2004, en référence, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 août 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

1. Limites du plan

La réflexion des auteurs de projet a pris comme support la cohérence des îlots plutôt que la cohérence de l'espace public. Les limites du plan reflètent ce parti en n'intégrant qu'un côté des rues limitrophes et une partie seulement des espaces d'articulation du Grand Sablon avec le tissu urbain environnant (même si les caractéristiques des abords semblent avoir fait partie de la réflexion). La principale conséquence de ce parti est le peu d'attention qui a été réservée au traitement de la place du Grand Sablon même. Si l'un des principaux objectifs du plan est la conservation des édifices significatifs comme le précisent les documents qui accompagnent le plan, la CRMS estime qu'il est d'autant plus indispensable d'y réfléchir à partir des formes urbaines qu'ils délimitent et qui structurent la ville – c'est-à-dire précisément les places et les rues– en plus des problèmes liés au parcellaire.

2. Remarques générales

Les prescriptions graphiques du projet de plan particulier contiennent paradoxalement très peu d'indications « particulières » par rapport au PRAS. Les auteurs de projet ont cherché à palier ce défaut de précision graphique par des prescriptions littérales qui viennent infléchir les indications graphiques en manière telle qu'elles les remettent parfois en cause. Il eût mieux valu pousser plus loin l'étude et le détail au niveau graphique pour s'intégrer de manière cohérente dans les règles de hiérarchie et de subsidiarité des plans. Cette manière de procéder aurait également eu le mérite de produire un plan montrant non pas de simples intentions (comme c'est le cas), mais la manière dont la Ville se propose précisément de concrétiser son projet.

L'objectif déclaré du plan est la revalorisation du quartier par l'amélioration de ses qualités d'habitat. Différents moyens sont mis en œuvre à cet effet, parmi lesquels le contrôle de l'horéca (un statu quo est préconisé) et la protection du patrimoine architectural, notamment par la préservation des alignements et du parcellaire existant. Ce parti doit être encouragé. L'article 2 (Affectation des constructions - généralités) contient une série de principes auxquels la CRMS ne peut que souscrire (interdiction de continuer les activités horéca à l'intérieur de l'îlot, pas de développement de l'horéca dans les rues résidentielles, limitation au seul rez-de-chaussée, etc.). Au premier abord, en confirmant le caractère résidentiel et en indiquant la conservation de la plus grande partie du bâti, le plan d'affectation et le plan n° 5 semblent donner des garanties au sujet de la préservation du logement et du bâti. L'établissement en 3 classes des différentes catégories de constructions permet une approche assez réaliste de la problématique propre à l'hétérogénéité des constructions du Grand Sablon.

Cependant, l'examen attentif des prescriptions particulières des zones de construction (art 3) et les prescriptions qui suivent (art 4, 5, 6, 12) viennent nuancer cette impression positive en autorisant un nombre très important de dérogations à la règle et des possibilités d'interventions pratiquement « à la carte » selon les situations particulières (art 3.3 : zones à prescriptions particulières).

La Commission relève également que le regroupement des parcelles est autorisé pour toutes les affectations sauf pour l'horéca (2.1.3). Or, les interventions récentes dans le quartier montrent que la tendance forte va nettement dans le sens du regroupement et combien celui-ci est dommageable non seulement pour les autres types de commerces (galerie commerciale vide) mais aussi pour les logements et les autres affectations. En effet, dans un plan qui encourage la préservation du patrimoine, la possibilité de regrouper conduit inévitablement au façadisme, ce qui est contraire aux objectifs déclarés du plan. Dans la situation qui nous occupe, empêcher le regroupement de parcelles est la seule manière de préserver la cohérence entre les façades, la structure des constructions et l'occupation des maisons. Sans cela, la place et ses abords se réduiront petit à petit à un grand décor de théâtre.

3. Prescriptions particulières des articles 4 à 12

En ce qui concerne les affectations, par exemple, le PPAS est très peu « particulier » par rapport au PRAS (ce qui pose la question de la subsidiarité des plans). Cependant, la distance entre le plan et les possibilités offertes par ces prescriptions est telle que le document graphique apparaît comme trompeur. In fine, le PPAS ne donne pas d'indications claires sur le développement et l'évolution ultérieurs de cet ensemble puisque, selon les cas, la règle peut être largement transgressée. Le plan ne peut donc apporter cette sécurité relative quant aux perspectives d'avenir qui est sa principale raison d'être - ceci aussi bien pour ce qui concerne les affectations, que pour la préservation des intérieurs d'îlot ou la conservation du patrimoine. Au lieu d'enrayer une série de phénomènes de dérèglement et de fragilisation que le diagnostic préalable à l'étude met en lumière, le PPAS permettra au contraire leur poursuite.

A. L'exemple le plus flagrant est celui de la protection et du redéploiement du logement. Un des principaux problèmes est l'exiguïté des logements (22% ont moins de 35 m² et 50% moins de 54 m² !!! art. 3.3.3.1. du rapport). Cette exiguïté est évidemment la conséquence de conditions d'habitat difficiles pour les ménages avec enfants : nuisances de l'horéca et encombrement des îlots par les constructions annexes (le bâti représente 86% de la superficie totale des 8 îlots, art. 3.1.9.1. du rapport). La proposition de statu quo pour le nombre d'horéca, leur limitation dans les rues résidentielles et l'interdiction de poursuivre ces activités en intérieur d'îlot (comment?) apportera certes une amélioration du point de vue des nuisances. Il faut toutefois observer que la possibilité est laissée aux

établissement existants d'occuper un séjour et 5 chambres au détriment de l'habitat (art 2.2.7.). Par ailleurs, la limitation de l'horéca ne provoquera aucune baisse de la densité du bâti en intérieur d'îlot.

Au contraire :

- art 5.2. : il est possible de construire de nouvelles annexe sur 30% de la *zone de cours et jardins avec construction limitée d'annexes*. Lors de nouvelles constructions, des infrastructures souterraines peuvent être autorisées sur 25% de la zone. N.B. Les *zones de cours et jardins* sont protégées mais elles constituent une superficie extrêmement réduite.
- Art. 6.2. : il est possible de construire de nouvelles annexes dans les *zones d'annexes* et d'occuper la totalité de la superficie au sol.

Proposition : si l'objectif du plan est la revalorisation et le développement du logement, et si l'on veut que cette affectation constitue une garantie pour la conservation du patrimoine (la multiplication des logements dans le patrimoine historique entraîne celle des infrastructures telles que cuisines et salles de bains), la Commission estime que, dans la *zone d'annexes* ainsi que dans la *zone de cours et jardins avec construction limitée d'annexes*, il serait souhaitable d'interdire les nouvelles constructions, y compris les infrastructures souterraines. En outre, la reconstruction des annexes existantes pourrait être admise dans la zone d'annexe, mais pas dans la *zone de cours et jardins avec construction limitée d'annexes*.

B. Un autre exemple concerne les *zones à prescriptions particulières* où des modifications très importantes de la situation existante sont suggérées. Ici encore, les indications reprises au plan sont trompeuses par rapport aux interventions (parfois positives) qui peuvent être autorisées. Certaines prescriptions comme (3.3.5.) celle de « s'inspirer de l'image moyenne générale de la rue de Ruysbroeck » sont particulièrement floues et ne donnent aucune garantie de résultat.

Proposition : la Commission estime que ces zones auraient dû faire l'objet de schémas graphiques permettant de vérifier le bien fondé ou d'adapter l'énoncé des prescriptions littérales.

C. Une autre lacune importante du plan (qui influe également sur la qualité des logements) est le manque de réflexion sur l'aménagement de l'espace public (art. 8 et 9).

Ici encore, des points positifs sont à souligner comme le respect des alignements existants et l'interdiction d'utiliser de l'asphalte. Mais aucune proposition d'ensemble concrète n'est formulée : les voiries sont indiquées comme zones à réorganiser dans le PPAS. L'emprise trop importante de la voiture, la création d'un « ruban vert » et l'idée d'aménager des pistes cyclables sont évoquées à plusieurs reprises sans vérifier de quelle manière ces idées pourraient se traduire dans le projet.

Proposition : la CRMS préconise le maintien du patrimoine pavé encore exceptionnel qui existe dans le quartier . Elle observe que la volonté de faire passer l'itinéraire cyclable par les rues des Minimes, Watteu et Van Moer (entièrement pavées) risque d'hypotéquer l'homogénéité de cet ensemble et même (vu certaines revendications actuelles) de remettre en cause le maintien de ce revêtement de qualité. Elle demande donc de poursuivre la réflexion à propos de l'aménagement des espaces publics en prenant comme contrainte impérative la préservation du patrimoine pavé et la réduction de l'emprise des automobiles.

4. Remarques précises sur des questions particulières de patrimoine

Généralités

Les prescriptions générales et particulières doivent être revues et adaptées au Cobat et, notamment, au prescrit légal du permis unique. Pour mémoire : pour tous travaux aux bâtiments classés et inscrits sur la liste de sauvegarde (même les travaux ne nécessitant pas de permis d'urbanisme) une demande de permis unique doit être introduite. La CRMS propose de rappeler ce point dans les prescriptions générales, dans celles relatives aux différentes zones d'affectation et dans celles relatives aux catégories

de constructions I et II. Elles précise que les possibilités ouvertes par le PPAS sont, dans le cas des bâtiments protégés, soumises à l'appréciation et à l'avis conforme de la CRMS.

Remarques particulières

Art. 3.1.4.2. : les hauteurs des locaux ne peuvent être imposées telles quelles aux bâtiments des catégories I et II. La prescription doit être plus nuancée pour permettre une adaptation de l'occupation aux lieux et non systématiquement l'inverse.

Art. 2.2.5. et 3.1.6. : lorsqu'un horéca occupe le rez-de-chaussée, une entrée indépendante aux logements DOIT être créée pour accéder aux étages. Une exception devrait être possible quand l'édifice est protégé et que la disposition des lieux ne permet pas de respecter ce principe.

Art. 3 (Zones de construction) : les fenêtres de toitures sur un niveau sont autorisées côté rue. La CRMS propose de nuancer le propos, notamment de conditionner cette possibilité aux caractéristiques de l'immeuble et à l'impact de ce dispositif sur l'espace public. Elle propose aussi de limiter les fenêtres de toiture à un niveau en intérieur d'îlot pour les constructions des catégories I et II.

Art 3.1.2.2. : bretèches, loggias et bow-window peuvent occuper 20% de la façade avant et 40% de la façade arrière. Cette prescription ne devrait pas être applicable aux constructions des catégories I et II.

Art. 3.2.2.2. : les éléments architecturaux doivent être identiques ou équivalents aux formes et matériaux d'origine. Identique et équivalent ne sont pas des mots interchangeable. Cela pose le problème de l'identification de l'origine, donc des études historiques préalables, qui est géré via le permis unique.

Art. 3.2.2.5. : parmi les modifications autorisées est mentionnée l'adaptation du profil de la façade postérieure (moyennant la condition de ne pas nuire... etc.). Ici encore, ce problème est géré via le permis unique pour les bâtiments protégés. Il n'est peut-être pas utile d'ouvrir cette possibilité dans le PPAS.

Par ailleurs, il faudrait ajouter à ce point le d) du point 3.2.3.5. de la catégorie II, en excluant possibilité de modifier le profil arrière.

Art. 3.2.3.2. : « identique et équivalent » : voir ci-dessus.

Art. 3.2.3.5. : profil : voir ci-dessus.

Art. 11 : possibilité de traiter en matériau de façade un pignon latéral ou en attente et un mitoyen visible. La CRMS déconseille ce parti qui altère la lisibilité du parcellaire.

Art. 12 (garages et parking) : possibilité d'aménager une entrée privative vers le parking si la façade a 10 m de largeur. Il faut exclure cette possibilité pour les immeubles des catégories I et II.

Enfin, la Commission souhaiterait qu'une prescription soit ajoutée permettant de protéger le « skyline » des immeubles qui délimitent les différentes faces de la place du Grand Sablon, l'idée étant que l'on ne tolère plus de dépassement des lignes de faîtes qui sont vues depuis tous les points de l'espace public (y compris en arrière-plan).

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO

Secrétaire

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S., A.A.T.L. – D.U.

J. DEGRYSE

Président