

M. G. COOMANS de BRACHENE  
Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine  
Ville de Bruxelles  
Département Urbanisme  
Plans et autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf. : WF 1495089  
N/Réf. : AVL/ah/BXL-4.148/s559  
Annexe : 1 dossier comprenant 4 plans

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : BRUXELLES. PPAS « Véronèse ». Demande d'examen du dossier de base.  
*Dossier traité par Mme Cl. Hertsens*

En réponse à votre courrier du 5 septembre sous référence, réceptionné le 8 septembre dernier, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS, en séance du 1<sup>er</sup> octobre 2014, concernant l'objet mentionné sous rubrique.

La CRMS félicite la Ville de Bruxelles d'avoir initié ce PPAS. Elle souscrit aux objectifs poursuivis à travers ce Plan qui, tout comme les PPAS « Archimède » et « Saint-Quentin », est destiné à préserver et à renforcer les caractéristiques qui déterminent l'identité et les qualités patrimoniales et urbanistiques du quartier des squares. Elle approuve les grandes lignes du dossier mais formule cependant les remarques suivantes :

- Pour plus de clarté et dans un but pédagogique, les prescriptions urbanistiques devraient de manière explicite faire référence au Règlement zoné du quartier des Squares, qui couvre le périmètre du PPAS, même si ce règlement est de toute façon d'application et qu'il n'y aurait pas de raison juridique de le mentionner ;
- Selon les prescriptions urbanistiques, l'interdiction d'utiliser des châssis en PVC s'applique uniquement aux façades avant ; la CRMS regrette que cette mesure ne soit pas étendue aux façades arrière, d'autant que certaines d'entre-elles sont visibles depuis l'espace public.
- Le PPAS distingue trois catégories de bâtiments faisant l'objet de prescriptions particulières. De manière générale l'évaluation patrimoniale proposée est correcte. Cependant, la CRMS propose de la poursuivre pour certains bâtiments, en particulier pour ce qui concerne le bâti néoclassique.

Le projet de PPAS 06-03 « Véronèse » couvre les six îlots compris entre les rues Le Corrége et Le Titien, le square Marguerite, la rue des Patriotes et l'avenue de Cortenbergh. Le périmètre du plan est partiellement couvert par les zones de protection de l'hôtel Van Eetvelde et de l'ensemble classé des Squares ainsi que par la zone tampon Unesco Van Eetvelde. Le plan vise à réguler la pression immobilière que la présence de l'Union européenne exerce sur l'ensemble du quartier des squares. Il s'inscrit dès lors dans la même logique que les PPAS « Archimède » et « Saint-Quentin » examinés par la CRMS en ses séances du 01/12/2010, du 5/06/2012 et du 1/10/2014.

Les objectifs du projet sont :

- renforcer la vocation résidentielle durable du quartier,
- stopper le développement des hôtels, appart-hôtels, horéca et bureaux,
- préserver le patrimoine architectural,
- améliorer la qualité de vie des intérieurs d'îlots.

La CRMS souscrit entièrement à ces objectifs et elle félicite la Ville de Bruxelles d'avoir initié ce PPAS. **Elle émet dès lors un avis favorable sur la demande moyennant certaines remarques et propose de :**

**1. Dans les prescriptions d'urbanisme, renvoyer explicitement au Règlement zoné du quartier des Squares** (règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire approuvé par arrêté du 27/02/1992).

Etant donné les objectifs du plan et l'intérêt urbanistique du quartier (déjà signalé au niveau du PRAS qui le reprend en ZICHEE), le PPAS pourrait spécifier qu'en cas d'incertitude entre le RCZ et le PPAS, les réglementations les plus précises du point de vue de la conservation du patrimoine devront être appliquées. La Commission prend acte que la réglementation générale en vigueur prévoit que celles les plus restrictives sont d'application et il n'y a donc pas lieu de le spécifier sous l'angle légal. Or, dans un but pédagogique et de plus de clarté, le règlement zoné pourrait être cité explicitement, même si ce règlement est de toute façon d'application et qu'il n'y aurait pas de raison juridique de le mentionner

**2. Etendre l'interdiction d'utiliser des châssis en PVC en façades à rue aux façades arrière.** En raison de la haute valeur patrimoniale du quartier, partiellement situé en zone tampon Unesco (Hôtel Van Eetvelde), le PPAS formule des prescriptions relatives au traitement des façades et interdit **des** matériaux synthétiques pour les revêtements de façades et les toitures. A juste titre, le PPAS étend cette disposition aux menuiseries extérieures et proscrit également l'utilisation de châssis en PVC sur l'ensemble du périmètre. Cependant, cette interdiction se limite aux façades avant.

La Commission regrette cette option et préconise d'étendre cette mesure à toutes les façades pour des raisons de durabilité et d'esthétique, d'autant que plusieurs façades arrière sont visibles depuis l'espace public.

**3. Réévaluer la valeur patrimoniale de certains immeubles en vue d'une éventuelle adaptation de leur classification.** Le PPAS distingue trois catégories de bâtiments faisant l'objet de prescriptions particulières (constructions remarquables, à valeur d'accompagnement ou à ériger en style contemporain). A priori, cette classification ne soulève pas de remarques et la distinction entre les types opérée par la Ville de Bruxelles semble généralement correcte.

Toutefois, la Commission propose de revoir la classification des bâtiments suivants en fonction de leur **valeur intrinsèque ainsi qu'urbanistique. Il s'agit d'immeubles implantés dans la partie nord du périmètre et appartenant probablement à la première campagne d'urbanisation du quartier :**

- les bâtiments d'angle néoclassiques sis 1-5, rue des Patriotes / angle rue Véronèse, 25 ;
- les maisons néoclassiques situées rue des Patriotes, 17 / angle rue le Titien, 1-3 ; ces immeubles forment le pendant des immeubles d'angle néoclassiques situés du côté pair de la rue des Patriotes, hors périmètre,

- les maisons formant l'angle du square Marguerite avec la rue Véronèse et l'ensemble qui forme leur pendant : square Marguerite, 28-29 / rue Véronèse 2-4 ainsi que le square Marguerite, 30 / rue Véronèse, 3

***D'autres biens méritent également une évaluation plus fine sur le plan architectural, préalablement à l'approbation du plan définitif***, comme par exemple l'immeuble d'angle et ses annexes en style Beaux-Arts situés rue le Titien, 2 / angle rue Véronèse ou l'immeuble des années 1970 situé 21 rue Véronèse à proximité directe de l'école située dans la même rue.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : S. Valcke  
BDU-DU : Fr. Timmermans, B. Annegarn  
M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail)  
Commission de concertation, M. Thomans Van Ro, secrétaire (par mail)