



PARTIE 2

Analyse des incidences par thématique environnementale



CHAPITRE 1

Urbanisme, Paysage et Patrimoine





TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION.....	5
1.1. SOURCES CONSULTEES	5
1.1.1. Bibliographie	5
1.1.2. Interviews	5
1.2. METHODE D'EVALUATION	5
1.2.1. Aire géographique considérée	5
1.2.2. Grandes lignes du raisonnement utilisé.....	5
1.3. DIFFICULTES RENCONTREES/RENSEIGNEMENTS NON OBTENUS	7
2. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT	9
2.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	9
2.1.1. Plan Régional d'Affectation du Sol – AG 03.05.01	9
2.1.2. Plans Particuliers d'Affectation du Sol	9
2.1.3. Règlement Régional d'Urbanisme Zoné	13
2.1.4. Patrimoine protégé.....	13
2.1.5. Servitudes	18
2.1.6. Alignements	19
2.1.7. Plan d'expropriation	19
2.1.8. Permis de lotir	19
2.1.9. Statut des voiries.....	19
2.1.10. Bâtiments déclarés insalubres	20
2.2. DOCUMENTS D'ORIENTATION	20
2.2.1. Plan Régional de Développement - AG 12.09.02.....	20
2.2.2. Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles - AG 02.12.04.....	20
2.2.3. Plan Communal de Développement d'Etterbeek - AG 18.07.06.....	20
2.2.4. Schéma Directeur « Quartier européen » - AG 24.04.08	21
3. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT	23
3.1. LE BATI	23
3.1.1. Morphologies et typologies	23
3.1.2. Affectations et utilisations	31
3.1.3. Superficies	32
3.1.4. Le paysage urbain.....	32
3.2. LE NON BATI	36
3.2.1. Les espaces publics.....	36
3.2.2. Propriétés et droits réels	44
3.3. LE PATRIMOINE	45
3.3.1. Historique du quartier.....	45
3.3.2. Patrimoine remarquable.....	46
3.3.3. Vestiges archéologiques.....	59
3.4. PROJETS ET ETUDES.....	60
3.4.1. Projets majeurs en cours de réalisation ou pour lesquels existe un certificat ou un permis d'urbanisme ou de lotir non périmé.....	60
3.4.2. Projets majeurs pour lesquels existe une demande de certificat ou permis d'urbanisme ou de lotir	60
3.5. CONTRAINTES URBANISTIQUES ET TECHNIQUES	61
3.5.1. Contraintes urbanistiques	61
3.5.2. Contraintes techniques	61
3.6. CONCLUSIONS	61
4. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 1	63
4.1. POTENTIALITES REGLEMENTAIRES DE CONSTRUCTION PAR AFFECTATION ET RESPECT DES CONTRAINTES JURIDIQUES EN TERMES DE PROGRAMME	63
4.2. COMPATIBILITÉ DES ACTIVITÉS PROJETÉES PAR RAPPORT AU SITE ET PAR RAPPORT AU VOISINAGE	64
4.2.1. Conclusions.....	66
4.3. EVALUATION DU NOMBRE DE PERSONNES INDUITES PAR LES AFFECTATIONS SUR BASE DES SUPERFICIES DE PLANCHER.....	66
4.4. RÉFLEXIONS SUR UNE DENSITÉ OPTIMALE	66
4.4.1. La notion de densité.....	66



4.4.2. Les références proposées.....	68
4.4.3. Le cas du PPAS Belliard-Etterbeek	69
4.5. CONCLUSIONS	70
5. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 2.....	73
5.1. INTRODUCTION.....	73
5.2. DESCRIPTION DES VARIANTES	73
5.2.1. Généralités pour toutes les variantes	73
5.2.2. Variante S1 - « RRU »	74
5.2.3. Variante S2 - « Droits acquis – Amélioration des intérieurs d’îlot »	75
5.2.4. Variante S3 - « Tours »	75
5.2.5. Variante S4 - « Couverture des trémies ».....	76
5.3. ANALYSE DES DIFFERENTES VARIANTES	76
5.3.1. Conformité avec la situation existante de droit	76
5.3.2. Intégration du PPAS dans son environnement bâti : lien avec les gabarits et la structure urbaine existante, lisibilité et cohérence de la composition	79
5.3.3. Insertion dans le paysage : création ou détérioration de perspectives et de repères symboliques. .	81
5.3.4. Impact des choix de spatialisation sur le patrimoine bâti et naturel existant sur le site.....	85
5.3.5. Qualité des nouveaux espaces publics envisagés dans le périmètre	87
5.3.6. Possibilité de phasages autonomes dans l’attention de la phase suivante	88
5.3.7. Implantation et volumétrie en fonction du développement durable (compacité, orientation, etc.).....	88
5.3.8. Densité et qualité urbaine	88
5.3.9. Répartition spatiale optimale par affectation.....	92
5.3.10. Aspects spécifiques à certaines variantes	93
5.4. CONCLUSION : ELEMENTS A RETENIR DANS UNE OPTION A RECONSTITUER.....	96
5.5. ANALYSE DES PERMIS D’URBANISME RECEMMENT DELIVRES AU SEIN DU PPAS.....	96
5.5.1. L’îlot Van Maerlant	96
5.5.2. Le projet Trebel	98
6. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 3.....	101
6.1. INTRODUCTION.....	101
6.2. PERTINENCE DE LA DENSITÉ DU BÂTI PROPOSÉE, DE SON IMPLANTATION ET DES GABARITS.....	101
6.2.1. Commentaires.....	101
6.2.2. Recommandations	102
6.3. UTILISATION DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTIONS DURABLES.....	102
6.3.1. Commentaires.....	102
6.3.2. Recommandations	102
6.4. PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES D’ECO-CONSTRUCTION.....	102
6.4.1. Commentaires.....	102
6.4.2. Recommandations	102
6.5. OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX.....	103
6.5.1. Objectifs à atteindre	103
6.5.2. Commentaires.....	103
6.5.3. Recommandations	104
7. ANNEXES	105
7.1. PATRIMOINE REMARQUABLE - DESCRIPTIF DES AUTRES BIENS D’INTERET PATRIMONIAL.....	105
LISTE DES TABLEAUX	113
LISTE DES FIGURES.....	114



1. INTRODUCTION

1.1. SOURCES CONSULTEES

1.1.1. Bibliographie

- AATL et SDRB, Observatoire des bureaux – Vacance et zoom sur le Quartier Léopold, Bruxelles, 2013
- AGORA, Rapport d'incidences environnementales relatif au PPAS Tour et Taxis, Bruxelles, 2013.
- Association momentanée BUUR, CSTC, Institut Von Karman, ARIES, Etude d'impact du projet Règlement Régional d'Urbanisme Zoné de la rue de la Loi, 2013.
- B612 associates, Etude de faisabilité Ilot Montoyer, Ville de Bruxelles, 2012.
- B612 associates, Etude de faisabilité Ilot Science, Ville de Bruxelles, 2012.
- Bogdan & Van Broeck, Etude de faisabilité Belliard, Ville de Bruxelles, 2012.
- Burniat P., le Quartier Léopold, Lecture d'un ensemble urbain du XIX^e siècle in : Bruxelles, analyse architecturales et urbaines, Bruxelles, 1998, n°3, p.5-23.
- Caroline Berckmans et Marie-Hélène Genon, Inventaire du Patrimoine architectural, Bruxelles-Extension Est, MRBC- Direction des Monuments et Sites,, disponible sur http://www.irismonument.be/pdf/fr/1002-developpement_urbanistique_quartier_nord_est.pdf.
- Decleve B., Ananian P., Anaya M., Lescieux A., « Densités bruxelloises et formes d'habiter ».
- Heymans V., Architecture et habitants. Les intérieurs privés de la bourgeoisie à la fin du XIX^e siècle, Bruxelles, 1997, p.39-56
- Institut de l'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France, Etude sur les facteurs qui influencent la densité perçue, 2009.
- Lagrou E., L'Europe à Bruxelles en 1958. Début d'une période agitée en matière d'urbanisme dans le capitale in: Bruxelles, 175 ans d'une capitale, Bruxelles, 2005, p.45-47
- Lasserre, Laconte, Böhlke, Dooreman, « Bureau du passé, habitants du présent », Région de Bruxelles-Capitale, 2013.
- Light Houses Project, Rapport d'Incidences sur le permis de l'Ilot Van Maerlant, Bruxelles, 2011.
- Moulinie C., Naudin-Adam M. « Appréhender la densité ». Note rapide sur l'occupation des sols, n° 383, juin 2005, 4 p.
- Mozas J. et Fernandez Per A., Densidad. Density, Vitoria-Gasteiz, 2006.
- Space Syntax, La morphologie spatiale des quartiers européens, Bruxelles, 2007.
- Stratec s.a., Etude d'Incidences relative au projet Trebel, rue Belliard, Bruxelles, 2012.
- Tracé de l'ingénieur D. Marchal approuvé en séance du Conseil communal du 02.07.1853, Le quartier Nord-Est. Les squares et leurs abords. Histoire du développement urbanistique in : Inventaire du Patrimoine architectural, Bruxelles-Extension Est, p. 8

1.1.2. Interviews

Néant

1.2. METHODE D'EVALUATION

1.2.1. Aire géographique considérée

L'aire géographique prendra en considération le périmètre tel que défini dans l'AG relatif à la mise en œuvre du PPAS 60-41 "Belliard-Etterbeek" ainsi que les aires suivantes :

- Une aire géographique intégrant les principales perspectives visuelles pour les impacts liés au paysage urbain et aux articulations urbaines;
- Les premiers îlots entourant le site.

1.2.2. Grandes lignes du raisonnement utilisé

Conformément au cahier des charges, **le relevé de la situation existante** reprend les éléments suivants :



Morphologies et fonctions existantes

Les grandes perspectives et axes de lisibilité observés au sein et autour du périmètre sont décrits, en relation notamment avec la topographie du site.

La situation existante est illustrée par une série de coupes montrant le gabarit des immeubles et le niveau naturel du sol.

Sur base des informations collectées dans le rapport de situation existante de fait, le rapport résume la typologie des différents bâtiments riverains.

Sur base de ces informations, il décrit également la morphologie des quartiers avoisinants.

La qualité des aménagements de l'espace public et la lisibilité de ceux-ci sont également analysées.

Patrimoine

L'auteur de projet procède à un relevé du patrimoine immobilier existant au sein du périmètre du PPAS ainsi qu'en bordure de celui-ci. Il retrace succinctement l'historique du quartier pour mettre en évidence certains éléments du patrimoine architectural et culturel du site.

Il examine si des indices sérieux permettent de présumer la présence d'éléments particuliers (vestiges archéologiques, galeries, archéologie industrielle...) qui pourraient être rencontrés lors de projets d'aménagement (chantiers).

Projets et études

Sur base des contacts avec les administrations communales et régionales compétentes, une carte de synthèse de la situation future dans l'aire géographique reprend les projets majeurs :

- en cours de réalisation;
- ou pour lesquels existe un certificat ou un permis d'urbanisme ou de lotir non périmé;
- ou pour lesquels une demande de certificat ou un permis d'urbanisme ou de lotir a été introduite (y compris les projets, plans et études des autorités fédérales, régionales, locales concernant l'espace public et l'infrastructure de transport.).

Contraintes urbanistiques et techniques

Cette partie contient une synthèse des contraintes urbanistiques et techniques propres au site et des dispositions en vigueur, particulièrement les dispositions prévues par l'AG du 6 septembre 2012.

En **phase 1**, les éléments suivants sont analysés dans la phase de programmation générale du PPAS :

- les potentialités réglementaires de construction par affectation et le respect des contraintes juridiques en termes de programme;
- la compatibilité des activités projetées par rapport au site et par rapport au voisinage;
- l'évaluation grossière du nombre de personnes induites par les différentes affectations sur base des superficies de planchers.

La **phase 2** abordera les éléments suivants :

- Intégration du PPAS dans son environnement bâti : lien avec les gabarits et la structure urbaine existante (coupes montrant le gabarit comparé des immeubles existants et des immeubles envisagés comprenant le niveau du sol);
- Impact des constructions envisagées sur les constructions environnantes (cartographie d'occupation du sol par le bâti actuel et projeté) et évaluation du risque de démolition d'éléments intéressants sur le plan patrimonial;
- Evaluation de la qualité des espaces publics envisagés dans le périmètre;
- Insertion dans le paysage : création ou détérioration de perspectives et de repères symboliques;
- Lisibilité et cohérence de la composition;
- Possibilité de phasages autonomes dans l'attente de la phase suivante;
- Implantation et volumétrie en fonction du développement durable (compacité, orientation, etc.).

La **phase 3** traitera des éléments suivants:

- Pertinence de la densité du bâti proposée, de son implantation, des gabarits, etc.;
- Utilisation des matériaux de constructions durables;



- Prise en compte des principes d'éco-construction.

1.3. DIFFICULTES RENCONTREES/RENSEIGNEMENTS NON OBTENUS

Néant





2. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2.1.1. Plan Régional d'Affectation du Sol – AG 03.05.01

Voir Partie I – Contexte normatif pt 2.2.1 et carte 1.7.1.

2.1.2. Plans Particuliers d'Affectation du Sol

Voir carte PPAS Plan 1 (localisation)

Le tableau ci-dessous détaille les PPAS situés dans un rayon de 500 mètres.

Tableau 1 : PPAS dans un rayon de 500 mètres

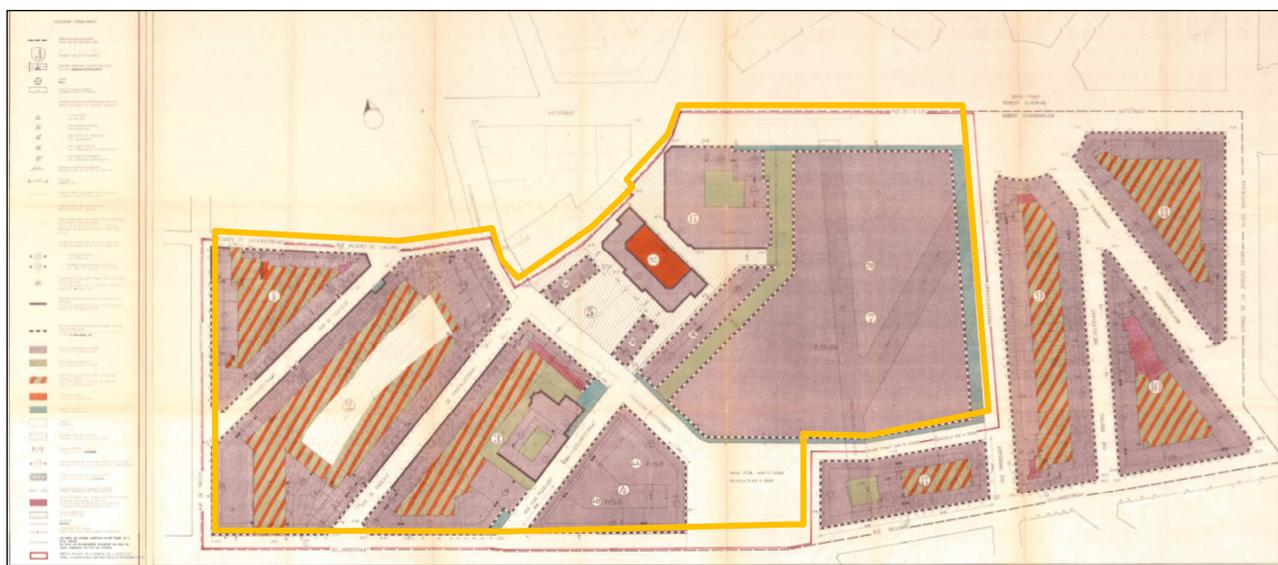
NOM	NUMERO	ARRETE D'APPROBATION	ARRETE DE MODIFICATION	REMARQUES
Ville de Bruxelles				
Archimède	06-01	AG 16-06-2011		
Saint-Quentin	06-03			Décision d'élaboration Conseil Communal
Stevin	60-03	AG 02-10-2003		
Marteau	60-04 bis	AE 22-04-1993		
Charlemagne I	41-40/41	AR 08-10-1964	Modification partielle AG 01-02-1996	
Charlemagne II	41-42/43	AR 21-05-1964		
Résidence - Palace	60-13	AE 24-06-1993	Modifications partielles pour utilité publique AG 18-01-2001 AG 30-04-2003 AG 15-05-2003	Abrogation partielle AG 30-03-2006
Etterbeek – Van Maerlant	60-12	AE 29-10-1992		
Nord-Est Zone IX	41-31/32	AR 17-01-1964		
Léopold	60-01/02	AR 05-07-1989	Modification partielle AG 17-04-1997	Mise en révision AE 06-09-1990
Etterbeek				
Commune d'Etterbeek Nouvelle clinique du Parc Léopold – Froissart – Belliard - Chaussée d'Etterbeek	Bloc 533	AG 14-06-2007		
Commune d'Etterbeek Place Jourdan- Gray- Etang – Chaussée de Wavre - Maelbeek	Bloc 532 et 534	AR 26-07-1989		
Ixelles				
Commune d'Ixelles Trone- Idalie - Parnasse - Caroly	Ilot 15	AR 9-05-1980		
Commune d'Ixelles Chaussée de Wavre – Trone – Idalie – Godecharle	Ilot 30	AG 18-12-2003		Abrogation partielle AG 31-01-2013

Parmi ceux-ci, trois PPAS jouxtent ou chevauchent le périmètre d'étude du PPAS « Belliard-Etterbeek » : le PPAS 60-13 « Résidence Palace », 60-01/02 « Léopold » et 60-12 « Etterbeek-Maerlant ». Ci-dessous, vous trouverez un bref descriptif des objectifs poursuivis.



2.1.2.1. Note sur le PPAS « Etterbeek-Van Maerlant »

Figure 1 : Plan d'implantation et de gabarits (AE 29-10-1992 + partie exclue de l'AE en orange suite à l'approbation du PPAS Résidence Palace)



Le périmètre du PPAS « Belliard - Etterbeek » chevauche le périmètre du PPAS 60-12 « Etterbeek-Van Maerlant » au niveau de la place Jean Rey. Tout comme le PPAS « Léopold », il n'intègre pas de prescriptions spécifiques pour les voiries, uniquement le critère d'utilisation de matériaux en harmonie avec le site.

Au préalable, le PPAS avait été conçu de manière à prendre en compte un plus large périmètre comprenant notamment le Juste Lipse, le Résidence Palace et le quartier Toulouse-De Pascale. Ce dernier sera modifié lors de l'adoption du PPAS 60-13 « Résidence Palace ».

Le quartier Etterbeek-Van Maerlant se caractérise par une forte présence de bureaux et de logements, avec une zone très limitée d'équipements à l'angle Belliard-Breydel. Le PPAS « Etterbeek-Van Maerlant » souhaite renforcer les équipements collectifs et/ou de services publics à cet endroit, de même que redonner la prééminence à la fonction résidentielle.

Dans ce sens, l'ilot Juste Lipse-Froissart-Belliard-Place Jean Rey comprendra du logement d'un côté et une zone destinée aux activités hôtelières située à front de la place Jean Rey de l'autre côté. L'ilot intègre aussi un cordon d'animation et de commerces tout le long de manière à permettre l'implantation de commerces de proximité au rez-de-chaussée.

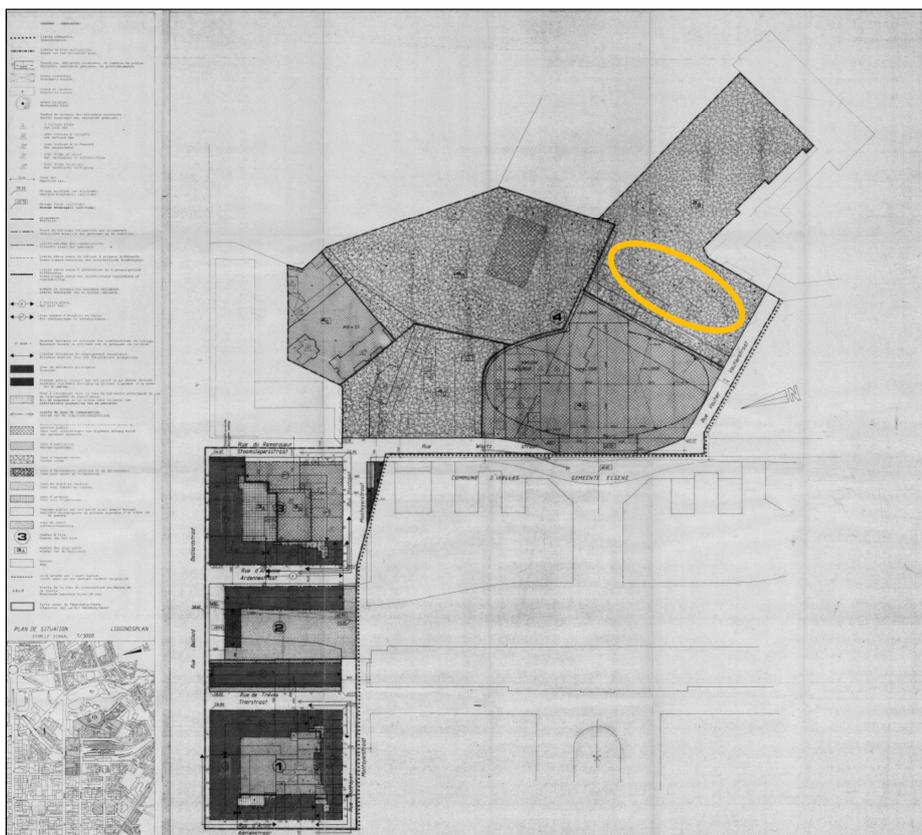


Notons que plusieurs modifications partielles ont été demandées pour cause d'utilité publique, à l'image du complexe « Juste Lipse » rue de la Loi 175, abritant le Conseil de l'Union européenne. Enfin, ce PPAS a également fait l'objet d'une abrogation partielle, en 2006, en vue de permettre :

- La requalification des abords du Résidence Palace par des aménagements urbanistiques cohérents, notamment par la création d'un front bâti sur la chaussée d'Etterbeek, et la réaffectation de l'îlot Van Maerlant;
- La revalorisation du bâtiment A du Résidence Palace, par une adjonction contemporaine de qualité.

2.1.2.3. Note sur le PPAS « Léopold »

Figure 3 : Plan d'aménagement (AR 05-07-1989 + modification partielle AG 17-04-1997 en orange)



Le périmètre du PPAS « Belliard-Etterbeek » inclut toute la largeur de la rue Belliard. De ce fait, il tend à modifier le périmètre du PPAS 60-01/02 « Léopold » qui a comme limite le trottoir sud de la rue Belliard. Cependant, ce PPAS ne comporte pas de prescriptions spécifiques pour les voiries (il est seulement mentionné que les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le site).

Le PPAS « Léopold » a comme objectif principal de favoriser les implantations d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, à l'exemple des activités du Centre International de Congrès au sein du Parc Léopold, entraînant ainsi son déclassement partiel. Dans ce sens, les bâtiments d'entreprises à l'angle Remorqueur-Montoyer seront désormais voués principalement à cette fonction.

En plus des prescriptions générales, l'îlot Ardenne-Belliard-Trèves-Montoyer dispose de prescriptions particulières en vue de permettre à cet endroit la couverture des voies de chemin de fer dans sa totalité. Entouré de part et d'autre de zones de bâtiments, cet îlot comprend désormais une zone de passage public sur sol privé, qui sera essentiellement réservée à la circulation piétonne. De même, pour l'îlot Arlon-Belliard-Trèves-Montoyer, le PPAS clarifie aussi les zones de cours de jardins dans le souci d'offrir des intérieurs d'îlots de qualité aux habitants.



Notons que ce PPAS a été modifié partiellement, en 1997, suite au projet de la Régie des Bâtiments visant à transformer l'immeuble sis rue Vautier 29 (Maison Linden) dans l'optique de l'adapter aux activités de l'Institut Royal des Sciences Naturelles (IRSN).

2.1.3. Règlement Régional d'Urbanisme Zoné

Voir Partie I – Contexte normatif pt 2.1.5

2.1.4. Patrimoine protégé

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit) et carte 1.7.4.

2.1.4.1. Au sein du périmètre

Immeuble, rue de Toulouse 47

*Cadastre de Bruxelles : 5e division, section E, parcelle n° 258 N 11.
Classement comme monument par AG du 09.07.1992 de la totalité en ce compris les grilles à front de rue en raison de sa valeur historique et artistique.*

Cette maison construite en 1910 pour le peintre Parmentier par l'architecte Dolf Vanroy est composée de deux corps de bâtiment. Le premier construit en retrait de l'alignement de la rue est de style Tudor et abrite l'atelier de l'artiste. Le second corps de bâtiment de style néo-renaissance flamande est rehaussé d'un cartouche affichant la devise de Jan van Eyck « Aze Ick Kan » ainsi que le millésime 1910. Le modèle des grilles entourant le jardin en façade avant est inspiré de celles du Petit Sablon dessinées par Paul Hankar (1859-1901) au sein de l'atelier d'Henri Beyaert (1823-1894)¹.

Figure 4 : Rue de Toulouse 47



Immeubles, rue de Trèves 53, 55 et 57

*Cadastre de Bruxelles : 5e division, section E, parcelles n° 272 L7, 217 Y2 et 217 Z2.
Classement comme ensemble par AG du 04.04.1996 des façades à rue et toitures en raison de leur intérêt historique et artistique.*

Cet ensemble architectural est constitué d'un hôtel de maître de style néo-classique situé au n° 53 et de deux maisons bourgeoises construites derrière une même façade de style éclectique à l'angle de la rue de Trèves et de la rue Jacques de Lalaing. L'hôtel de maître bâti en 1875 comporte quatre travées sur trois niveaux sous bâtière. Les deux maisons bourgeoises hautes de trois niveaux comportent cinq travées rue de Trèves et cinq travées rue Jacques de Lalaing dont une travée sur deux niveaux. Ces deux maisons

¹ LAGROU E., *L'Europe à Bruxelles en 1958. Début d'une période agitée en matière d'urbanisme dans la capitale* in : *Bruxelles, 175 ans d'une capitale*, Bruxelles, 2005, p. 45-47.



bourgeoises construites par l'architecte J. Segers constituent un exemple caractéristique de l'évolution du quartier. La concurrence engendrée par la création du quartier Louise en 1864, oblige les promoteurs du quartier Léopold à réduire la taille des parcelles afin d'offrir des terrains à bâtir à une clientèle moins fortunée. L'architecte J. Segers a habilement dissimulé derrière une façade de belles dimensions, deux habitations plus modestes que celles précédemment construites dans le quartier.

Figure 5 : Rue de Trèves 53, 55 et 57



2.1.4.2. Dans la zone des 50m

Parc Léopold

Cadastre de Bruxelles : 5e division, section E, parcelle n° 579L.

Classement comme site par AG du 18.11.1976 de l'ensemble formé par le parc Léopold et ses abords.

Le parc Léopold est situé dans la vallée du Maelbeek au pied de l'actuel plateau du Cinquantenaire. Cette vallée emprunte son nom au cour d'eau jalonné par de nombreux moulins qui prenaient leur source dans le bois de la Cambre avant d'aller se jeter dans la Senne.

Le parc se situe sur une portion de l'ancien domaine d'Esgevoort racheté en 1819 par la famille Dubois de Bianco et cédé en 1851 à la Société royale de Zoologie, d'Horticulture et d'Agrément pour en faire un parc zoologique, un lieu de promenade et de réception. Les administrateurs de la société font travailler des personnalités de renom sur le projet dont notamment les architectes Alphonse Balat (1818-1895), Henri Beyaert (1823-1894) et le paysagiste Louis Fuchs (1818-1904). Malgré les nombreux investissements consentis, la société accumule les soucis financiers avant d'être dissoute en 1876. Les terrains sont cédés à la Ville de Bruxelles l'année suivante. A partir de 1892, l'industriel Ernest Solvay (1838-1922) et le médecin Paul Héger (1846-1925) avancent l'idée d'affecter le site en Cité scientifique et relais privilégié de l'Université libre de Bruxelles. Entre 1892 et 1914, deux Instituts de Physiologie, un Institut d'Hygiène, un Institut d'Anatomie, un Institut de Sociologie et une Ecole de Commerce sont érigés au service de la connaissance.

Les locaux de ces différentes institutions vont par la suite évoluer de manière distincte.

Le lycée Jacquain s'est installé à partir de 1931 dans les locaux de l'ancien Institut de Physiologie et a étendu ses activités dans les bâtiments de l'Ecole de Commerce et de l'Institut d'Anatomie. L'Institut d'Hygiène a été abattu pour faire place à l'Institut Eastman construit en 1933 sur les plans de l'architecte Michel Polak (1885-1948) et consacré à l'orthodontie et à la stomatologie. Paul Otlet (1868-1944), inventeur du système de classification décimale universelle employé dans le monde entier par les libraires et bibliothécaires, avait pour ambition de créer un centre de communication et de documentation planétaire. L'idée était de mettre à la disposition du plus grand nombre, plusieurs milliers de livres et de documents et d'œuvrer par le partage de la connaissance à l'amitié entre les peuples. Durant la Seconde Guerre mondiale, la précieuse collection fut transférée du Cinquantenaire dans les locaux de l'Institut d'Anatomie, elle échoua ensuite dans une cave de la place Rogier. Elle est actuellement installée à Mons dans un



magasin Art Déco rénové pour l'occasion². L'Institut Eastman est en cours de rénovation pour devenir une Maison de l'Histoire européenne du Parlement européen. Le parc Léopold est actuellement un parc bruxellois librement ouvert au public.

Figure 6 : Parc Léopold



Résidence Palace, rue de la Loi 155-175/chaussée d'Etterbeek 62

Cadastre de Bruxelles : 6e division, section F, parcelles n° 547w12 et 546s

Classement comme ensemble par AG du 22.04.2004 de certaines parties du Résidence Palace à savoir :

- *Bâtiment A : les façades d'origine et les halls d'entrée donnant rue de la Loi et sur « l'avenue centrale », ainsi que le couloir central au rez-de-chaussée comprenant les vitrines d'exposition en bois poli ;*
- *Bâtiment C : les façades et la toiture, le théâtre (ancienne salle de fêtes), ainsi que son foyer, l'escalier d'honneur y donnant accès, les dégagements y attenants et le salon d'honneur qui le jouxte au rez-de-chaussée, les deux cages d'escalier qui encadrent l'escalier d'honneur sur toute la hauteur, la piscine, en ce compris son accès depuis l'extérieur, les escaliers, le hall y donnant accès et les vestiaires, le restaurant, la salle « Polak », le grand dégagement y donnant accès et l'ancien salon bibliothèque qui la jouxte, donnant sur la rue intérieure, les deux accès donnant sur cette rue dans les ailes latérales avec leurs cages d'escalier sur toute la hauteur, la galerie reliant la première de ces cages d'escalier au bâtiment E et le patio couvert ;*
- *Bâtiment E : les façades et la toiture, la cage de l'escalier principal et les 2e et 3e étages en raison de son intérêt historique et artistique.*

Architecte : Michel Polak (1885-1948).

Le Résidence Palace (classé en 2002) fut bâti entre 1922 et 1927 par l'architecte Michel Polak (1885-1948) sous l'impulsion du financier Lucien Kaisin (1901-1963). Cet immeuble, à mi-chemin entre l'Art Déco et le Modernisme, abrite des lieux d'habitation, de commerce et de loisir. Il fut construit dans le but d'offrir à une clientèle aisée un logement confortable et pratique. Il devait également permettre de résoudre les problèmes liés à la crise de la domesticité et à l'augmentation du coût de construction qui a sévi entre 1914 et 1920 à Bruxelles. De ce fait, le Résidence Palace précède de grands complexes comme le Rockefeller Center ou le Dakota, construits quelques temps après à New York. On y trouve dès l'origine une piscine, un terrain d'entraînement de golf, un théâtre, un restaurant, un service de limousines, etc.

Le Résidence Palace comporte de vastes appartements mais il offrait également la possibilité d'acquérir des logements plus modestes réservés à l'origine aux célibataires. Malgré son aspect novateur, ce type d'affectation n'a pas connu le succès escompté et le Résidence Palace fut rapidement occupé par des bureaux³.

² LAGROU E., *L'Europe à Bruxelles en 1958. Début d'une période agitée en matière d'urbanisme dans la capitale* in : Bruxelles, 175 ans d'une capitale, Bruxelles, 2005, p. 45-47.

³ LAGROU E., *L'Europe à Bruxelles en 1958. Début d'une période agitée en matière d'urbanisme dans la capitale* in : Bruxelles, 175 ans d'une capitale, Bruxelles, 2005, p. 45-47.



Figure 7 : Résidence Palace



Immeubles, rue d'Arlon 63, 65 et 67

Cadastre de Bruxelles : 5e division, section E, parcelle n° 272 H7, 272 T6 et 272 N7

Classement comme monument par AG du 21.03.1996 des façades avant des immeubles en raison de leur intérêt historique et artistique.

Cet ensemble architectural construit entre la fin des années 1860 et 1880 est l'un des rares témoins cohérents de l'aspect initial du quartier Léopold. Il est constitué de deux maisons de trois travées et d'un hôtel de maître d'allure néo-classique de quatre travées sur trois niveaux.

Figure 8 : Rue d'Arlon 63, 65 et 67



Immeuble, rue Belliard 143

*Cadastre de Bruxelles : 1ère division, section A, parcelle n° 224x.
Sont inscrites sur la liste de sauvegarde comme monument par AG du 17.01.2008, la façade avant et toiture de l'immeuble en raison de leur intérêt historique et artistique.*

Cet immeuble de style éclectique possède un nombre irrégulier de travées réparti sur quatre niveaux. Il est construit d'après des plans de l'architecte Paul Picquet en 1907. Il témoigne de l'évolution de l'architecture au tournant de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle.

Figure 9 : Rue Belliard 143



Immeuble, rue Belliard 157 et 159

*Cadastre de Bruxelles : 1ère division, section A, parcelle n° 283c2 et 283b2.
Sont inscrites sur la liste de sauvegarde comme ensemble par AG du 17.01.2008, les façades avant et toitures des immeubles en raison de leur intérêt historique et artistique.*

L'immeuble de style éclectique situé au n°159 comporte quatre niveaux et trois travées sauf au rez-de-chaussée qui est divisé en quatre travées. Le quatrième niveau est le fruit d'une transformation opérée en 1963. Il est dû aux architectes A. Aulbur-Gorlé et E. Dereck et sa construction remonte à 1906. Cet immeuble se caractérise par le mélange de styles néo-renaissance française mêlé à des motifs d'influence Art Nouveau. L'architecte Aulbur-Gorlé a notamment collaboré avec Victor Horta à la conception du Pavillon du Congo lors de l'Exposition Universelle de 1900.

Le n°157 construit par l'architecte A. Vermeulen en 1908 est également de style éclectique et possède un nombre irrégulier de travées sur quatre niveaux.

Ces deux immeubles témoignent de l'évolution de l'architecture au tournant de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle.

Immeubles, rue Belliard 161

*Cadastre de Bruxelles : 1ère division, section A, parcelle n° 282r3
Classement comme monument par AG du 22.12.2005 de la totalité de l'immeuble en raison de son intérêt historique et artistique.*

Cette maison construite en 1893 pour servir d'habitation personnelle au sculpteur Julien Dillens (1849-1904), se situe dans un tronçon de la rue Belliard percé à partir de 1869 pour relier le quartier de la vallée du Maelbeek au plateau du futur Cinquantenaire. Cet immeuble de deux travées sur quatre niveaux de style néo-renaissance flamande intègre tant en façade que dans les volumes intérieurs de nombreux motifs décoratifs. Ce soin apporté aux détails d'exécution se traduit notamment en façade par les bas-reliefs du bow-window, les consoles sculptées de l'entrée et le cartouche portant le millésime « 1893 », attribués au propriétaire Julien Dillens.



Figure 10: Rue Belliard 157, 159 et 161



2.1.5. Servitudes

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)

2.1.5.1. Servitude d'utilité publique

Le site comprend une servitude d'utilité publique au niveau du tunnel Belliard-Cortenbergh destinée à relier directement le Pentagone à deux des voies de sortie les plus importantes de la Région (vers l'autoroute E40 et vers l'avenue de Tervuren), traversant les communes d'Etterbeek, Schaerbeek et la Ville de Bruxelles.

2.1.5.2. Servitude d'envoûtement

Il existe une servitude d'envoûtement pour le ruisseau du Maelbeek, qui coulait à l'air libre au niveau de la chaussée d'Etterbeek. Celui-ci est désormais canalisé à travers un collecteur souterrain qui est relié au bassin Belliard situé sous la place Jean Rey ainsi qu'à l'étang du parc Léopold.

2.1.5.3. Servitude de passage public sur sol privé

Il existe trois servitudes de passage public sur sol privé au sein du périmètre. La première se situe au niveau de la chaussée d'Etterbeek 64-66. Cette servitude avait été définie à l'origine par le PPAS 60-13 « Résidence-Palace ». La seconde est située en face, au numéro 57-59 de la rue De Pascale, et longeant le bâtiment sur la chaussée d'Etterbeek. Enfin, il existe également une servitude au niveau de la place Jean Rey sur l'îlot délimité par la rue Juste Lipse et la rue Belliard.

2.1.5.4. Servitude de vue

Le site est soumis à une servitude de vue depuis la porte de Tervueren et les arcades du Cinquantenaire, ce qui limite la hauteur potentielle des bâtiments à cet endroit entre 120 et 145 m. Cet axe de protection des vues n'a pas de réelle valeur réglementaire car il n'est mentionné que dans une lettre du Ministère des Travaux Publics du 22.02.72 et n'a pas été formalisé dans un document légal.

Néanmoins, la plupart des immeubles liés à la Commission européenne respectent les altitudes maximales : le Lex 2000 (110,70m), le Résidence Palace (94,57m) ou encore, non loin du périmètre du PPAS, le Charlemagne (114,67m) et le Berlaymont (110m) .

Le point 3.1.4. « Le paysage urbain » décrit les perspectives visuelles depuis et vers le périmètre du PPAS.



Enfin, cette servitude de vue n'est pas mentionnée dans l'AG du 06.09.12.

2.1.6. Alignements

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)

Plusieurs alignements ont été officialisés par des arrêtés : d'une part, par des plans d'alignement de PPAS et plus récemment, par des alignements régionaux.

Tableau 2: Alignements sur le site

RUE	NUMERO DE POLICE	TYPE D'ARRETE	DATE D'ARRETE
Rue Belliard	73 à 93 100 à 102	PPAS 60-01/02 « Léopold »	AR 05.07.1989
Rue Belliard	108 à 200	A.G.13.09.2007	AG 13.09.2007
Chaussée d'Etterbeek	62 85	PPAS 60-13 « Résidence Palace »	AE 24.06.1993
Chaussée d'Etterbeek	64-66 Ilot 2 (côté est) Ilot 3 (côté est) Ilot 4 (côté nord)	A.G.13.09.2007	AG 13.09.2007
Rue Van Maerlant	2 à 26	PPAS 60-13 « Résidence Palace »	AE 24.06.1993
Place Jean Rey	Ilot 4 (côté est)	PPAS 60-13 « Résidence Palace »	AE 24.06.1993
Place Jean Rey	Entiereté	PPAS 60-13 « Résidence Palace »	AE 24.06.1993

Tableau 3: Alignements dans la zone de 50m

RUE	NUMERO DE POLICE	TYPE D'ARRETE	DATE D'ARRETE
Rue Belliard	67 à 71	PPAS 60-01/02 « Léopold »	AR 05.07.1989
Chaussée d'Etterbeek	25 54 à 60	A.G.13.09.2007	AG 13.09.2007
Rue Juste Lipse	Ilot Juste Lipse	PPAS 60-13 « Résidence Palace »	AE 24.06.1993

2.1.7. Plan d'expropriation

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)

Il existe deux plans d'expropriation sur le périmètre du PPAS. Le premier provient d'un arrêté royal datant du 05.07.1979 concernant les fonds des parcelles situées rue Belliard 80 et rue de Toulouse n° 9 à 47. Le second (AR 17.11.2009) concerne des expropriations supplémentaires des fonds de parcelles du n° 49 à 57 et rue Jacques de Lalaing n°51 pour la réalisation de la ligne 161A Bruxelles-Namur.

En date du 01.01.14, le cadastre n'a toujours pas actualisé ces parcelles expropriées en zone de chemin de fer. C'est pourquoi, une discordance persiste et reste visible sur les plans du PPAS.

2.1.8. Permis de lotir

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)

Un permis de lotir a été accordé le 29.05.2006 concernant la parcelle 258w14 à l'angle rue De Pascale/chaussée d'Etterbeek (AN 1489) en vue de la construction d'un immeuble de logements. Le lot en question est situé dans une zone où le regroupement parcellaire est autorisé. Outre les règlements qui sont d'application, le gabarit autorisé est de 5 niveaux en moyenne.

2.1.9. Statut des voiries

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)



Toutes les voiries situées dans les limites du plan sont des voiries communales excepté la chaussée d'Etterbeek et la rue Belliard, qui sont des voiries régionales.

Il est d'usage que la Région possède le pouvoir de gérer, sur une distance de 30 mètres, les morceaux de voiries communales qui croisent les voiries régionales. Dans notre cas, il s'agit de la rue Jacques de Lalaing, de la rue De Pascale, de la rue Van Maerlant et de la rue de Trèves.

2.1.10. Bâtiments déclarés insalubres

Plusieurs bâtiments ont été déclarés à l'abandon et/ou ont fait l'objet d'un arrêté de démolition. Le cas majeur ici concerne plusieurs parcelles contiguës à l'angle de la rue de Toulouse et Jacques de Lalaing.

Tableau 4: Bâtiments déclarés insalubres

NOM	ABANDON	ARRETE DE DEMOLITION
Rue Jacques de Lalaing 53	04/11/2003	05/12/2011
Rue Jacques de Lalaing 55	27/10/2003	05/12/2011
Rue de Toulouse 53	04/11/2003	05/12/2011
Rue de Toulouse 55	04/11/2003	05/12/2011
Rue de Toulouse 57	-	05/12/2011

Notons que le n° 44 rue De Pascale paraît abandonné à première vue, mais celui-ci a récemment fait l'objet d'un permis d'urbanisme.

Figure 11 : Rue Jacques de Lalaing 53-55 à gauche, rue de Toulouse 53-55-57 au centre et vue aérienne des bâtiments démolis à droite



2.2. DOCUMENTS D'ORIENTATION

2.2.1. Plan Régional de Développement - AG 12.09.02

Voir Partie I – Contexte normatif pt 2.1.1

2.2.2. Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles - AG 02.12.04

Voir Partie I – Contexte normatif pt 2.1.2

2.2.3. Plan Communal de Développement d'Etterbeek - AG 18.07.06

Voir Partie I – Contexte normatif pt 2.1.3



2.2.4. Schéma Directeur « Quartier européen» - AG 24.04.08

Voir Partie I – Contexte normatif pt 2.1.4



3. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

3.1. LE BATI

3.1.1. Morphologies et typologies

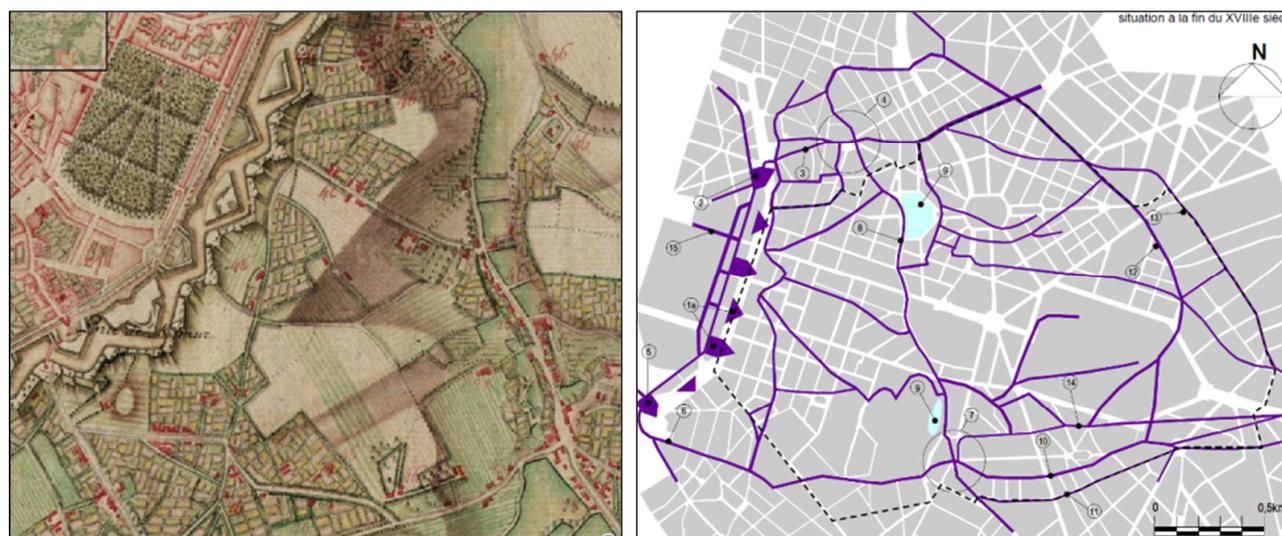
3.1.1.1. Morphologie urbaine

Comprendre les logiques de développement urbain au fil du temps constitue un exercice utile pour établir un diagnostic complet de la structure spatiale existante. A cet effet, plusieurs cartes nous renseignent sur cette évolution dans le quartier européen.

Dans un premier temps, suivant la carte de Ferraris (1770-1778), le quartier jouxtait déjà fin du XVIII^e siècle les fortifications de Bruxelles. Cette portion de territoire, non encore définie, se constituait pour une grande part de cultures maraichères et de terres agricoles. Quelques maisons dispersées et de villégiatures vouées aux classes aisées s'implantaient le long des grands axes.

La structure viaire présentait donc un développement limité, caractérisé par des chemins vicinaux et quelques axes principaux dont la future chaussée d'Etterbeek. Celle-ci longeait la vallée du Maelbeek, parcourue par le ruisseau du même nom qui alimentait une multitude d'étangs entre Ixelles et St-Josse. Parmi les derniers reliquats, nous retrouvons aujourd'hui les étangs du Square Marie-Louise et du parc Léopold. Ce dernier fut destiné à remplir, au XIX^e siècle, la fonction de parc zoologique.

Figure 12 : Carte de Ferraris (1770-1778) à gauche, Space Syntax (situation à la fin du XVIII^e siècle) à droite

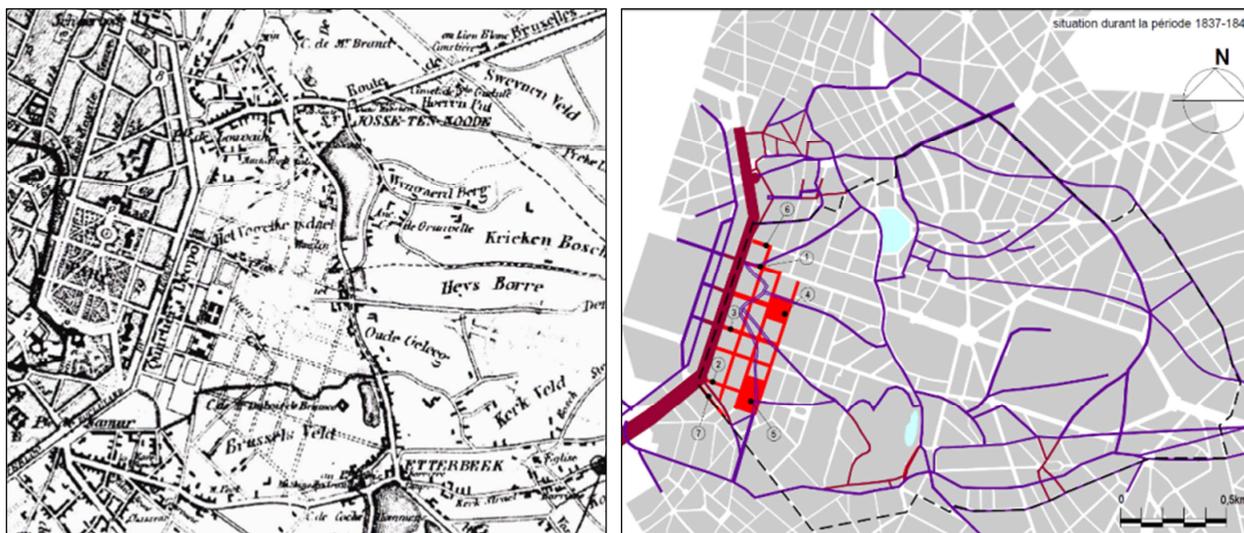


Début du XIX^e siècle, le quartier Léopold se développera donc comme la première extension de Bruxelles et connaîtra de grandes opérations d'expansion urbaine. Les fortifications sont démantelées et une nouvelle forme urbaine verra le jour : la structure en damier.

Entre 1837 et 1840, cette trame orthogonale singulière sera dessinée par l'architecte Tilman François Suys (1783-1861), qui prendra comme référence les axes du parc Royal poursuivant un développement d'Ouest en Est vers la vallée du Maelbeek. Les squares Frère-Orban et de Méeus (anciennement dénommés place de la Société Civile et de l'Industrie) structureront le développement du quartier Léopold et s'implanteront respectivement à l'aboutissement des actuelles rues Guimard et de Trône. En parallèle, les axes Belliard et Loi se construisent, moyennant d'importants nivellement pour limiter les pentes des voiries, de même que l'assèchement de plusieurs étangs et terrains marécageux le long du Maelbeek. Ces nouvelles voiries seront progressivement bordées de maisons de maître et d'ensembles remarquables. Les îlots les plus urbanisés se situent essentiellement entre les rues Belliard et Montoyer. A cette époque, la future chaussée d'Etterbeek prendra sa forme finale et aura comme principale vocation de relier les multiples hameaux des communes d'Ixelles, d'Etterbeek, de St-Josse-Ten-Noode et Schaerbeek.

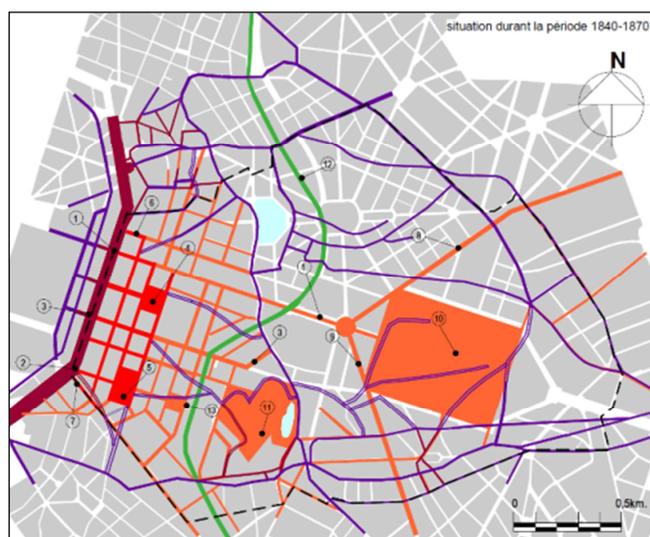


Figure 13 : Carte Charles Vanderstraeten (1840) à gauche, Space Syntax (situation 1837-1840) à droite



Durant la période entre 1840-1870, le prolongement de la rue de la Loi sera envisagé. Celle-ci aboutira sur un rond-point (le futur rond-point Schuman) duquel partira deux grand axes, l'avenue de Cortenbergh et l'avenue d'Auderghem, englobant ainsi le nouveau Champ de Manœuvre (l'actuel parc du Cinquantenaire), aménagé en 1850.

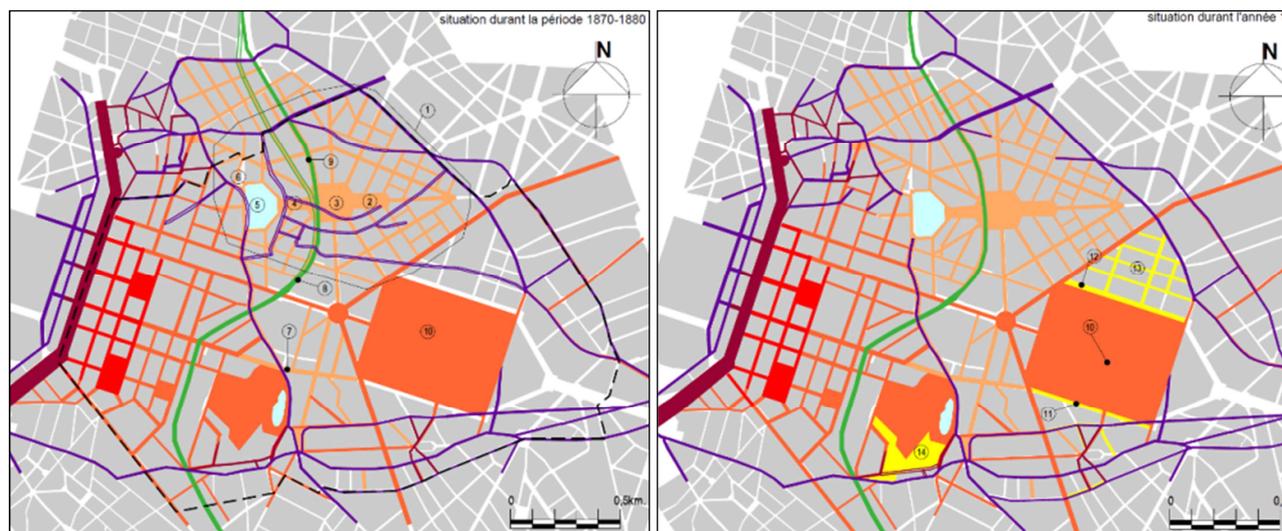
Figure 14: Space Syntax (situation 1840-1870)



En 1850, nous constatons, par ailleurs, que le site s'est enrichi d'une voie de chemin de fer destinée à assurer la liaison entre la gare du Nord et celle du quartier Léopold. Sa réalisation s'inscrit dans le cadre de la concession de la ligne Bruxelles-Luxembourg à la Société des Chemins de Fer. Cette voie s'insère de manière brute dans le tissu urbain et constituera une rupture urbaine forte. La trame orthogonale s'arrête à hauteur de la rue de Trèves laissant la place à une logique du développement urbain axée sur la voie de chemin de fer, à l'exemple du tracé de la rue Van Maerlant qui accueillera plus tard la reconstruction de la chapelle de la Résurrection. Les rues de Toulouse et De Pascale suivent le même tracé en vue notamment de s'adapter à la pente à cet endroit et favoriser ainsi l'implantation des maisons destinées à la promotion immobilière.

Durant plusieurs décennies, de nombreux projets s'enchaîneront pour agrandir le quartier vers les campagnes de St-Josse, donnant notamment naissance au fameux quartier des Squares. De même, le jardin zoologique sera agrandi laissant la place à un jardin d'agrément, accueillant désormais des bâtiments aux fonctions prestigieuses.

Figure 15 : Space Syntax (situation 1870-1880) à gauche et (situation 1880) à droite



Enfin, dans les années 1970, le quartier Léopold connaîtra une profonde mutation qui modifiera radicalement le parcellaire et le paysage du quartier, du fait de l'implantation des institutions européennes sur son territoire, à l'image du Berlaimont (1963-69), du Juste Lipse (1985-95) et de l'Espace Léopold (1989-95). De nouvelles infrastructures routières et de métro se réaliseront pour renforcer l'accessibilité du quartier. En 1989, la gare du Luxembourg sera désaffectée et une dalle en béton viendra recouvrir les voies de chemin de fer, dalle qu'on connaîtra plus communément sous le nom de « Mail européen ».

Malgré cette forte mutation urbaine, le quartier Léopold a su relativement préserver les vestiges de cette trame orthogonale, qui lui confère aujourd'hui son identité propre. Les grands axes comme la rue Belliard, la rue de la Loi et la chaussée d'Etterbeek demeurent les axes majeurs de circulation; de même que le parc Léopold constitue le principal poumon vert du quartier avec les squares Orban et de Meûs.

3.1.1.2. Les typologies

Voir carte 2.1.1.- 2.1.2.

Le périmètre du PPAS accueille une variété de typologies du bâti. Celles-ci peuvent être résumées ainsi :

- Les maisons d'habitation
- Les immeubles de bureaux
- Les immeubles de logements collectifs
- Les hôtels de maître
- Les hôtels
- Autres typologies

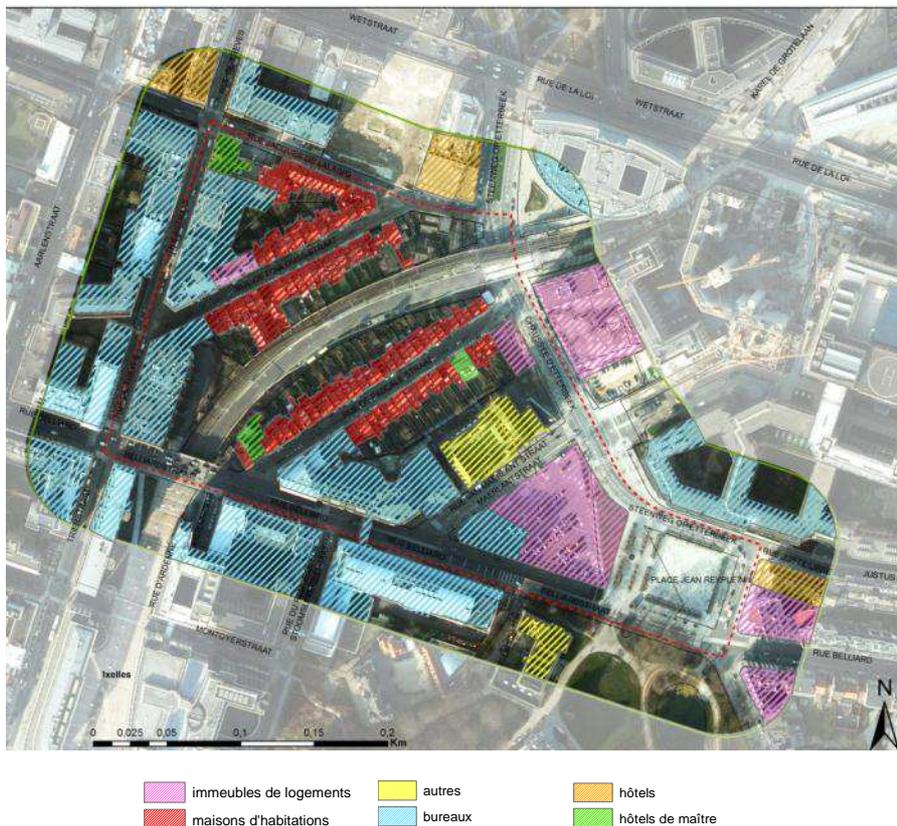
Notons cependant la présence de deux typologies dominantes : d'une part, les maisons d'habitation de la rue de Toulouse, De Pascale et Jacques de Lalaing (côté impair) ; d'autre part, les immeubles de bureaux des rues de Trèves et Belliard.

De même, nous retrouvons des gabarits qui y sont respectivement relatifs, à savoir R+2+T (versant) pour les maisons d'habitations et au-delà de R+8+T (plate) pour les immeubles de bureaux.

Plus récemment, nous remarquons également la présence d'immeubles de gabarits élevés sur l'îlot Van Maerlant à front de la chaussée d'Etterbeek et de la place Jean Rey, s'inscrivant dans les gabarits moyens de la rue Belliard (R+8+T).



Figure 16 : Typologies au sein du PPAS et dans la zone des 50 m

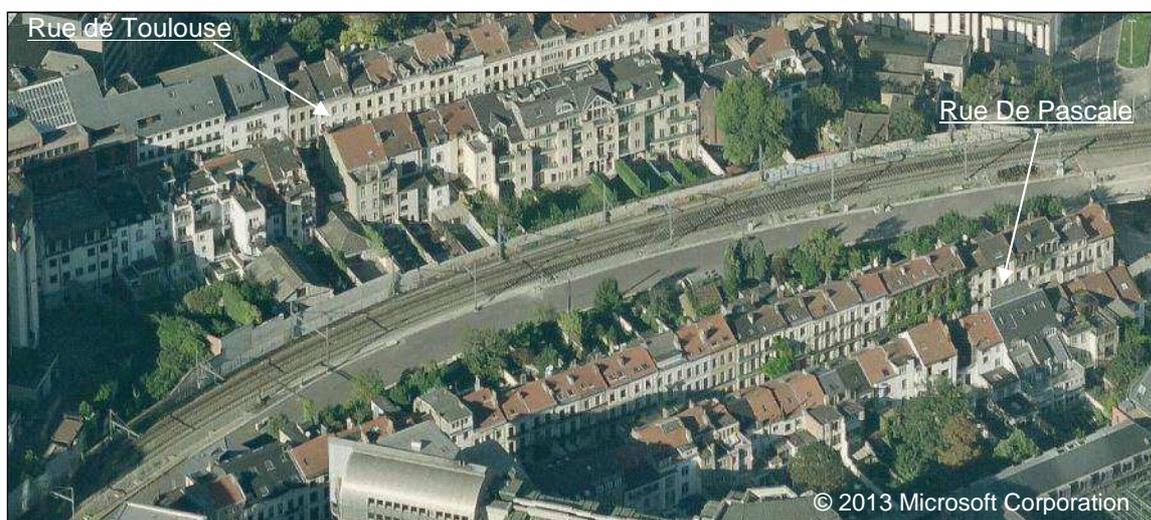


3.1.1.2.1. Les maisons d'habitation

Le périmètre du PPAS présente la particularité d'avoir conservé une partie importante de son bâti ancien, qui a échappé à la mutation, dans les années 70', du quartier européen en quartier de bureaux. Ces maisons unifamiliales bourgeoises sont représentatives de l'architecture de la fin du XIXème siècle. Nous pouvons souligner la morphologie spécifique des parcelles sur lesquelles elles s'implantent, longues et étroites, témoins de la première période d'urbanisation du périmètre. Les rues concernées sont surtout la rue de Toulouse, De Pascale et la rue Jacques de Lalaing (côté impair).

Les maisons d'habitations sont pour la plupart de style néoclassique et éclectique, à trois travées de trois niveaux (R+2 ou 3) avec toiture à deux pans. Généralement, le bâtiment principal fait une largeur moyenne de 5 à 7m et dispose d'une profondeur entre 10 et 12 m, voire 16 m pour certains. Elles comprennent quasi toutes des constructions d'annexes et des jardins à l'arrière.

Figure 17 : Vue aérienne sur les maisons d'habitations rue de Toulouse et De Pascale





La verticalité des façades est bien marquée par la hauteur importante de la porte d'entrée et par la dégressivité de la hauteur des baies au fur et à mesure des étages. Par contre, les balcons du 1er étage procurent une horizontalité et un lien entre les immeubles, ce qui accentue la perspective de la rue. Les façades ont le même langage que les hôtels de maître puisqu'elles présentent une tonalité claire et disposent d'un soubassement en pierre bleue.

La majorité des habitations sont destinées aux logements, intégrant également des entresols habitables pour certains, des garages pour d'autres. La plupart des maisons ont été subdivisées en appartements, ce qui dénote d'une forte pression immobilière à cet endroit.

Figure 18 : Rue De Toulouse 29-31 à gauche, Rue De Pascale 28-30 au centre, rue Jacques de Lalaing 33-41 à droite



3.1.1.2.2. Les immeubles de bureaux

Concentrés sur les rues de Trèves et Belliard, les immeubles de bureaux présentent des dimensions disproportionnées au regard des maisons d'habitations, à savoir des largeurs de 16 à 50 m en moyenne et des hauteurs pouvant atteindre des R+9. Ces bâtiments massifs et imposants s'implantent sur des parcelles larges et profondes pouvant parfois atteindre 55 m, intégrant dans la majorité des parkings souterrains et des annexes à l'arrière. Notons qu'il n'existe quasi aucune superficie perméable sur ces parcelles.

Construits sur la rue de Trèves entre 1980-1989, ces bâtiments sont relativement récents et accueillent aussi bien des fonctions de bureaux liées à l'Union européenne que des fonctions de lobbying. Au sein du périmètre d'étude, ils sont actuellement tous occupés mis à part l'ancien bâtiment BACOB conçu par le bureau Group Planning, à l'angle rue de Trèves-Belliard, unique bâtiment de bureau présentant un certain cachet patrimonial.

Au niveau de la rue Belliard, nous retrouvons surtout les bureaux de l'Union européenne, se déployant de part et d'autre de la rue, à proximité du parc Léopold et le long du Mail. Dans le périmètre des 50 m et au-delà, les immeubles de bureaux se font plus présents et prennent des envergures démesurées, à l'image des bâtiments rues de Trèves (côté pair) et Jacques de Lalaing (côté pair).



Figure 19 : Vue aérienne sur les immeubles de bureaux rue de Trèves



Les tonalités utilisées pour les matériaux en façade sont variées mais restent relativement froides et les styles des bâtiments assez éclectiques.

Malgré leur respect de l'alignement et une certaine harmonie dans leurs gabarits, ces bâtiments s'inscrivent dans le paysage de manière brutale et définissent des 'skyline' en rupture avec celui des maisons d'habitations.

Figure 20 : Rue de Trèves 41-45 à gauche et 33-35 à droite



3.1.1.2.3. Les immeubles de logements collectifs

Dans le quartier européen, plusieurs complexes de logements collectifs ont été érigés suite à des destructions d'immeubles d'habitations, notamment aux abords de la place Jean Rey et du parc Léopold.

Ces immeubles comprennent en général des commerces de proximité au rez-de-chaussée. A l'exemple du complexe logement-hôtel de Pierre Blondel, en face du Juste Lipse, nous retrouvons un immeuble de gabarits R+11, qui constitue désormais un repère le long de la chaussée d'Etterbeek par son traitement architectural au rez-de-chaussée et par le découpage des baies en façades. Son intérieur d'îlot est traversant, accessible au public et s'inscrit dans le prolongement de l'une des entrées du parc Léopold.

Figure 21 : Complexe « Léopold Village », angle rue Belliard et chaussée d'Etterbeek



Au sein du périmètre du PPAS, nous retrouvons des immeubles de logements collectifs R+4 au niveau de la rue de Toulouse 6-18. Ceux-ci sont de style éclectique et s'inscrivent harmonieusement dans la rue, assurant la transition entre le bâtiment de bureau au n°4 rue de Toulouse et les maisons d'habitations.

Figure 22 : Rue de Toulouse n° 6-18



Par ailleurs, certaines grandes maisons d'habitations ont été regroupées de manière à constituer des immeubles collectifs, à l'exemple des immeubles n° 39-41-43 rue de Toulouse.

De nouveaux projets de logements collectifs ont vu également le jour le long de la chaussée d'Etterbeek. D'une part, au niveau de l'angle rue de Pascale, un immeuble R+4 comprenant 21 logements avec rez-de-chaussée commercial. D'autre part, situé dans la zone des 50 m, au n° 64-66, un bâtiment R+8 avec 46 logements, de même hauteur que le Résidence Palace. Ces immeubles sont généralement situés aux angles des îlots, de manière à permettre l'implantation de gabarits plus élevés.

Enfin, le nouveau projet sur l'îlot Van Maerlant constituera un des plus grands complexes de logements du quartier (272 nouveaux logements) avec équipements et commerces au rez-de-chaussée. Ce nouveau projet intègre la construction d'une tour de 24 étages (130 m de haut) qui pourrait constituer un repère de plus dans le paysage du quartier.



Figure 23 : Angle rue Van Maerlant et chaussée d'Etterbeek à gauche et chaussée d'Etterbeek 39-41-43 à droite



3.1.1.2.4. Les hôtels de maître

Le périmètre du PPAS ne compte qu'un ensemble d'hôtels de maître éclectiques situé rue de Trèves 53-57. Cet ensemble a fait l'objet d'un classement en 1996 et comprend désormais une zone de protection couvrant les terrains situés rue de Trèves n° 49-50 et rue Jacques de Lalaing n° 23-27.

Conçus à la base pour accueillir du logement, ces hôtels de maître sont désormais occupés pour certains par des bureaux non liés à l'Union européenne. Le numéro 53 présenterait actuellement un vide caché et le 57 un vide commercialisé.⁴

Figure 24 : Rue de Trèves 53-55-57



3.1.1.2.5. Les hôtels

La zone des 50 m compte actuellement trois hôtels dont deux sont encore fonctionnels. La typologie de ces bâtiments reste particulière de par le travail des découpages des baies en façade. Le premier est situé au croisement de la place Jean Rey et la rue Juste Lipse. Conçu suivant une architecture moderne et relativement originale, le bâtiment (R+8), de gabarit relativement équivalent à celui du Juste Lipse, dispose d'un emplacement favorable.

Le second est situé à l'angle Trèves-Jacques de Lalaing. Il s'agit du Thon hôtel construit récemment. Celui-ci est de gabarit R+6, correspondant à ceux de la rue de Trèves. Il intègre notamment une galerie commerçante au rez-de-chaussée comprenant essentiellement de l'horeca.

⁴ AATL et SDRB, Observatoire des bureaux – Vacance et zoom sur le Quartier Léopold, p.19, Bruxelles, 2013



Le dernier, le Crowne Plaza, est un immeuble-tour situé sur la chaussée d'Etterbeek et dont l'entrée principale se trouve rue de la Loi. Hormis le parking compris dans le socle, le bâtiment n'est plus utilisé. Notons que ce dernier fait actuellement l'objet d'un permis d'urbanisme (voir chapitre 3.4. Projets et études).

Figure 25 : Rue de Trèves 22 à gauche, 13-15 rue Juste Lipse à droite et 107-109 rue de la Loi



3.1.1.2.6. Autres typologies

Outre les typologies énoncées ci-dessus, il existe quelques bâtiments dans le périmètre d'étude et la zone des 50 m qui disposent d'une typologie propre qu'on ne saurait regrouper dans une catégorie citée ci-dessus.

A titre d'exemple, nous avons la chapelle de la Résurrection rue Van Maerlant ou bien encore les édifices prestigieux du parc Léopold. Ceux-ci caractérisent le style hétérogène de ce quartier et seront davantage détaillés dans le chapitre 3.3.2. Patrimoine remarquable.

3.1.1.3. Conclusions

Malgré le maintien de nombreuses maisons d'habitation sur les rues de Toulouse et De Pascale, les projets récents et en cours de construction tendent à négliger et à faire disparaître ce patrimoine notable, propre au quartier. La dominance de la typologie de bureau est concentrée sur les rues de Trèves et Belliard, même si de plus en plus de maisons d'habitation sont reconverties en immeuble de bureaux, à l'exemple du n° 4-6 rue De Pascale, du n° 27 rue de Toulouse ou encore des numéros 35-37 de la rue Jacques de Lalaing.

3.1.2. Affectations et utilisations

Voir PPAS Plan 3 (situation de fait)

La carte de la situation existante reprend l'occupation des immeubles situés dans le périmètre du PPAS. Celle-ci nous informe sur plusieurs points :

- Les rues de Toulouse et De Pascale sont principalement résidentielles, exceptés au niveau des angles des îlots sud où nous retrouvons essentiellement du bureau ;
- La rue Jacques de Lalaing accueille pour sa part du logement côté impair de la rue et des bureaux côté pair ;
- Le nouveau projet en construction sur l'îlot Van Maerlant comprendra également une majorité de logements ;
- La chaussée d'Etterbeek est très mixte car elle comprend à la fois des logements collectifs, des bureaux et des équipements ;
- Contrairement à la rue de Trèves qui est monofonctionnelle et comprend majoritairement des bureaux ;
- Quant aux rues Belliard et Van Maerlant, nous retrouvons aussi bien des bureaux que des équipements collectifs ou de service public ;



- L'îlot à front Est de la place Jean Rey, quant à lui, est occupé principalement par des activités hôtelières et de commerces ; de même, notons la présence de deux autres complexes hôteliers dans la zone de 50 m (Le Crowne Plaza, chaussée d'Etterbeek et le Thon Hôtel, à l'angle Trèves-Jacques de Lalaing) ;
- La présence de plusieurs terrains vagues à l'angle rue de Toulouse 53-57 et Jacques de Lalaing 51-53 ainsi que quelques immeubles à l'abandon : 23a-23b, 24, 25, 30 rue de Toulouse, 44, 62 à 68 rue De Pascale et l'ancien bâtiment Bacob à l'angle Trèves-Belliard.
- Les fonctions de proximité telles que commerces et horeca sont peu présentes au sein du périmètre, mis à part une station-service sur la rue Belliard, un restaurant sur la rue de Toulouse et un autre sur la rue De Pascale. De nouveaux commerces sont prévus au rez-de-chaussée du projet Van Maerlant du côté de la chaussée d'Etterbeek.

En résumé, l'affectation principale au sein du périmètre du PPAS est le bureau (50%), suivi de près par la fonction logement (43,3%). Nous remarquons également la présence d'équipements (4,9%). La fonction commerce/horeca, quant à elle, est relativement insignifiante (1,8%) au sein du périmètre.

3.1.3. Superficies

Une estimation des superficies hors-sol a été réalisée sur base du cadastre et d'un relevé de terrain des diverses affectations. Une des difficultés a été d'estimer, en complément, la superficie sous-sol occupée par des locaux habitables. Le cas s'est présenté surtout dans les rues de Toulouse et De Pascale vu la configuration de certaines maisons d'habitation qui favorisaient l'occupation des caves hautes. L'ensemble du périmètre du PPAS couvre une superficie d'environ 8,2 ha (82.907,7 m²), ce qui donne un rapport P/S global pour le périmètre de 1,89.

Tableau 5: Superficies par affectations

ILOT	LOGEMENT	BUREAU	COMMERCE	EQUIPEMENT	TOTAL
1. Ilot Lalaing-Trèves-Toulouse	7.638,4	18.834,8	883,8	117,2	27.474,2
2. Ilot Toulouse-Trèves-Belliard-De Pascale-Etterbeek-Lalaing	22.043,4	31.540,3	547	729,3	54.860,2
3. Ilot De Pascale-Belliard-Van Maerlant-Etterbeek	9.402,3	22.881,8	150	6.149,05	38.582,5
4. Ilot Van Maerlant-Belliard-Jean Rey-Etterbeek	29.040	5.302,2	1.159	626,9	36.128,1
Total des îlots	68.124,1	78.558,8	2.739,8	7.622,5	157.045,2

3.1.4. Le paysage urbain

3.1.4.1. Introduction

Dans son sens étymologique, le paysage est l'ensemble des traits, des caractères, des formes d'un territoire, d'un « pays », perçu par un observateur : il est donc une création, une interprétation de l'espace. Le concept de paysage est donc plus large que la signification limitée à la nature ou aux espaces verts. Par ce concept, on veut explorer la signification du site pour la ville et sa fonction dans l'ensemble du paysage urbain par différents points de vue. Ceci sera fait à partir de photos et panoramas.

Plusieurs zones présentent un intérêt paysager, notamment celles reprises en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS. Il s'agit de la rue de Toulouse (avec le bas de la rue Jacques de Lalaing), de la rue De Pascale, de la rue de Trèves côté ouest et du parc Léopold. A cela s'ajoute néanmoins d'autres points de vue paysagers à valoriser dans le quartier.

Par ailleurs, le quartier présente une topographie particulière, caractérisée par des rues à pente descendante (rue Belliard, Toulouse, De Pascale, rue Van Maerlant, rue Jacques de Lalaing) rejoignant la vallée du Maelbeek au niveau de la chaussée d'Etterbeek. Du fait de ce relief singulier, l'impact paysager sera d'autant plus important et devra être pris en compte dans l'étude de ce PPAS.

Enfin, les espaces verts animent également le paysage. Ils sont de différents types : ouverts (places, esplanade, etc.) ou fermé (bois, etc.). Les espaces ouverts, comme on peut le comprendre aisément, permettent d'offrir des vues dégagées contrairement aux espaces fermés. L'alternance de ces deux types



d'espace vert offre une certaine dynamique au paysage. En plus de ces espaces verts, il ne faut pas négliger les arbres isolés ou alignés. Ces éléments ponctuent le paysage du quartier.

3.1.4.2. Perspectives et axes de lisibilité au sein et en bordure du périmètre

Voir carte 2.1.4.

L'orientation générale du périmètre d'étude est définie par les rues de Toulouse, De Pascale et Van Maerlant. Suivant le schéma directeur, cette direction majeure est censée permettre les liens directs entre le Mail européen et les institutions européennes. Bien que certains immeubles de la Commission européenne soient perceptibles depuis ces rues en arrière-plan, les perspectives n'ont guère été travaillées en ce sens. De même, vers la rue Belliard, nous constatons que le regard bute directement sur les immeubles de la Commission européenne.

Sur la rue Jacques de Lalaing, nous profitons d'une perspective dégagée vers les bâtiments du Résidence Palace, en particulier le bâtiment C et l'Aile des Célibataires, due notamment à la présence de terrains en friche dans le bas de rue Jacques de Lalaing (planche 2.1.4.c). Le haut de la rue De Pascale offre également une perspective intéressante vers les bâtiments du Residence Palace, le Lex 2000 et le Berlaymont. Cette perspective est soulignée par la régularité et le rythme des façades de style néo-classique de la rue De Pascale. Lorsque l'on monte la rue De Pascale, deux éléments apparaissent en fin de rue, d'une part un bâtiment de la Commission européenne (CE) situé à l'angle des rues Belliard et De Pascale, qui par son traitement architectural singulier et son gabarit crée une forme d'appel ou de repère, et d'autre part, le début du bâtiment du Comité des Régions qui marque l'arrivée au Mail du Parlement européen.

La vue depuis la rue Van Maerlant (planche 2.1.4.c), côté chaussée d'Etterbeek, débouche sur l'entrée du parking du Juste Lipse. Elle a l'opportunité d'offrir une vue dégagée sur les immeubles de Commission européenne tels que le bloc C du Résidence Palace, le Juste Lipse et le futur siège du Conseil de l'Europe actuellement en construction. Dans l'autre sens, si l'on observe la rue Van Maerlant depuis la chaussée d'Etterbeek, on est d'abord frappé par l'éclectisme de ses formes et volumes. Celle-ci débouche sur la rue Belliard et sur le bâtiment du Comité des Régions qui forme un mur opaque. La chapelle et le couvent Van Maerlant permettent d'apporter une dimension plus humaine dans cet environnement composé essentiellement d'immeubles à morphologie de type bureau. Bien que les gabarits des projets de construction de bureaux et de logements soient diminués en face du couvent et de la chapelle Van Maerlant, les bâtiments et la fermeture du front de bâtisse vont diminuer considérablement la visibilité de ce patrimoine.

La bâtiment d'angle des rues de Lalaing et de Toulouse, de style néo-classique, est un élément significatif dans la trame du quartier. Sa symétrie et sa singularité accompagne parfaitement les perspective en point de fuite des rues Jacques de Lalaing et de Toulouse. La perspective depuis le haut de la rue de Toulouse est, quant à elle, frappante par la différence des échelles. En effet, l'horizontalité des façades néo-classiques de la rue de Toulouse vient se heurter à la verticalité du bâtiment du Lex 2000 (planche 2.1.4b).

Du fait de son implantation en fond de vallée et de son tracé sinueux, les perspectives à partir de la chaussée d'Etterbeek sont variées et dévoilent, au fur et à mesure des séquences, des points de vue intéressants (planches 2.4.1.e à 2.4.1.h). Il s'agit notamment, des perspectives vers le complexe « Léopold Village » au niveau de la place Jean Rey, le Juste Lipse, le Résidence Palace, le bâtiment « Lex 2000 » et la tour de l'hôtel « Crowne Plaza ». Par ailleurs, dans l'autre sens, avec le nouveau projet de construction sur l'îlot Van Maerlant, se profile un point de repère supplémentaire défini par une tour de logement d'environ 130 m de hauteur.

La rue Belliard (planche 2.1.4.i) est un axe lisible et clair mais peu qualitatif en termes d'environnement paysager, entouré de bâtiments monofonctionnels et hauts qui lui confèrent un effet d'entonnoir, particulièrement entre l'avenue des Arts et la rue d'Arlon. Ensuite la perspective s'ouvre sur le Mail européen à hauteur du bâtiment Bacob avant de descendre en direction de la chaussée d'Etterbeek. Au fur et à mesure que l'on s'approche du parc Léopold, la vue tend à s'ouvrir sur la gauche vers la place Jean Rey mais la perspective reste obstruée avec la trémie du tunnel Belliard et le chantier de l'îlot Van Maerlant. Arrivé à hauteur de la place Jean Rey, le paysage s'ouvre finalement et l'on découvre le complexe « Léopold Village », le Juste Lipse, le parc Léopold et en échappée, au bout de la rue Belliard, le parc du Cinquantenaire.

Depuis l'angle de la rue de Trèves avec la rue Jacques de Lalaing (planche 2.1.4.d), les perspectives sont bouchées et butent sur des bâtiments soit de la rue de la Loi, soit de la rue de la Science, ce qui avec le



traitement des façades des immeubles de bureau de gabarit identique, accentue l'effet couloir. Le seul axe qui présente une perspective en point de fuite se situe le long du bâtiment D5, en direction de la gare Luxembourg.

3.1.4.3. Visibilité vers l'intérieur du périmètre

Voir carte 2.1.4.

Les vues de l'extérieur sont relativement nombreuses, du fait du relief présent à cet endroit et une position supérieure de l'observateur qui favorise les possibilités de vue vers l'intérieur du périmètre du PPAS.

Depuis la rue de la Loi (planche 2.1.4.e), le point de vue est plus élevé et l'observateur jouit d'un panorama sur le périmètre du PPAS, notamment sur la chaussée d'Etterbeek, dans sa partie la plus large comprenant une berme centrale verdurisée, jusqu'à son rétrécissement en direction de la place Jean Rey, qui avec sa courbe accentue la dynamique de l'axe. Depuis ce point de vue, on peut également observer le bas des rues Jacques de Lalaing, De Pascale, Van Maerlant et la place Jean Rey, et les bâtiments de la Commission européenne situés en surplomb le long de la rue Belliard tels que le Parlement européen et le Comité des Régions. Ce point de vue est quelque peu coupé par les voies de chemin de fer qui s'élèvent au-dessus de la chaussée d'Etterbeek. Les bâtiments du Lex 2000 d'un côté et le Crowne Plaza qui se font face forment un cadre qui ferme ce panorama.

La perspective à partir du Mail européen (planche 2.4.1.k) vers les rues de Toulouse et De Pascale n'a guère été travaillée. A hauteur de la rue Belliard, la vue bute principalement sur les murs des jardins de la rue de Toulouse avec d'une part, le bâtiment de l'ancien Bacob à gauche et d'autre part, la station essence Total à droite. En fond de perspective, nous apercevons la tour de l'hôtel Crowne Plaza qui se démarque distinctement dans le paysage urbain. Si l'on se rapproche de la rue Belliard qui surplombe le chemin de fer, on distingue clairement la courbe du chemin de fer avec en point de fuite le Crowne Plaza et le Lex 2000.

A hauteur du chemin de fer et de l'escalier du Lex 2000 (planches 2.1.4.m et 2.4.1.h), la perspective est particulièrement intéressante: le périmètre se présente quasi dans son entièreté. La vue est dégagée et met en évidence le relief de la vallée. On distingue clairement l'arrière des immeubles situés le long de la rue Belliard, l'immeuble Bacob, le Comité des Régions, la rue De Pascale en perspective, le Parlement européen et l'immeuble d'angle néo-classique de la rue Jacques de Lalaing. La présence d'une friche à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et de la rue Jacques de Lalaing, l'ancien bâtiment technique de Belgacom et la zone de recul aménagée au bas de l'immeuble Lex 2000 accentue l'effet d'ouverture du paysage. Ce point de vue met également en évidence la voie de chemin de fer et les intérieurs d'îlots verdurisés.

Le socle du complexe Léopold Village (planche 2.4.1.j) offre une perspective particulièrement intéressante avec à l'avant-plan la place Jean Rey et le projet de tour de logements de l'îlot Van Maerlant et de part et d'autre la rue Belliard, rectiligne, accentuée par l'horizontalité de l'immeuble du Comité des Régions, et la chaussée d'Etterbeek sinueuse. Sur la gauche, la vue s'ouvre sur le parc Léopold avec le Lycée Emile Jacqmain et le bâtiment Eastman. Sur la droite, la vue se referme sur le bâtiment Juste Lipse. En point de fuite de la chaussée d'Etterbeek, on peut toutefois apercevoir en repère le haut de la tour Madou et de la tour des Finances.

Enfin, depuis la rue Juste Lipse (planche 2.4.1.l), nous profitons d'une perspective vers le projet de tour de logements sur l'îlot Van Maerlant qui apparaît en contrebas, dès lors que la rue descend vers la place Jean Rey.

3.1.4.4. Éléments valorisants et dévalorisants du paysage

Pour conclure, une liste subjective est établie reprenant les éléments significatifs observés pendant le reportage photographique. Cette liste est divisée en deux parties : l'une énumérant les éléments dits «valorisants» et l'autre, les éléments «dévalorisants».

3.1.4.4.1. Éléments valorisants

Parmi les éléments valorisants, on repère les suivants :

- La place Jean Rey, en tant qu'espace public, et le vide qu'il représente au sein d'un quartier dense;



- Le parc Léopold qui représente l'espace public vert principal;
- La passerelle surplombant la rue Belliard comme élément architectural;
- Les relations entre les différents niveaux, soit physiques ou visuelles, entre les rues de Toulouse et De Pascale et la chaussée d'Etterbeek;
- La perspective depuis l'escalier du Lex 2000 vers la voie de chemin de fer;
- La zone de recul verdurisée le long du Juste Lipse.

Figure 26 : Passerelle rue Belliard



3.1.4.4.2. Eléments dévalorisants

Une liste subjective des éléments dévalorisants reprend :

- Les entrées de parking le long de la chaussée d'Etterbeek, notamment au niveau de l'hôtel Crowne Plaza. Ces parkings sont ouverts et présentent un sentiment d'insécurité car ils se situent à proximité du pont de la rue de la Loi.
- Les espaces sous le pont de la voie de chemin de fer. Les murs sont tagués et quelques places de parking sont mises à disposition ;
- Les friches dans le bas de la rue de Toulouse à l'angle avec la rue Jacques de Lalaing. La dimension de la friche est relativement importante et elle est actuellement clôturée par un grillage. Elle fait office de dépotoir ;
- Les bâtiments abandonnés dans le bas de la rue De Pascale. Au nombre de quatre, les maisons sont barricadées et les fenêtres emmurées pour empêcher le squattage ;
- La passerelle surplombant la rue Belliard peut également être reprise en tant qu'élément dévalorisant en ce qu'elle bloque la perspective de la rue vers le parc du Cinquantenaire;
- La trémie de la rue Belliard. Elle constitue une barrière urbaine importante ;
- La perspective du Mail vers les quartiers de la rue de Toulouse et De Pascale. Bien qu'offrant une vue sur une zone verdurisée, les murs des jardins n'offrent pas un point de vue intéressant.
- L'immense friche rue Jacques de Lalaing/rue de la Loi, en attente de la construction d'un projet. Celle-ci fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de son urbanisation.



Figure 27 : Friches rue de Toulouse-Jacques de Lalaing à gauche et rue Jacques de Lalaing/Loi à droite



3.2. LE NON BATI

3.2.1. Les espaces publics

3.2.1.1. Introduction

Le paragraphe qui suit se structure en deux parties : d'une part, les espaces publics au sein du périmètre et de la zone des 50 m; d'autre part, le domaine public environnant.

3.2.1.2. Les espaces publics au sein du périmètre

3.2.1.2.1. La Place Jean Rey

Situé en limite est du périmètre du PPAS, la place Jean Rey marque l'intersection entre la rue Belliard et la chaussée d'Etterbeek. Elle se caractérise par une place carrée minérale, complètement ouverte de tous côtés, d'une dimension moyenne de 4500 m² (place carrée, allées et pourtours). Entourée de bancs et de lampadaires de couleurs claires et d'arbres disposés sur tout le pourtour, son centre est complètement dénué de mobilier urbain. Le bâti qui la borde est assez hétéroclite avec d'une part « le complexe Léopold Village » à l'est, le projet Van Maerlant à l'ouest, le parc Léopold au sud et le Juste Lipse au nord. La place Jean Rey est considérée comme un espace de transit car les riverains ne s'y arrêtent guère, privilégiant plutôt le parc Léopold à cet effet. Nous retrouvons également un axe planté dans la perspective de l'entrée du parc Léopold sur la rue Belliard qui referme la place à l'ouest. Du côté sud de la place, nous constatons la présence de six fontaines à petits jets en vue d'agrémenter les lieux. Enfin, il existe cinq accès distincts au centre de la place et six passages piétons qui y mènent, dont deux dans la continuité des accès du parc Léopold au niveau de la rue Belliard.

Enfin, cette place sert parfois de lieu de rassemblement pour certaines manifestations.

Figure 28 : Vue aérienne Place Jean Rey



Figure 29: Vues de la Place Jean Rey



3.2.1.3. Les espaces publics de la zone des 50m.

3.2.1.3.1. Le parc Léopold

D'une superficie d'environ 6 ha, le parc Léopold représente un immense poumon de verdure au sein du quartier européen. Malgré la présence de la rue Belliard qui représente la principale source de nuisance sonore, il représente un lieu de rencontre et de repos aux ambiances variées. Les visiteurs s'y promènent, y font du sport, se reposent sur les multiples bancs. Il comprend également une plaine de jeux et un agoraspace. Conçu à l'origine pour accueillir un jardin zoologique, le parc est dessiné à l'anglaise agrémenté par un vaste étang, dernier vestige du Maelbeek. Situé au pied du quartier européen et de l'Institut Royal des Sciences Naturelles de Belgique (IRSN), le parc accueille également des bâtiments historiques aux fonctions diverses : le lycée Emile Jacqmain, l'institut Eastman (future maison de l'histoire européenne), l'institut d'Anatomie Warocqué, la Tour Eggevoort, etc.

Le parc Léopold est accessible au public à plusieurs endroits. Bien que très peu visibles, nous retrouvons trois accès disposés sur la rue Belliard, un à hauteur de la trémie et deux à proximité de la chaussée d'Etterbeek.



Figure 30 : Vue aérienne du parc Léopold

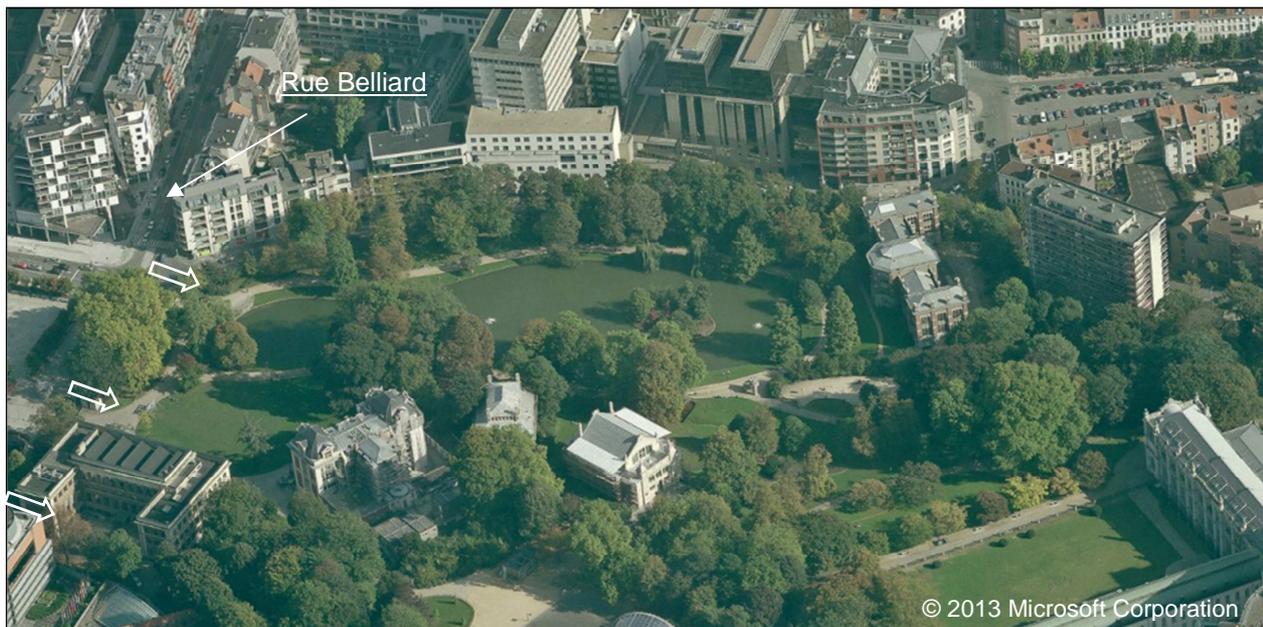


Figure 31 : Vue sur l'étang du parc Léopold



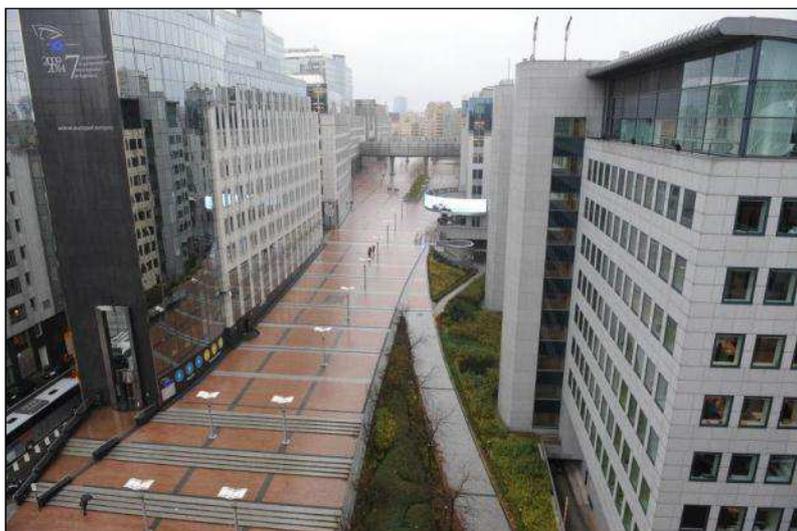
3.2.1.3.2. Le Mail européen

Recouvrant la zone de chemin de fer dans le but d'offrir un espace public de qualité au pied du Parlement européen et permettre une liaison entre les différentes institutions européennes, le Mail européen est un lieu dédié aux cheminements piétons et cyclistes. Dans sa majorité minéral et ponctué de lampadaires, le Mail comprend néanmoins des zones de verdure du côté sud. Sa connexion au quartier environnant se réalise à plusieurs endroits : chaussée de Wavre, rue Godecharle, rue d'Idalie, place du Luxembourg, rue de Trèves, rue Belliard, rue d'Ardenne et rue Wiertz. De même, il dispose d'un accès direct vers la gare du Luxembourg, à proximité de la place du même nom. Bien que ces connexions soient nombreuses, la pointe Nord et Sud du Mail n'ont point été réfléchies. En effet, au nord, l'aménagement se résume à un escalier monumental jouté par une rampe cycliste-PMR, aboutissant sur la rue Belliard qui reste difficilement franchissable.⁵ Au sud, le Mail se reconnecte à la chaussée de Wavre sans aménagement spécifique à cet endroit.

Notons que le Mail accueille plusieurs fois par an des évènements culturels et artistiques.

⁵ L'étude d'un schéma directeur est programmée pour la pointe Sud du Mail du Parlement européen traitant de l'articulation entre l'échelle du Mail et celle des tissus urbains environnants. Ce schéma directeur fait partie d'un groupe de 5 schémas directeurs portant sur des micro-interventions dans le quartier européen, ayant comme maître d'ouvrage Beliris et comme bureau d'études-adjudicataire l'association momentanée MSA-Ney&Partners.

Figure 32 : Le Mail européen



3.2.1.4. Le domaine public environnant

3.2.1.4.1. La chaussée d'Etterbeek (en partie)

La chaussée d'Etterbeek débute son tracé sinueux à la Place Jourdan pour aboutir à hauteur de la rue de la Loi, au niveau de la station Maelbeek. D'une largeur pouvant atteindre 20 m, digne d'un boulevard urbain, la chaussée d'Etterbeek a comme principale vocation d'assurer les liaisons inter-quartier. Elle comprend en son sein trois tronçons distincts.

Figure 33 : La chaussée d'Etterbeek (vues vers la place Jean Rey à gauche et vers le pont rue de la Loi à droite)



Au sein du premier tronçon (place Jourdan-rue Belliard), la voirie, relativement étroite, longe le parc Léopold et comprend deux bandes de circulation, à double sens. Son deuxième tronçon (place Jean Rey- rue de Pascale), quant à lui, comprend une bande bus-vélo et une bande de circulation de part et d'autre de la voirie. Des arbres à hautes tiges ponctuent cette séquence lui conférant ainsi un caractère plus agréable. Enfin, sur le troisième tronçon (rue De Pascale-rue de la Loi), la bande bus-vélo et la bande de circulation s'élargissent du côté de la rue Jacques de Lalaing, de manière à permettre les virages automobiles à cet endroit. Ce tronçon intègre par ailleurs une berme centrale verdurisée d'une dimension notable.



Hormis le premier tronçon, le front bâti de la chaussée d'Etterbeek reste relativement discontinu présentant, de ce fait, des espaces résiduels peu conviviaux. Ce constat se marque davantage sur le troisième tronçon, notamment par la présence des ponts de la voie ferrée et de la rue de la Loi.

3.2.1.4.2. La rue Belliard (en partie)

Une rue que beaucoup qualifient d'autoroute urbaine: cinq bandes de circulation, dont trois plongent vers le tunnel Belliard-Cortenbergh. La largeur de la rue est principalement dévolue à la circulation automobile, y passant à grande vitesse. Les dimensions étroites des trottoirs (en moyenne 1,6 m), les nombreux panneaux et feux de signalisation (réduisant la largeur à parfois 1,25 m) ainsi que l'absence de plantations, lui confère un caractère oppressant. Les piétons et cyclistes ne peuvent y circuler correctement, malgré la présence de galeries couvertes les protégeant partiellement à certains endroits.

La rue Belliard débute à la Petite ceinture pour aboutir au parc du Cinquantenaire. Nous pouvons également considérer que la rue dispose de plusieurs tronçons distincts, reflétant ainsi la variété du relief.

Le premier tronçon (petite ceinture-rue de Trèves) est ponctué de bâtiments hauts (R+8 en moyenne) aux rez-de-chaussée aveugles, ce qui accentue son effet couloir.

Le second (rue de Trèves-rue De Pascale) présente un caractère peu qualitatif, coincé entre l'aboutissement du Mail européen, le pont du chemin de fer et la station-service Total. Ce tronçon reste actuellement difficilement franchissable pour les piétons-cyclistes et ne facilite pas les liaisons entre les institutions européennes.

Le troisième tronçon (rue De Pascale-place Jean Rey) comprend la trémie du tunnel Belliard-Cortenbergh (liaison directe du Pentagone à deux des voies de sortie les plus importantes de la Région). La rue se rétrécit au niveau de la place Jean Rey, accueillant désormais deux bandes de circulation le long de la trémie et une bande en complément le long de la place. Notons que nous retrouvons sur ce tronçon la fameuse passerelle de la Commission européenne surplombant l'ensemble de la rue, de manière à rejoindre les bâtiments de la rue Van Maerlant.

Sur le dernier tronçon (place Jean Rey-parc du Cinquantenaire), la rue présente un caractère plus convivial, du fait de la présence de deux bandes de circulation à double-sens et une bande centrale de bus-taxi. Les bâtiments disposent de commerces et équipements au rez-de-chaussée, apportant une activité de quartier.

Figure 34 : La rue Belliard



3.2.1.4.3. La rue de Trèves

La rue de Trèves représente un axe de liaison important entre la rue de la Loi et la place du Luxembourg. Elle dispose d'une dimension agréable, bordée de manière homogène d'immeubles de bureaux élevés (R+8 en moyenne), à l'exception des quelques immeubles d'habitations à proximité de la place du Luxembourg.



Le schéma directeur « Quartier européen » lui confère un rôle majeur en termes d'axe de liaisons interquartiers et accueillant les fonctions de commerce et d'équipement au rez-de-chaussée, ce qui est actuellement le cas sur le tronçon entre la place du Luxembourg et la rue Belliard.

La rue de Trèves a été réfléchi de manière à permettre la circulation des lignes de bus et leur connexion à la place du Luxembourg. On y retrouve ainsi une bande de bus du côté ouest de la rue Trèves entre la rue Jacques de Lalaing et la place. Entre la place du Luxembourg et la rue Belliard, nous retrouvons deux bandes de circulation à double sens.

Particularité également, le cycliste dispose d'une piste cyclable sur le trottoir entre la rue Belliard et la rue de Toulouse, à contre-sens et encerclé de grilles de protection, (voir photo ci-dessous).

Figure 35 : La rue de Trèves



3.2.1.4.4. La rue Jacques de Lalaing

Figure 36 : La rue Jacques de Lalaing



Rue étroite reliant la chaussée d'Etterbeek à la rue de la Science, la rue Jacques de Lalaing ne dispose actuellement pas d'une taille suffisante pour accueillir le trafic important (bus, voiture, cycliste et piéton) dont elle fait l'objet sur son premier tronçon (Trèves-Chaussée d'Etterbeek). En effet, longés côté pair par des maisons d'habitations et côté impair par des immeubles de gabarit élevé, les trottoirs sont étroits (environ 1,95 m). Elle comprend actuellement une friche de dimension importante au croisement avec la chaussée d'Etterbeek et un autre site en attente d'un projet de construction à l'intersection avec la rue de Toulouse. A hauteur de la rue de Trèves, nous retrouvons une ouverture vers l'intérieur d'îlot laissant place à un espace de parking ouvert.

Son front bâti est de ce fait non continu, ce qui lui donne un caractère peu convivial dans son ensemble.

3.2.1.4.5. La rue de Toulouse

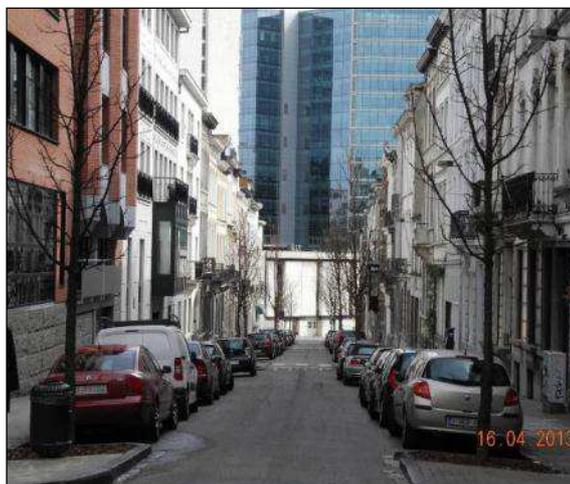
La rue de Toulouse est une rue de dimension modeste et conviviale, descendant de la rue Belliard vers la rue Jacques de Lalaing. Elle est relativement préservée du bruit du trafic de la rue Belliard, le contraste y est saisissant. Bordée d'allées d'arbres à haute tige, elle assure dans une moindre mesure la connexion piéton-cycliste entre les institutions européennes. Nous retrouvons ainsi du côté de la rue de Trèves un immeuble de bureaux R+8 et dans le bas, une friche à l'angle de la rue Jacques de Lalaing.



Elle dispose d'une bande de circulation avec de part et d'autre des places de stationnement. Le sens de la pente constitue le sens de circulation.

Enfin, les couleurs claires des immeubles attenants lui confèrent un caractère fort lumineux, accentué par un ensoleillement favorable.

Figure 37 : La rue de Toulouse

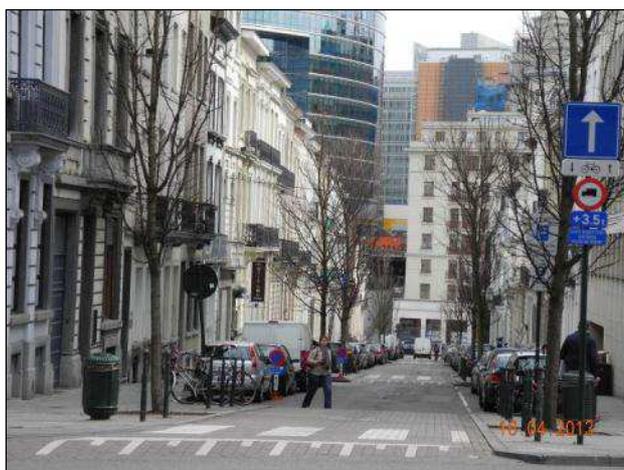


3.2.1.4.6. La rue De Pascale

La rue De Pascale jouit des mêmes ambiances paisibles que sa jumelle rue de Toulouse. Bordée de maisons d'habitations (R+3 en moyenne), elle comprend en son extrémité sud, une station-service et des bâtiments de la Commission Européenne et dans le bas, un immeuble de logements collectifs réalisés récemment. Le bas de la rue est peu convivial du fait de la présence de quatre bâtiments à l'abandon et d'une zone résiduelle permettant l'entrée des véhicules de services de la SNCB sur les voies de chemin de fer.

Elle dispose également d'une bande de circulation dans le sens de la pente avec des places de stationnement de chaque côté intégrant un alignement d'arbres.

Figure 38 : La rue De Pascale





3.2.1.4.7. La rue Van Maerlant

La rue Van Maerlant est une voirie de dimension adaptée à une desserte locale. Elle compte actuellement une bande de circulation au trafic limité pour permettre notamment les accès au parking des bâtiments de la Commission européenne, de même que le passage d'une ligne de bus. Cette rue sera amenée à être modifiée par le nouveau projet Ilot Van Maerlant dans le sens où une zone de recul sera créée du côté est de la rue. Côté ouest, le front bâti est relativement continu avec la présence de l'église et de la chapelle. Les activités culturelles y sont fréquentes et régulières.



Figure 27 : La rue Van Maerlant

3.2.1.4.8. La rue Juste Lipse



La rue Juste Lipse est une voirie à sens unique reliant la rue Froissart à la place Jean Rey. Elle borde le Juste Lipse d'un côté et le nouveau complexe « Léopold Village » de l'autre. Ce dernier comprend un passage public permettant ainsi la connexion directe via l'intérieur d'îlot vers la rue Belliard. La zone de recul du Juste Lipse donne à la rue un caractère agréable et réduit l'effet massif du bâtiment.

Figure 39 : La rue Juste Lipse

3.2.1.4.9. La rue du Remorqueur

La rue du Remorqueur assure la continuité de la rue Wiertz vers la rue Belliard. Longé par des immeubles (R+7 en moyenne) de la Commission européenne. Notons qu'une passerelle visant à relier les bâtiments surplombe la rue.



Figure 40 : La rue du Remorqueur



3.2.1.4.10. Conclusions

Pour conclure, on peut dire que les espaces publics du périmètre d'étude sont uniques dans leur genre pour Bruxelles. Aussi bien minéraux que végétaux, ils contrastent avec les espaces publics environnants de type traditionnel. La plupart présentent un relief spécifique qui permet d'offrir différents points de vue et des ambiances particulières au riverain qui s'y balade. Toutefois, nous pouvons souligner le manque d'accessibilité de certains pour les piétons et cyclistes, à l'image de la rue Belliard qui constitue une barrière urbaine difficilement franchissable.

3.2.2. Propriétés et droits réels

Voir carte 2.1.6.

Le périmètre du PPAS occupe une superficie totale d'environ 8,2 ha dont près de 4,5 ha sont cadastrés. Les 3,7 ha non cadastrés sont dévolus au parking, à la voirie et à ses espaces associés, ce qui représente une superficie non négligeable. Près de 39,9 % des 4,5 ha cadastrés appartiennent à des sociétés. Les parcelles à l'angle Jacques de Lalaing-Chaussée d'Etterbeek et à l'angle De Pascale-Chaussée d'Etterbeek appartiennent à un propriétaire unique.

Ensuite, en second plan, près de 29,9 % des parcelles appartiennent à des particuliers. Ce résultat est en soit assez exceptionnel et très spécifique à cet endroit, dans le sens où la propriété privée par des particuliers est moins courante dans le quartier européen.

Tableau 6: Superficies des propriétés foncières (m²)

PROPRIETAIRE	SUPERFICIE PARCELLE	POURCENTAGE
Société	18.184,65	39,9 %
Privé	13.670,95	29,9 %
Public	11.042,45	24,19 %
Association	2.745,33	6,01 %
Total	45.643,38	100 %

Quant aux propriétaires publics, ceux-ci représentent 24,19 % au sein du périmètre. Parmi lesquels, nous avons la Commission européenne, les Etats ou Provinces étrangers, la Région bruxelloise, la Ville de Bruxelles, et enfin, la SNCB-Holding. Plusieurs bâtiments de la Commission européenne font l'objet d'un bail emphytéotique au sein du périmètre du PPAS. C'est le cas pour les bâtiments de la rue Van Maerlant (n° 2 et 18/24) et de la rue Belliard (n° 68/72), que pour l'ancien bâtiment BACOB situé à l'angle Trèves-Belliard.

Enfin, le schéma directeur « Quartier européen » nous renseigne sur l'existence d'un bail locatif de la Commission européenne pour l'immeuble n° 100 rue Belliard. Le bail arrivant bientôt à échéance (2020), le bâtiment fera peut-être prochainement l'objet d'une reconversion.

Tableau 7: Superficies des propriétés foncières publiques (m²)

PROPRIETAIRE	SUPERFICIE PARCELLE	POURCENTAGE
Domaine de la Commission européenne	7.215,79	65,35%
Domaine de la Région de Bruxelles-Capitale	2.202,08	19,93 %
Domaine d'un Etat ou Province étranger	1.083,95	9,81 %
Domaine de la SNCB	398,29	3,61 %
Domaine de la Ville de Bruxelles	142,34	1,3 %
Total	11.042,45	100 %



Par rapport aux terrains encore disponibles, il est bon de savoir que la zone du PPAS est fortement bâtie. Les réserves foncières sont donc très limitées, ce qui réduit grandement les possibilités de développement futur. Néanmoins, il reste encore certaines zones stratégiques urbanisables situées pour la plupart, à proximité du pont lié au chemin de fer (côté chaussée d'Etterbeek). Il s'agit notamment de la friche à l'angle Jacques de Lalaing – chaussée d'Etterbeek qui représente une emprise au sol d'environ 1.361,78 m². Enfin, notons que la friche située rue Jacques de Lalaing n° 30 fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

Figure 41 : Friche angle rue Jacques de Lalaing et chaussée d'Etterbeek



3.3. LE PATRIMOINE

3.3.1. Historique du quartier

Au début du 19^e siècle, le territoire qui est destiné à devenir le quartier Léopold est essentiellement rural. Dès le 15^e siècle, on y trouve de grandes propriétés domaniales dont celles des ducs de Bourgogne, des familles de Nassau et de Croy et du cardinal de Granvelle.

Il est sillonné par un ruisseau, le *Maelbeek* qui se jette dans un étang appelé *le Hoeyvyver*. Les terrains sont occupés par des prairies, des exploitations maraîchères ainsi que probablement des exploitations fruitières, de vignobles et des exploitations de sablières. Le long du ruisseau étaient installés des moulins qui ont donné leur nom au *Maelbeek*, « le ruisseau à moudre ». A partir du début du 17^e siècle, une machine hydraulique fournissait en eau les jardins du palais ducal et ensuite le réseau de distribution d'eau de la ville haute.

La démolition des remparts de la deuxième enceinte de fortification vers 1820-1840 va offrir à la Ville de nouvelles perspectives d'extensions dont une des premières est la création du Quartier Léopold.

Cette opération de promotion immobilière est le fruit d'une initiative privée promue par la Société civile pour l'agrandissement et l'embellissement de la Belgique créée le 1^{er} août 1837⁶. Le projet reçoit également le parrainage du roi qui lui donne son nom. Le quartier Léopold est destiné à accueillir des habitations de populations aisées. Situé à proximité directe du Parc de Bruxelles devenu après son réaménagement par Guimard en 1776 le centre névralgique de la ville regroupant les grandes institutions politiques, financières et culturelles du quartier, le quartier Léopold est conçu en filiation directe avec celui-ci. Le plan d'ensemble d'inspiration néo-classique confié à l'architecte Tilman-François Suys (1783-1861) propose une division du quartier en damier dessiné dans le prolongement des grandes artères du Parc. Les rues de la Loi, Guimard et Belliard constituent les trois axes majeurs de l'échiquier et forment les éléments régulateurs du projet d'extension du quartier. Plusieurs grands hôtels de maître sont d'ailleurs orientés de façon à se situer le long de ces artères. La rue Guimard percée dans l'axe de la rue Zinner abouti au square Frère-Orban. Ce

⁶ Cette société résultait d'un consortium composé de la Société Générale pour favoriser l'Industrie Nationale, la Société de Commerce de Bruxelles, la Société Nationale pour les Entreprises Industrielles et Commerciales, la Société des Capitalistes réunis dans un but de mutualité industrielle, le comte Ferdinand Meeus (qui a donné son nom au square de Meeus), monsieur Jacques-André Coghen, monsieur François-Xavier Benard, AVB TP 26370.



canevas est encadré par les rues Montoyer et Joseph II et flanqué de la rue du Luxembourg conçue dans le prolongement de l'ancien Palais du Roi.

Du côté de Saint-Josse-ten-Noode la trame orthogonale se perd dans les faubourgs sans qu'il n'y ait de perspective monumentale en liaison avec le cœur de la commune, tandis que vers la commune d'Ixelles le damier se déforme au contact du réseau viaire préexistant⁷.

Vers l'Est, La structure orthogonale s'étend des boulevards de la petite ceinture jusqu'à la rue de Trèves. A partir de cet axe, la trame a perdu sa régularité en raison de deux événements : la prolongation de la rue de la Loi et le passage de la ligne de chemin de fer de la Compagnie du Luxembourg. L'extension de la rue de la Loi résulte d'un projet développé par l'ingénieur Dubois pour mettre en liaison directe le centre-ville et la campagne où un nouveau champ de manœuvre de la garnison est prévu. Il se concrétise en 1852 peu avant l'annexion du quartier Léopold par la Ville de Bruxelles qui se réalise l'année suivante. En 1860, la suppression de la barrière de l'octroi destinée à l'origine à assurer le règlement d'une taxe lors du passage du boulevard de la petite ceinture vers le centre-ville, achève de concrétiser le lien entre le quartier Léopold et le centre urbain.

La présence de la ligne de chemin de fer⁸ et de la gare du Luxembourg (1853-59) explique la disposition oblique des rues de Pascale, de Toulouse et Van Maerlant le long de la voie ferrée. Cette solution règle par la même occasion le problème de la déclivité à cet endroit. La rue Jacques de Lalaing est un reliquat d'une ancienne voirie préexistante à la création du quartier.

Plusieurs projets vont se succéder concernant l'aménagement des terrains situés au-delà de l'étang de la vallée du *Maelbeek* et du chemin de fer. Le projet que G. Bordiau présente en 1875 emporte l'adhésion définitive de la Ville. On y distingue trois zones. La plus importante en forme de losange correspond au quartier des squares, la seconde à l'Est de forme triangulaire est dévolue à l'Ecole royale militaire et la dernière implantée sur l'ancien site du champ de manœuvre revient au futur parc du Cinquantenaire. Bordiau apporte deux innovations, l'enfouissement partiel de la voie de chemin de fer et la transformation du grand étang en un bassin de taille plus réduite. Il faut néanmoins attendre une quinzaine d'années avant que les premières habitations ne s'implantent finalement le long des artères de ce nouveau quartier.

Le quartier ne connaît pas de changements majeurs jusqu'à la période de l'entre-deux-guerre et, en particulier, suite au développement de l'Etat-providence après la Deuxième Guerre mondiale.

En raison de la proximité avec les institutions du pays et de sa facilité d'accès, la demande de surface de bureau d'accroît de manière significative dans le quartier Léopold. Les immeubles d'habitations ne répondant pas toujours à ces dernières affectations sont progressivement remplacés par de nouvelles constructions. La densification des intérieurs d'îlot et l'accroissement du nombre de bureaux ont pour effet de détériorer considérablement le climat résidentiel du quartier. Un nombre significatif d'habitants décident alors de déplacer leur lieu de résidence.

En 1958, suite à la désignation provisoire de Bruxelles comme capitale européenne, le quartier Léopold est désigné pour accueillir ces institutions. Le caractère provisoire de la désignation et la volonté de l'Etat de ne pas être perçu par ses partenaires européens comme voulant s'approprier indûment le titre de capitale, offrent au secteur immobilier privé l'opportunité de répondre à l'importante demande de bureaux. L'Etat se limita en effet à ne construire que quelques immeubles au début des années soixante dont le Berlaymont et le Charlemagne. Si, à l'époque, l'autorité communale a souhaité limiter la taille des immeubles à 8 niveaux, elle n'a en revanche pas su protéger efficacement le patrimoine bâti du quartier. Seules quelques rues dont les rues de Toulouse et de Pascale semblent avoir été épargnées par les opérations de promotion immobilière⁹.

3.3.2. Patrimoine remarquable

Ci-dessous, sont listés les immeubles remarquables, situés au sein du périmètre du PPAS "Belliard-Etterbeek". Les immeubles les plus intéressants sont décrits ci-après tandis que les autres le sont dans l'annexe 4.1.

⁷ BURNIAT P., *Le Quartier Léopold. Lecture d'un ensemble urbain du XIX^e siècle* in : Bruxelles, analyse architecturales et urbaines, Bruxelles, 1998, n° 3, p. 5-23 ; HEYMANS V., *Architecture et habitants. Les intérieurs privés de la bourgeoisie à la fin du XIX^e siècle*, Bruxelles, 1997, p. 39-56.

⁸ Tracé de l'ingénieur D. Marchal approuvé en séance du Conseil communal du 02.07.1853 ; *Le quartier Nord-Est. Les squares et leurs abords. Histoire du développement urbanistique* in : Inventaire du Patrimoine architectural, Bruxelles-Extension Est, p. 8.

⁹ LAGROU E., *L'Europe à Bruxelles en 1958. Début d'une période agitée en matière d'urbanisme dans la capitale* in : Bruxelles, 175 ans d'une capitale, Bruxelles, 2005, p. 45-47.

3.3.2.1. Rue de Pascale

- Immeuble, rue de Pascale 2
- Immeuble, rue de Pascale 4-6

Immeuble de style néoclassique construit d'après un permis introduit par la Compagnie immobilière de Belgique en 1866. L'immeuble possède une façade enduite et peinte sur soubassement en pierre bleue de six travées et haute de trois niveaux sous bâtière. Les deuxième et cinquième travées sont encadrées de piédroits monumentaux à refends interrompus par des balcons au premier et second étage sous fronton triangulaire reposant sur des consoles. Les baies sont soulignées par des encadrements en pierre bleue au rez-de-chaussée et enduits aux étages. Les allèges aux étages ainsi que la frise sous corniche saillante denticulée sont panneautés¹⁰.

Figure 42 : Rue de Pascale 4-6



- Immeuble, rue de Pascale 8
- Immeuble, rue de Pascale 9
- Immeubles, rue de Pascale 10 et 12

Immeubles jumeaux de style néoclassique construit en 1874, larges de trois travées et hauts de quatre niveaux sur soubassement en pierre bleue. La façade enduite et peinte dans un ton clair est dominée par une corniche saillante (n°12) ou à mutules et denticules (n°10). Le rez-de-chaussée est surmonté d'un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles¹¹. Les baies sont rehaussées d'un encadrement.

Figure 43 : Rue de Pascale 10 et 12



- Immeuble, rue de Pascale 11
- Immeuble, rue de Pascale 13
- Immeuble, rue de Pascale 14
- Immeuble, rue de Pascale 15
- Immeuble, rue de Pascale 16
- Immeuble, rue de Pascale 17
- Immeuble, rue de Pascale 18
- Immeuble, rue de Pascale 19

¹⁰ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 6558

¹¹ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18741



- Immeuble, rue de Pascale 20
- Immeuble, rue de Pascale 21
- Immeubles, rue de Pascale 22 et 24

Immeubles éclectiques avec façade enduite, larges de deux travées et hauts de trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Les baies possèdent un encadrement saillant timbré d'une clé et surmonté par un balcon continu avec ferronneries aux rez-de-chaussée et premier étage. La façade est dominée par une corniche saillante, à mutules et denticules pour le n°22.



Figures 44 et 45 : Rue de Pascale 22 et 24

- Immeubles, rue de Pascale 23 et 25

Immeubles jumeaux de style éclectique construits en 1875-76, larges de deux travées et de trois niveaux sous corniche saillante et bâtière. La façade est revêtue d'un enduit imitant la brique apparente traversée par les harpages saillants des baies. Au rez-de-chaussée, la baie protégée par une balustrade, au premier, balcon individuel curviligne sur console baroque unique et protégé par une balustrade. Les baies de ce niveau sont rehaussées d'un fronton triangulaire. Au sommet de la façade se trouve une frise panneautée sous corniche à mutules¹².



Figure 46 : Rue de Pascale 23 et 25

- Immeuble, rue de Pascale 26
- Immeubles, rue de Pascale 27 et 29

Immeubles jumeaux de style éclectique construits en 1875-76, larges de deux travées et de trois niveaux sous corniche saillante et bâtière. La façade est revêtue d'un enduit à refends sur un soubassement enduit et peint dans le ton pierre bleue au rez-de-chaussée. Au premier étage, un balcon continu sur consoles est protégé par une balustrade ; au deuxième étage les baies sont munies de balustrades individuelles. Les baies sont rehaussées d'un encadrement mouluré timbré d'un cartouche au premier étage et d'une clé au deuxième. La frise est percée de trous de boulin sous corniche saillante à mutules¹³.



Figure 47 : Rue de Pascale 27 et 29

¹² Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18724

¹³ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18724



- Immeuble, rue de Pascale 28
- Immeubles, rue de Pascale 30 et 32

Immeubles éclectiques larges de deux travées et hauts de trois niveaux sur soubassement enduit et sous bâtière. Les baies sont rehaussées d'un motif festonné et, aux étages, d'un encadrement mouluré. Au premier étage se trouve un balcon continu avec ferronneries sur consoles et l'allège du deuxième étage est panneautée. La frise est soulignée par un larmier, percée de trous de boulin et surmontée d'une corniche saillante.



Figure 48 : Rue de Pascale 30 et 32

- Immeubles, rue de Pascale 31 et 33

Immeubles jumeaux de style éclectique construits en 1875-76, larges de deux travées et de trois niveaux sous corniche saillante et bâtière. La façade est enduite et traversée par des harpages au rez-de-chaussée. Au rez-de-chaussée, la baie latérale est protégée par un garde-corps, au premier étage, un balcon continu sur consoles protégé par une balustrade occupe toute la largeur de la façade, au deuxième étage, chaque fenêtre possède une balustrade individuelle. Les baies sont rehaussées d'un encadrement mouluré et sommées d'un fronton curviligne sur consoles au premier étage et d'un larmier individuel sur consoles au deuxième étage sous corniche saillante à mutules et denticules.



Figures 49 et 50 : Rue de Pascale 31 et 33

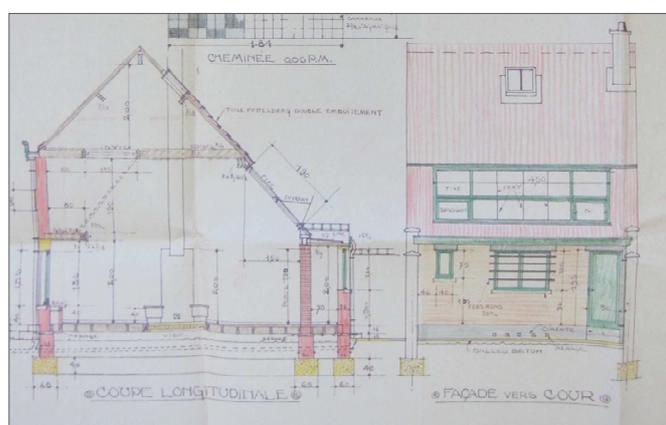
- Immeuble, rue de Pascale 34
- Immeuble, rue de Pascale 35
- Immeuble, rue de Pascale 36
- Immeuble, rue de Pascale 37
- Immeuble, rue de Pascale 38
- Immeuble, rue de Pascale 39
- Immeuble, rue de Pascale 40
- Immeuble, rue de Pascale 41
- Immeubles, rue de Pascale 42



Immeuble éclectique avec façade enduite, large de deux travées et haut de trois niveaux sur soubassement enduit et sous bâtière. Le rez-de-chaussée est traversé par des harpages. Les baies possèdent un encadrement saillant timbré d'une clé et surmontée par un balcon continu avec ferronneries aux rez-de-chaussée et premier étage. La façade est dominée par une corniche à mutules et denticules. La maison présente également une annexe remarquable, relativement bien conservée. Il s'agit d'un atelier de peintre réalisé en 1931 par l'architecte bruxellois Joe Ramaeckers dans un style moderniste de caractère pittoresque (influences d'Ecole d'Amsterdam).



Figures 51, 52 et 51 : Rue de Pascale 42



- Immeuble, rue de Pascale 43
- Immeuble, rue de Pascale 44
- Immeubles, rue de Pascale 45 et 49

Immeubles similaires encadrant l'immeuble sis au n° 47. Ces deux immeubles de style éclectique ont été construits en 1876, ils sont larges de deux travées et de trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous corniche saillante et bâtière. La façade est en briques apparentes traversée par bandeaux saillants. Les baies sont rehaussées d'encadrements moulurés timbrés de clé. Elles sont protégées par un garde-corps au rez-de-chaussée et au premier étage. La façade est surmontée d'une corniche denticulée¹⁴.



Figures 53 et 54 : rue de Pascale 45 et 49

- Immeubles, rue de Pascale 46 et 48

¹⁴ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18736

Immeubles de style néoclassique enduit de deux travées et trois niveaux sur soubassement enduit et sous bâtière. Le rez-de-chaussée possède un enduit à refends sous un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. Le même dispositif se retrouve à l'étage supérieur. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré surmonté d'un larmier saillant au deuxième étage. Le niveau de frise est percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules.



Figures 55 et 56 : Rue de Pascale 46 et 48

- Immeuble, rue de Pascale 47

Immeuble de style néo-renaissance construit en 1876 large de trois travées et de trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous corniche saillante à mutules et bâtière. La façade est enduite sur un haut soubassement en pierre bleue. Les baies sont séparées par des piliers engagés dont la base est rehaussée par des pointes de diamant au rez-de-chaussée, des motifs de grotesques au premier étage et marquées par un simple larmier au second, sont sommés par un chapiteau dorique au rez-de-chaussée et ionique aux étages. Les allèges sont décorées d'une frise surmontée d'un larmier interrompu au premier étage par un balcon saillant sur consoles et protégé d'une balustrade et par un ressaut garni de têtes de lion au deuxième étage. La façade est sommée d'une corniche à mutules et denticules¹⁵.



Figure 57 : Rue de Pascale 47

- Immeuble, rue de Pascale 50
- Immeuble, rue de Pascale 51
- Immeubles, rue de Pascale 52 et 54

Immeubles de style néoclassique enduit de deux travées et trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Au premier étage se trouve un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. Les baies des étages sont encadrées par un décaissement et l'allège du deuxième étage est panneautée. Le niveau de frise est percé de trous de boulin souligné par un larmier et situé sous une corniche saillante à mutules et denticules.

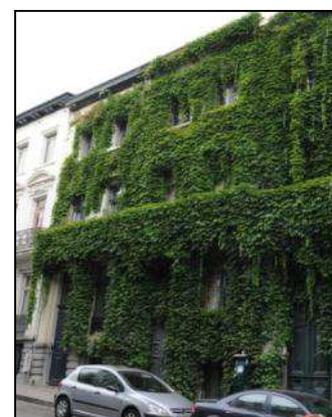


Figure 58 : Rue de Pascale 52 et 54

- Immeuble, rue de Pascale 53
- Immeuble, rue de Pascale 55

¹⁵ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics TP 18736



- Immeuble, rue de Pascale 56
- Immeubles, rue de Pascale 58 et 60

Immeubles similaires de style néoclassique enduit de deux travées et trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Au premier étage se trouve un balcon individuel avec ferronnerie contemporaine sur consoles. Les baies des étages sont encadrées par un décaissement et l'allège du deuxième étage est panneautée. Le niveau de frise est percé de trous de boulin souligné par un larmier et situé sous une corniche saillante à mutules.



Figure 59 : Rue de Pascale 58 et 60

- Immeuble, rue de Pascale 62
- Immeuble, rue de Pascale 64
- Immeuble, rue de Pascale 66
- Immeuble, rue de Pascale 68

3.3.2.2. Rue de Toulouse

- Immeuble, rue de Toulouse 13

Immeuble de style néoclassique, large de quatre travées sur trois niveaux sous bâtière construit en 1865 par M. Verplancke. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends surmonté d'un larmier interrompu par un balcon au niveau des deux travées centrales avec ferronnerie sur consoles. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré (à crossette au premier étage) et timbré d'une clé traversée par un feston aux étages. Le niveau de frise souligné par un larmier comporte une alternance de panneaux et de trous de boulin sous une corniche à mutules et denticules¹⁶.



Figure 60 : Rue de Toulouse 13

- Immeuble, rue de Toulouse 15
- Immeuble, rue de Toulouse 17
- Immeuble, rue de Toulouse 19
- Immeuble, rue de Toulouse 20
- Immeuble, rue de Toulouse 21
- Immeuble, rue de Toulouse 22
- Immeuble, rue de Toulouse 23

¹⁶ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 23028



Immeuble en pierre reconstituée sur soubassement en pierre bleue de trois travées sur trois niveaux sous bâtière. L'ensemble des baies reposent sur un appui continu saillant ; elles sont timbrées d'une clé surmontée d'un larmier continu. Le rez-de-chaussée est surmonté d'un larmier saillant interrompu par un balcon avec balustrade sur consoles. Un niveau de frise souligné par un larmier est percé de trous de boulin sous une corniche comportant mutules et denticules.



Figure 61 : Rue de Toulouse 23

- Immeubles, rue de Toulouse 24 et 26

De style néoclassique de deux travées sur trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière ajourée de deux lucarnes à fronton, ces deux immeubles sont similaires. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends surmonté d'un balcon avec ferronnerie sur consoles. Les baies sont rehaussées d'un encadrement en pierre bleue au rez-de-chaussée et enduit aux étages. Un niveau de frise souligné par un larmier est percé de trous de boulin sous une corniche à mutules et denticules.



Figure 62 : Rue de Toulouse 24 et 26

- Immeuble, rue de Toulouse 25
- Immeuble, rue de Toulouse 27
- Immeuble, rue de Toulouse 28
- Immeubles, rue de Toulouse 29 et 31



Immeubles de style néoclassique construits en 1866 par la Compagnie immobilière de Belgique. Ces immeubles, larges de trois travées sur trois niveaux sous bâtière, sont identiques. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends surmonté d'un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles. Le même dispositif se retrouve au niveau supérieur. L'ensemble des baies de l'immeuble est rehaussé d'un encadrement et les baies centrales des étages sont encadrées par des piliers à refends. Les allèges sont panneautées de même que le niveau de frise sous une corniche denticulée interrompue par un fronton triangulaire sur consoles¹⁷.



Figure 63 : Rue de Toulouse 29 et 31

- Immeuble, rue de Toulouse 30
- Immeuble, rue de Toulouse 32
- Immeuble, rue de Toulouse 33

Immeuble en brique apparente sur soubassement en pierre bleue de style néo-renaissance, de deux travées sur trois niveaux sous bâtière construit en 1878 par M. Manne. Le dernier niveau comporte une travée supplémentaire. Un jeu de briques rouges et noires ont permis de réaliser les motifs de façades suivants : encadrements, piliers engagés et harpages. Au rez-de-chaussée, la porte d'entrée est rehaussée d'un encadrement en pierre blanche avec imposte surmontée d'un fronton curviligne. Un larmier continu formant appui court sous les baies des étages. Le niveau de frise souligné par un larmier est percé de trous de boulin sous une corniche saillante denticulée sur consoles à pointe de diamant¹⁸.



Figure 64 : rue de Toulouse 33

- Immeubles, rue de Toulouse 34 et 36

Ces deux immeubles sont similaires. Ils sont de style néoclassique de trois travées sur trois niveaux à l'exception du rez-de-chaussée qui ne comporte que deux travées plus larges. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends sur soubassement en pierre bleue. Il est sommé d'un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. L'allège sous le deuxième étage est parcourue par un larmier saillant sur consoles et de panneaux. Le niveau de frise est marqué par une alternance de panneaux et de trous de boulin sous corniche à mutules et denticules.



Figure 65 : Rue de Toulouse 34 et 36

¹⁷ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 6558

¹⁸ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 23045



- Immeuble, rue de Toulouse 35

Immeuble en brique apparente sur soubassement en pierre bleue de style néo-renaissance, de deux travées sur trois niveaux sous bâtière construit en 1879 par M. Minard.

Le rez-de-chaussée est percé de trois travées dont une porte d'entrée avec encadrement en pierre blanche sous un bow-window en travée de gauche et des lésènes en travée de droite. Au premier étage, la baie de la travée de droite est sur appui saillant et continu. Le même dispositif se répète au deuxième étage. La travée de gauche est surmontée d'une corniche saillante sur consoles, celle de droite d'un pignon à gradins et volutes¹⁹.



Figure 66 : Rue de Toulouse 35

- Immeuble, rue de Toulouse 37
- Immeubles, rue de Toulouse 40 et 42



Immeubles de style néoclassique construits en 1866 par la Compagnie immobilière de Belgique. Ces deux immeubles, larges de trois travées sur trois niveaux sous bâtière, sont identiques. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends surmonté d'un larmier continu formant appui des baies du niveau supérieur munies d'un garde-corps individuel. L'ensemble des baies à l'exception de la porte d'entrée de l'immeuble sont rehaussées d'un encadrement mouluré. Les baies du second étage sont soulignées par un larmier continu formant appui. Un tel larmier court également sous le niveau de frise alternant panneaux et trous de boulin sous une corniche à mutules et denticules²⁰.

Figure 67 : Rue de Toulouse 40 et 42

- Immeubles, rue de Toulouse 41 et 43

Immeubles de style néoclassique construits en 1866 par la Compagnie immobilière de Belgique. Ces immeubles, larges de trois travées sur trois niveaux sous bâtière, sont similaires. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends surmonté d'un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles. Les baies sont rehaussées d'un encadrement en pierre bleue et sur appui continu au rez-de-chaussée, enduit aux étages sur appui continu au premier et sur appuis individuels au second étage. Les baies du second étage sont munies de garde-corps. L'allège du second étage est panneautée de même que le niveau de frise souligné par un larmier et situé sous une corniche à mutules et denticules²¹.



Figure 68 : Rue de Toulouse 41 et 43

- Immeuble, rue de Toulouse 45

¹⁹ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 23048

²⁰ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 6558

²¹ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 6558



- Immeuble, rue de Toulouse 46
- Immeuble, rue de Toulouse 49, 49A

Immeuble d'allure néoclassique de deux travées sur trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée revêtu d'un parement en pierre bleue à refends est percé de trois travées sous un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles. Les étages sont enduits et percés de baies rehaussées d'un encadrement mouluré timbré d'une clé traversée par un feston. Le sommet de la façade est percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules.



Figure 69 : Rue de Toulouse 49, 49A

3.3.2.3. Rue Jacques de Lalaing

- Immeuble, rue Jacques de Lalaing 31
- Immeuble, rue Jacques de Lalaing 33
- Immeuble, rue Jacques de Lalaing 35
- Immeubles, rue Jacques de Lalaing 37 et 39

Immeubles de style néoclassique enduits sur soubassement en pierre bleue peinte, de deux travées et trois niveaux sous bâtière. La travée de gauche forme un ressaut. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un parement enduit à refends sous larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré reposant sur appuis individuels sur consoles. L'allège du deuxième étage est parcourue d'un larmier dont un segment est en ressaut sur consoles. Un niveau de frise souligné par un larmier comporte une alternance de panneaux et de trous de boulin sous une corniche denticulée.



Figure 70 : Rue Jacques de Lalaing 37 et 39

- Immeuble, rue Jacques de Lalaing 41
- Immeuble, rue Jacques de Lalaing 43
- Immeuble, rue Jacques de Lalaing 47 (voir, rue de Toulouse 46)

3.3.2.4. Rue de Trèves

- Immeuble BACOB, Rue de Trèves 25

Cet immeuble de style post-moderne a été construit entre 1981 et 1986 par le bureau d'architecture Groep Planning pour accueillir le siège central de la banque BACOB. Il abrite notamment plusieurs salles des coffres et des parkings en sous-sol, une salle des guichets au rez-de-chaussée, plusieurs niveaux de bureaux paysagers et individuels ainsi qu'un réfectoire au dernier niveau. Les façades extérieures sont particulièrement travaillées sur le thème d'agencement de motifs géométriques que l'on retrouve en particulier toute les deux travées dans la présence de forts éléments saillants disposés en cascade au droit des piliers de la galerie du rez-de-chaussée.

Malgré la présence d'une majorité de lignes de force verticales (descentes d'eau intégrées dans la façade, divisions des châssis, piliers) les façades conservent un aspect massif et puissant. Le rez-de-chaussée en retrait et abrité sous une galerie avec de grandes baies grillagées conforte cette impression de solidité et de sécurité liée sans doute à l'image que souhaitait transmettre la banque commanditaire du bâtiment. Les imposantes lanternes qui pendent dans la galerie ne sont pas sans rappeler l'influence de l'architecture Art Déco de Frank Lloyd Wright. La même impression persiste à l'intérieur du bâtiment dont les plateaux sont soutenus à chaque niveau par de solides piliers rythmant les espaces paysagers.

Figure 71 : Immeuble BACOB



L'ensemble offre un aspect sobre et fonctionnel hormis certains détails notamment au niveau des cloisons et menuiseries des sanitaires, des bureaux individuels et de la salle du réfectoire qui ont fait l'objet d'une attention particulière de la part de l'architecte. Cependant, il est à noter que cet immeuble est maintenant démolí.

- Immeuble, rue de Trèves 49-51

Figure 72 : Rue de Trèves 49-51



Cet immeuble construit en 1969 présente un aspect intéressant surtout du point de vue de sa façade avant. L'immeuble est principalement à l'usage des bureaux avec une entrée séparée pour une surface commerciale au rez-de-chaussée. A l'origine, c'est la société anonyme PROGIME Promotion générale immobilier en Europe qui a commandité la réalisation du projet. Les architectes Marc J. Demey et V. Demeester ont privilégié la construction d'un immeuble d'une profondeur de 20 m avec 8 étages et d'un 9ème étage établi 3 m en recul. Originellement, l'implantation des bâtiments avait été prévue sur deux maisons d'habitations vétustes. La façade du bâtiment est intéressante par la structure aluminium sur lesquels sont fixés les garde-corps en aluminium à chaque niveau. Elle présente un soubassement en béton avec un développement latérale de pierre blanche. Les châssis sont en bois Afzelia et les fenêtres en verres fumés.



- Immeuble, rue de Trèves 74



L'immeuble de bureau Brussimmo conçu par l'ingénieur et architecte Philippe Samyn apporte lumière et transparence dans un quartier d'affaire assombri par l'important gabarit des immeubles voisins. Construit entre 1990 et 1993, cet immeuble s'inscrit dans la mouvance « High Tech ». La façade est constituée de deux parois en verre, la première, à l'extérieur, est soutenue par une structure en aluminium alors que la seconde, à l'intérieur, possède une structure en bois. Cette dernière amène une note de chaleur dans les bureaux.

Figure 73 : Rue de Trèves 74

3.3.2.5. Rue Belliard

- Immeuble, rue Belliard 102 et rue Van Maerlant 2

L'extension du Parlement européen dont le projet initial remonte à 1983 a été construite par le bureau d'architecture Groep Planning. Comme d'autres réalisations post-modernes de ce bureau, le bâtiment se caractérise par un souci d'intégration au voisinage immédiat, au quartier et même à la ville dans son ensemble. Cette volonté se traduit par la présence d'une galerie à front de la rue Belliard dont la vocation est d'accueillir le passant et par la diminution de la taille de l'immeuble du côté de la rue Van Maerlant afin qu'il ne dépasse pas le gabarit de l'ancien couvent voisin. Ce dernier sert de tampon entre les immeubles et les îlots d'habitations plus anciens qui subsistent encore dans le quartier. Une passerelle qui relie l'extension aux autres bâtiments de la communauté enjambe la rue Belliard. Elle souligne la présence des institutions, s'inscrivant dans le paysage urbain comme la porte de l'Europe. Cette construction est couronnée par deux statues de Jean-Paul Laenen représentant la déesse Ariane, symbole de l'union.

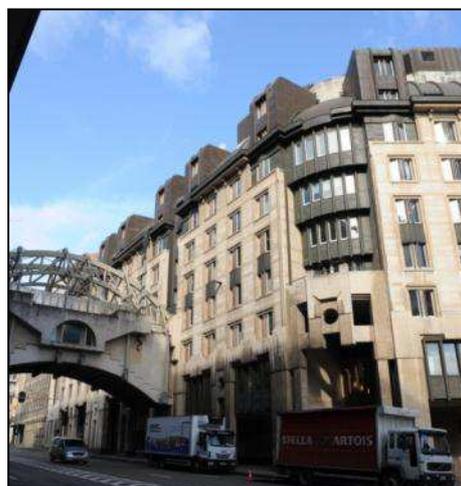


Figure 74 : Rue Belliard 102 / Van Maerlant 2

3.3.2.5. Rue Van Maerlant

- Couvent des Dames de l'Adoration Perpétuelle, rue Van Maerlant 18-24



Le Couvent des Dames de l'Adoration Perpétuelle est composé d'une église de style néogothique et de bâtiments conventuels néo-renaissance remontant à la fin du 19^e siècle. Les bâtiments conventuels comptent onze travées sur deux niveaux sous bâtière percée de lucarnes et deux portails. Ils possèdent une façade en brique rouge sur soubassement en pierre bleue traversée par des bandes lombardes. Ce complexe est abandonné par les religieuses en 1974. Il est acheté en 1999 et transformé en bibliothèque et centre de visite par la Commission européenne.

Figure 75 : Couvent des Dames de l'Adoration Perpétuelle



- Chapelle du Saint-Sacrement de Miracle, rue Van Maerlant 26

La chapelle du Saint-Sacrement de Miracle est une construction du 18^e siècle située à l'origine, rue des Sols. Elle est démontée lors des travaux de construction de la Jonction Nord-Midi et reconstruite en 1908 à côté du Couvent des Dames de l'Adoration Perpétuelle.

La façade principale en pierre comporte une seule travée cantonnée de piliers monumentaux sous un fronton triangulaire. Les façades latérales en briques apparentes comptent quatre travées séparées par des piliers monumentaux. La toiture est percée de quatre oculi au droit des travées latérales et surmontée d'un petit clocheton. L'espace intérieur a fait l'objet d'un réaménagement complet en 2001 d'après les plans de l'architecte Marionex.



Figure 76 : Chapelle du Saint-Sacrement de Miracle

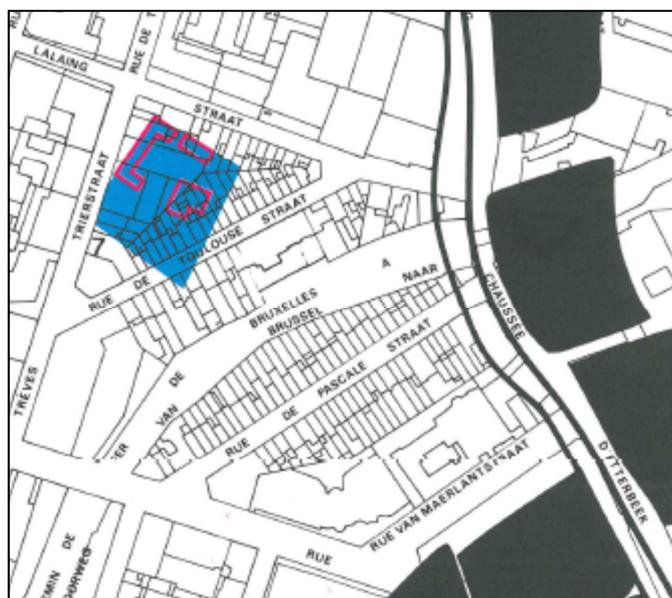
3.3.3. Vestiges archéologiques

Sur base de la carte du potentiel archéologique du sous-sol de Bruxelles (Quartier Nord-Est), on peut remarquer la présence, au sein du périmètre du PPAS "Belliard-Etterbeek", d'un site présentant des vestiges enfouis. Il s'agit du site de l'ancienne Hof (ferme - résidence) van Toulouse connue dès le XVI^e siècle jusqu'au XIX^e siècle. Ce site devait se trouver au niveau de l'îlot Trèves-Lalaing-Toulouse.

L'Hof van Toulouse devait être constituée d'un ensemble de bâtiments groupés au centre d'une parcelle quadrangulaire entourée d'un mur auquel s'adossaient, à l'intérieur, diverses annexes et dépendances. Un enclos de verdure, peut-être un jardin ou un verger, y était accolé vers le sud.

Figure 77 : Carte des sites et découvertes archéologiques et historiques

(Source : Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles –Quartier Nord-Est)²²



²² Ministère de la Région Bruxelles-Capitale – Service des Monuments et des Sites-Musée royaux d'Art et d'Histoire – Bruxelles 1997



3.4. PROJETS ET ETUDES

3.4.1. Projets majeurs en cours de réalisation ou pour lesquels existe un certificat ou un permis d'urbanisme ou de lotir non périmé

Voir PPAS Plan 2 (situation existante de droit)

Le plan 2 reprend les PU de plus de 1.000 m², délivrés et non encore réalisés.

3.4.2. Projets²³ majeurs pour lesquels existe une demande de certificat ou permis d'urbanisme ou de lotir

Tableau 8: Certificat ou permis d'urbanisme ou de lotir introduits

OBJET	REF PU- PE	PE (DATE COMMUNE)	DOSSIER COMPLET	DATE DE DELIVRANCE	DATE DEBUT TRAVAUX	FIN DES TRAVAUX
Périmètre du PPAS						
Néant	-	-	-	-	-	-
Zone des 50m						
<u>Chaussée d'Etterbeek 68</u> Construire un immeuble résidentiel comprenant 70 logements. L'immeuble comprend 1 sous-sol (caves et locaux techniques), un rez-de-chaussée avec une surface commerciale (150 m ²) et 8 étages. Les parkings destinés à ces logements sont situés dans l'immeuble voisin	083 E/12	-	28/01/13	09/10/13	-	En cours-
<u>Rue de la Loi, 103 à 105, Rue Jacques de Lalaing de 30 à 34</u> Construire un immeuble de bureaux logements et commerces comprenant 231 emplacements de parking, aménagements des abords.	019L/13 Art.175	013L/13 (Mixte 1A)	-	-	-	-
<u>Rue de Trèves 100</u> Transformation d'un immeuble de bureau en logement (Création de 57 unités d'habitation) avec ajout d'un niveau supplémentaire et création d'un commerce au rez-de-chausée. Réduction du nombre d'emplacement parkings (de 34 à 33 emplacements)	010T/13	-	16/05/13	03/10/13	20/12/13	En cours
<u>Rue de la Loi 107 à 109</u> Démolir des immeubles existants et construire un immeuble comprenant 42.681 m ² de bureaux (niveau chaussée d'Etterbeek), 1.676 m ² de logements (14 unités) et 1.158 m ² de commerces avec 123 emplacements de parking et l'aménagement d'une esplanade	119L/08 046L/13 006L/14 Art.175	161L/12 (Mixte 1B)	-	-	-	-

²³ En date du 4 mars 2014



3.5. CONTRAINTES URBANISTIQUES ET TECHNIQUES

3.5.1. Contraintes urbanistiques

Les contraintes urbanistiques découlant de la situation existante sont principalement les suivantes :

- Le quartier est un site déjà densément bâti et présente un relief topographique non négligeable. Ceci restreint le nombre d'alternatives possibles concernant l'implantation et la volumétrie des bâtiments tout en tenant compte de leur impact dans le paysage urbain.
- La rue Belliard constitue une barrière urbaine en termes de cheminement et de traversée piétonne et cycliste, accentué par la présence de la trémie. L'accessibilité générale, et notamment pour les personnes à mobilité réduite, est donc problématique.
- La zone de chemin de fer présente des nuisances visuelles et sonores qu'il y a lieu de minimiser.
- La présence de bâtiments hauts rue de Trèves génère des courants d'air importants.
- Tout le contexte réglementaire décrit au point 2 forme le cadre des contraintes urbanistiques légales à respecter dans le projet et de ce qu'on devrait attendre d'un bon aménagement des lieux ;

A ces contraintes et aux contraintes techniques dont question ci-dessous s'ajoutent encore les contraintes de faisabilité financière puisque le site est majoritairement aux mains du secteur privé et que, sauf application éventuel de charges d'urbanisme, un investissement des finances publiques serait donc nécessaire pour assurer la réalisation de logements de type social et moyen ainsi que d'équipements.

3.5.2. Contraintes techniques

La difficulté urbanistique d'augmenter la densité sur le site provient en grande partie du fait que les zones constructibles sont réduites : d'une part, certains immeubles, certaines vues et certains espaces publics doivent être maintenus et, d'autre part, la couverture partielle de la zone de chemin de fer semble difficile et limite donc les possibilités de construction.

En effet, Infrabel impose des contraintes techniques destinées à assurer la stabilité de cette infrastructure souterraine vitale pour la desserte ferroviaire de l'ensemble du pays.

Il y aura donc lieu de voir si les surcoûts induits par ces contraintes sont tels qu'ils peuvent être supportés dans un montage immobilier essentiellement destiné à la construction de logements ou s'il est plus judicieux de prévoir d'autres implantations.

Les installations techniques liées à la zone de chemin de fer sont détaillées dans le chapitre 6 - Sols et eaux souterraines.

3.6. CONCLUSIONS

La situation existante de fait, décrite ci-dessus, démontre que le quartier « Belliard- Etterbeek » constitue un endroit unique tant en termes de morphologie urbaine, de relief, de typologie, qu'en termes d'espaces publics.

Le site est fort contrasté avec d'une part, un tissu urbain traditionnel encore préservé et de l'autre, un tissu éclectique composé de bâtiments de bureaux qui se démarquent par leurs formes et leur caractère monofonctionnel, bien que les immeubles de logements collectifs prennent désormais leur place.

Le quartier présente des espaces publics remarquables mais peu accessibles et non reliés entre eux, ce qui est préjudiciable à leur appropriation par un large public. De ce fait, ces derniers ne satisfont pas aux exigences du XXI^e siècle en matière de convivialité urbaine.

La position centrale du PPAS et sa bonne desserte en transports en commun sont des atouts non négligeables.

Une attention particulière sera donnée à la zone de chemin de fer. Il s'agira de mettre en valeur les qualités du site tout en résolvant les problèmes qu'elle génère. Les questions de densité optimale, de mixité



fonctionnelle et sociale, de perméabilité et d'accessibilité pour les piétons et cyclistes, notamment, devront être abordées dans le respect des caractéristiques et de la structure morphologique qui a acquis avec le temps une certaine valeur patrimoniale.



4. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 1

4.1. POTENTIALITES REGLEMENTAIRES DE CONSTRUCTION PAR AFFECTATION ET RESPECT DES CONTRAINTES JURIDIQUES EN TERMES DE PROGRAMME

Toutes les options respectent les affectations proposées par le PRAS. Notons cependant quelques chiffres seuils en ce qui concerne la superficie des commerces et des équipements dans les zones administratives et d'habitat :

- En zone administrative :

« Ces zones peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ».

- En zone d'habitat à prédominance résidentielle

1.2 *« Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m². Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble. »*

1.3 *« En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré. »*

- En zone d'habitat

2.2 *« Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.*

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;*
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;*
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité*

2.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;*
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.*



4.2. COMPATIBILITÉ DES ACTIVITÉS PROJETÉES PAR RAPPORT AU SITE ET PAR RAPPORT AU VOISINAGE

La compatibilité entre toutes les affectations existantes et toutes les affectations futures est envisagée dans cette section. La numérotation des sous-sections est reprise dans le tableau ci-dessous afin de se repérer dans la longue énumération des cas possibles.

Tableau 9: Compatibilité des fonctions

	NOUVEAUX BUREAUX	NOUVEAUX LOGEMENTS	NOUVEAUX COMMERCES	NOUVEAUX EQUIPEMENTS
Bureaux existants	1	2	3	4
Logements existants	5	6	7	8
Commerces existants	9	10	11	12
Équipements existants	13	14	15	16

1. Compatibilité bureaux existants/nouveaux bureaux

L'augmentation du nombre de bureau est possible et compatible avec la situation existante mais cela renforce fortement le caractère administratif du quartier qui est actuellement de 50%. De plus, les nouveaux employés, qui seront pour la plupart des navetteurs, ne participeront que très peu voire pas du tout à l'animation du quartier après les heures de bureaux. D'un autre côté, il est recommandé de développer les zones de bureaux aux alentours des gares et nœuds de communication, ce qui est bien compatible ici puisqu'on y retrouve la présence du métro, des lignes de bus et du train. Les scénarios B1 et L3 proposent le plus de bureaux.

2. Compatibilité bureaux existants/nouveaux logements

L'arrivée de nouveaux logements est compatible avec la situation existante. Cela augmenterait non seulement la mixité des fonctions mais interviendrait également positivement dans l'animation du quartier en dehors des heures de bureau et dans le sentiment de sécurité des habitants. Les scénarios L1, L2 et L3 proposent tous les 3 plus de logements.

3. Compatibilité bureaux existants/nouveaux commerces

L'arrivée de nouveaux commerces dans le quartier est compatible avec la situation existante. Les habitants mais aussi les employés de bureaux avoisinants pourront en profiter pendant leur pause midi ou même après les heures de travail. Ces nouveaux commerces qui augmentent la mixité des fonctions au sein du quartier doivent bien sûr éviter d'entrer en concurrence avec les commerces existants dans la zone. Notons que les commerces, s'ils ne sont pas uniquement liés aux heures de bureaux, participent également dans l'animation du quartier. Les scénarios L1, L2 et L3 proposent plus de commerces.

4. Compatibilité bureaux existants/nouveaux équipements

Les équipements sont des activités compatibles avec la situation existante. Les employés des bureaux peuvent profiter de ces nouveaux équipements. L'arrivée de nouveaux équipements introduirait une plus forte mixité de fonctions dans le quartier. L'option L1, L2 et L3 proposent le plus d'équipements.

5. Compatibilité logements existants/nouveaux bureaux

Ces deux fonctions sont bien évidemment compatibles. Par contre, il est préférable pour la fonction logement de limiter la quantité de bureaux déjà fortement présente dans le quartier (50%). De ce point de vue, le scénario L3 serait le plus favorable puisque le nombre de logements augmente en même temps. Augmenter le nombre de bureaux augmenterait la monofonctionnalité du quartier.

6. Compatibilité logements existants/nouveaux logements

Introduire de nouveaux logements et donc de nouveaux habitants aurait un impact positif sur l'animation au sein du quartier. Toutefois, il faut veiller à diversifier l'offre en logements pour répondre à la demande sociale mais aussi pour introduire une certaine mixité. De plus, il est important de réfléchir au seuil optimum de densité pour préserver la qualité de vie des habitants du quartier.



7. Compatibilité logements existants/nouveaux commerces

L'aménagement de nouveaux commerces est compatible avec la situation existante. Le tout n'est de pas entrer en concurrence avec les commerces existants situés dans les alentours. Il serait également utile de privilégier des commerces de proximité, ou de l'horeca (bien que ceux-ci apportent quelques nuisances) qui donnent vie au quartier. Les scénarios L1, L2 et L3 proposent de nouveaux commerces.

8. Compatibilité logements existants/nouveaux équipements

Ces deux fonctions sont compatibles. L'ajout de nouveaux équipements au sein du quartier augmentera la mixité des fonctions. Cependant, ils ne doivent pas porter atteinte aux habitants par les bruits et les désagréments qu'une telle activité peu engendrée. Les habitants doivent pouvoir en profiter et non pas en subir que les conséquences. Les scénarios L1, L3 et surtout le L2 sont les plus propices pour une augmentation de nouveaux équipements.

9. Compatibilité commerces existants/nouveaux bureaux

Ces deux fonctions sont compatibles et il s'agit même d'un plus pour les commerces si de nouveaux bureaux viennent s'ajouter à l'existant puisque les employés seront alors considérés comme de nouveaux clients potentiels. Toutefois, cela peut avoir un impact limité si les nouveaux bureaux sont équipés de cafétérias. Les scénarios propices dépendent donc du choix fait à ce niveau-là.

10. Compatibilité commerces existants/nouveaux logements

A nouveau, ces deux fonctions sont compatibles et les nouveaux habitants apportent un plus aux commerces existants puisqu'ils sont considérés comme étant de nouveaux clients.

11. Compatibilité commerces existants/nouveaux commerces

On ne relève pas d'incompatibilité pour ces deux affectations. Toutefois, il est utile de diversifier l'offre pour ne pas faire concurrence aux commerces existants ni poser problème aux commerces situés à proximité.

12. Compatibilité commerces existants/nouveaux équipements

On ne relève pas d'incompatibilité pour ces deux fonctions. Les équipements peuvent même être à l'origine d'une nouvelle clientèle pour les commerces existants. Les scénarios L1, L2 et L3 proposent plus d'équipements.

13. Compatibilité équipements existants/nouveaux bureaux

On ne relève pas d'incompatibilité pour ces deux fonctions. De plus, les employés des nouveaux bureaux peuvent utiliser les équipements déjà présents. C'est donc un plus pour les équipements. Les scénarios B1, et L3 présentent le plus de bureaux.

14. Compatibilité équipements existants/nouveaux logements

L'arrivée de nouveaux logements et donc de nouveaux habitants aura un impact positif sur les équipements existants par l'arrivée de nouveaux clients. Les deux fonctions sont donc bien évidemment compatibles. Les scénarios les plus propices sont les suivants : L1, L2 et L3.

15. Compatibilité équipements existants/nouveaux commerces

L'arrivée de nouveaux commerces peut avoir un impact positif sur les équipements existants. En effet, les commerces peuvent amener de nouveaux clients aux équipements. Pour ce faire, les scénarios L1, L2 et L3 sont les plus probables.

16. Compatibilité équipements existants/nouveaux équipements



On ne relève pas d'incompatibilité. Il faudrait cependant veiller à ce qu'une bonne complémentarité soit respectée avec les équipements déjà existant, et que les nouveaux équipements répondent aux besoins communaux et régionaux. L'option L2 propose le plus de m² d'équipements.

4.2.1. Conclusions

A priori, les affectations générales prévues dans les différentes options ne présentent pas d'incompatibilité entre elles. Il s'agit en fin de compte d'affectations caractéristiques d'un quartier urbain. L'enjeu est principalement d'introduire une plus grande mixité au sein du quartier et de préserver au minimum les logements existants.

Comme mentionné au point 8, certaines affectations peuvent générer des nuisances incompatibles avec la fonction logement. Il est donc nécessaire de réfléchir à la meilleure implantation de ces fonctions pour éviter que celui-ci n'en pâtisse. Il est à noter également que même s'il n'y a pas théoriquement d'incompatibilité entre les bureaux d'une part et les commerces et équipements d'autre part, certaines firmes ou administrations acceptent difficilement de s'installer dans des immeubles mixtes, que ce soit pour des raisons de sécurité ou de difficulté de gestion des accès.

En conclusion, le critère de la compatibilité des différentes affectations entre elles n'est donc pas pertinent pour favoriser l'une ou l'autre option de programmation.

4.3. EVALUATION DU NOMBRE DE PERSONNES INDUITES PAR LES AFFECTATIONS SUR BASE DES SUPERFICIES DE PLANCHER

Voir Chapitre 2 « *Domaine économique et social* ».

4.4. RÉFLEXIONS SUR UNE DENSITÉ OPTIMALE

La quête d'une densité optimale, principalement dans les quartiers résidentiels dont on cherche à tout prix à éviter l'insalubrité suscite de nombreuses recherches dès les premières décennies du XX^e siècle. Finalement, la plupart des auteurs s'accorderont à dire que le terme de densité recouvre des réalités variées et qu'il n'existe pas de densité idéale.

Il n'existe donc pas de système de référence universel qui permette de qualifier la densité d'un lieu de « haute » ou de « faible ». Il s'agit toujours de conventions établies en vertu du lieu et de l'objet analysés, de son échelle et de l'unité à laquelle il est rapporté.

Différentes tentatives ont cependant été faites pour tendre vers un optimum en fonction des diverses caractéristiques urbaines et culturelles mais la densité doit s'envisager avec une qualité plus grande de l'aménagement et de l'architecture. En effet, on pense souvent et à tort que les grands ensembles appartiennent à des quartiers trop dense mais c'est en réalité la conjonction de plusieurs facteurs (expression architecturale, forme identique et standardisée de l'habitat, concentration d'une même catégorie de population, regroupement important de logement,...) qui génère un sentiment de mal-être et de resserrement de la part de la population. La répartition du bâti sur le terrain, la place accordée au végétal et à l'espace public influent sur notre manière à appréhender l'espace.

Lutter contre l'étalement urbain est nécessaire et intéressant car il s'agit là d'un mode de développement coûteux en espaces, en transport et en énergie. Malgré l'espace, qui se fait de plus en plus rare, la Région Bruxelloise, devra faire face à une forte augmentation démographique dans les années qui arrivent. Deux solutions se présentent alors : élever les constructions en hauteur ou les étaler en surface. Si la dernière revient à supprimer les « espaces de respiration » au sein du tissu urbain, la première est également revendiquée par les habitants lors des enquêtes publiques. La question est donc de trouver un juste milieu et de savoir jusqu'où l'on désire aller en termes de densité pour le quartier réparti autour des voiries de Toulouse et De Pascale.

4.4.1. La notion de densité



La densité correspond au rapport entre un élément quantifiable (habitants, m² de plancher,...) et la surface d'un espace de référence. Elle peut être faible ou forte et comme on a vu plus haut, plus ou moins bien perçue selon l'équilibre qui s'établit entre différents indicateurs : la concentration de la population, les espaces verts,... On parle ainsi fréquemment de :

- **Densité de population** = $\frac{\text{Nombre d'habitants}}{\text{Surface (km}^2 \text{ ou ha)}}$

Suivant le type d'échelle (commune, secteur statistique,...) la densité de population permet de donner des analyses plus ou moins approfondies. Il s'agit d'un indicateur aisé à mettre en place pour des quartiers existants, mais qui ne dit rien de la répartition des fonctions. Ainsi, un quartier de bureau très densément bâti aura une faible densité habitée.

- **Densité de logement** = $\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface (km}^2 \text{)}}$

Cette densité permet de donner une mesure de l'occupation du sol par le logement. On peut la classer selon des seuils de densité. Ces derniers peuvent être différents selon le type d'habitat. Cette densité peut aussi permettre de définir les seuils pour les besoins en équipements (équipements scolaires en particulier).

- **COS** = $\frac{\text{Surface constructible}}{\text{Surface de la parcelle}}$

Le COS, c'est la surface constructible divisée par la surface de la parcelle. Il définit donc sur une parcelle le droit à bâtir mais n'exprime pas la forme urbaine souhaitée. Un même COS peut donc conduire à des formes urbaines très différentes. C'est ce qu'il est démontré par la figure ci-dessous. Les grands ensembles ayant, contrairement aux représentations que l'on a de la densité.

- **Coefficient d'emprise au sol** = $\frac{\text{Emprise au sol}}{\text{Surface de l'îlot (ha)}}$

Le coefficient d'emprise au sol (CES) détermine la quantité de sol occupée par la construction. Ce coefficient, à ne pas confondre avec le COS, permet finalement d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (espace à conserver pour les espaces verts, l'infiltration ou le recueil des eaux pluviales, les espaces publics, etc.).

- **Densité du bâti** = $\frac{\text{Emprise au sol du bâti x hauteur moyenne}}{\text{Surface de l'îlot (ha)}}$

Contrairement au COS, la densité bâtie est particulièrement pertinente pour analyser un tissu urbain à l'échelle de l'îlot. Elle correspond en effet à ce que l'on peut réellement percevoir sur le terrain, à savoir l'emprise au sol des constructions et leur hauteur.

- **Densité d'activité humaine** = $\frac{\text{Nombre d'habitants+nombre d'emplois}}{\text{Surface (ha)}}$

Elaborée par Vincent Fouchier, cette densité donne une vue globale sur la densité d'occupation du site. Cependant, elle est peu utilisée et il existe donc peu de points de comparaison pour évaluer la qualité du site. Elle permet de mesurer en partie la densité d'usage d'un espace. Elle prend en compte le nombre potentiel de personnes fréquentant le site. Ce ratio permet de repérer les effets de centralité mais permet aussi de déterminer l'impact de l'implantation de nouveaux équipements.

- **Densité d'emploi** = $\frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{Surface (ha)}}$

Pour rappel, la distinction entre la densité bâtie brute et la densité bâtie nette provient du choix de la surface de référence choisie. La densité brute prend en compte les espaces publics ; la densité nette ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées.

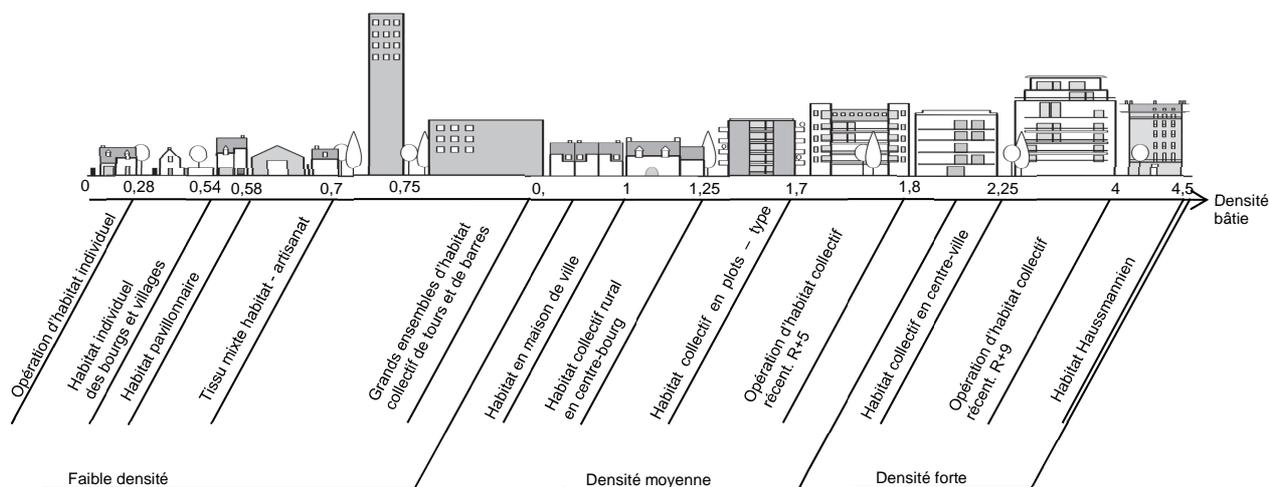
Chacune de ces densités présente de l'intérêt à différents niveaux. La densité permet, tout en s'appuyant sur des indicateurs précis, de poser des repères pour analyser des situations diverses et répondre à des objectifs de développement. Le COS, même si il reste très imparfait par rapport à la forme urbaine, est l'outil le plus utilisé. Dès que l'on veut parler du volume, il faut renseigner les hauteurs et l'emprise au sol pour pouvoir imaginer le contexte réel.



4.4.2. Les références proposées

- L'étude COOPARCH²⁴ préconise comme objectif minimum pour un quartier durable un P/S brut de 1,3 et 150 hab/ha, et comme objectif haut un P/S brut identique mais 250 hab/ha. Il faut cependant noter que, comme dans beaucoup de publications sur le sujet, ce sont surtout les quartiers résidentiels qui sont envisagés et non les quartiers mixtes.
- L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Île-de-France (IAURIF)²⁵ rassemble une série d'exemples et montre ainsi que l'îlot haussmannien est celui qui présente la plus grande densité bâtie avec un rapport P/S par îlot de 4 à 4,5.

Figure 78 : Exemple de forme urbaine et de densité



- L'étude de Declève B. et al. (2009)²⁶ publiée par la Région présente également une série d'exemples de densités propres à Bruxelles qui peuvent servir de comparaison. Dans les 32 opérations de logement répertoriées, réalisées entre 1989 et 2007, la densité résidentielle s'élève de 31 log./ha (Ilot Pont Neuf) à 234 log./ha (Ilot Jardins de la Couronne), voire 527 log./ha (Ilot Héris) tandis que l'emprise au sol s'étale de 0,29 (Jardins de Jette) à 1 (Ilot Héris) et le P/S net²⁷ de 0,77 (Jardin des Sittelles) à 3,26 (Jardins de la Couronne), voire 6,85 (Terrasses du Parc Sofitel Brussels Europe). La majorité des opérations ont un CES²⁸ entre 0,4 et 0,6 et la moitié un P/S net situé entre 2 et 3. Le quartier Léopold qui se trouve à proximité du PPAS a un P/S de 4.
- L'étude de Mozas et Fernandez-Per propose le classement de densité résidentielle suivant :
 - < 50 logements/ha = Densité faible de type suburbain ;
 - De 50 à 100 = Zones urbaines de basse densité ;
 - De 100 à 200 = Zones urbaines de densité moyenne ;
 - De 200 à 300 = Zones urbaines de haute densité ;
 - 300 = Zones urbaines de très haute densité ;
- Un article rédigé en 2011 par le courtier immobilier DTZ²⁹, explique que la densité d'emploi du quartier central des affaires de Bruxelles est très faible. Si elle est de moins de 200 emplois à l'hectare à Bruxelles, elle était à l'époque de l'ordre de 770 à Londres. Cela est notamment dû à la faible hauteur des immeubles et à une consommation excessive de m² par occupant (Un

²⁴ L'introduction de critère « Développement durable » lors de l'élaboration de plans d'aménagement – Partie 1 : Guide pratique.

²⁵ MOULINIE C., NAUDIN-ADAM M. « Appréhender la densité ». Note rapide sur l'occupation des sols, n° 383, juin 2005, 4 p

²⁶ DECLEVE B., ANANIAN P., ANAYA M., LESCIEUX A., « Densités bruxelloises et formes d'habiter »

²⁷ Rapport entre la surface plancher (hors sous-sol) et le terrain d'assiette net, c'est-à-dire le terrain moins la surface des voiries quand c'est le cas.

²⁸ CES : Coefficient d'emprise au sol

²⁹ http://archives.lesoir.be/plus-de-bureaux-toujours-plus-hauts_t-20110222-0192HZ.html



employé du quartier central des affaires de Bruxelles dispose en moyenne de 27 m² contre 20 à Paris et de 16 à Londres).

- Le projet de Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ 2) qui s'inscrit dans la philosophie d'ensemble du Projet urbain Loi, propose des P/S supérieurs à 8. Notons qu'aujourd'hui, le P/S est de 5,5.
- Comme signalé au point précédent, peu d'études prennent en compte la densité d'activité humaine. Elle est notamment utilisée à Paris où elle est mise en rapport avec le type de transport en commun que les différents seuils exigent. Là, il est généralement considéré qu'une densité de 1200 (emplois + habitants)/ha nécessite une desserte en métro et RER. Vincent Piron, auteur de l'article « Urbain – Interurbain : la problématique est devenue globale ou le monde des transports a changé en un demi-siècle » donne dans son étude un ordre d'idée concernant les densités d'activité humaine. Ces chiffres varient de 1200 dans les zones les plus denses de Paris, à 20 dans les banlieues pavillonnaires à tissu lâche. Le tissu haussmannien correspond à une densité de 300 environ.

4.4.3. Le cas du PPAS Belliard- Etterbeek

Le PPAS est composé de 4 îlots, et s'étend sur environ 8,29 ha avec voirie et correspond à 4,34 ha hors voirie. Le tableau ci-dessous reprend divers calculs de densité par îlot.

La densité bâtie de ces îlots est comprise entre 2,89 pour l'îlot 3 et 6,88 pour l'îlot 4. Selon le graphique repris dans la littérature « Appréhender la densité » de MOULINIE C., NAUDIN-ADAM M., tous les îlots, outre le 4 sont considéré comme faisant partie des densités fortes. Les densités de l'îlot n°4 dépassent fortement les densités de l'habitat haussmannien. Le projet « Belview » y est pour quelque chose puisque, situé au pied de la place Jean Rey, il mise sur la hauteur. Avec ses 24 étages et la mixité des fonctions qu'il propose, le projet accroîtra les densités de population, de logement et du bâti au niveau du quartier.

Tableau 10: Densités existantes et projetées³⁰ par îlot

	NOMBRE D'HABITANTS AU 19/12/2012 / PROJETES	NOMBRE DE LOGEMENTS EXISTANTS / PROJETES	SUPERFICIE DE L'ÎLOT (HA)	DENSITE DE POPULATION EXISTANT (HAB/HA) / PROJETE	DENSITE BATIE ³¹ EXISTANTE / PROJETEE	DENSITE DE LOGEMENTS EXISTANTS PAR HA / PROJETE
Ilot 1	79	53	0,8237	95,90	3,34	64,34
Ilot 2	175	121	1,6548	105,75	3,45	73,12
Ilot 3	81 + 45	56 + 21	1,3367	60,59 / 94,26	2,89	41,89 / 57,60
Ilot 4	0 + 532	0 + 272	0,5253	0 / 1012,75	6,88	0 / 517,79
Total	335 + 577 = 912	230 + 293 = 523	4,3405	210,11	-	120,49

Pour rappel, le quartier européen présente une densité de population³² de 2.038,35 hab/km², ce qui est assez faible par rapport aux quartiers avoisinants tels que les quartiers des Squares.

Les densités de logement s'étendent entre 41,9 et 120 log/ha selon les îlots considérés (voir tableau ci-dessus). Si l'on rajoute les projets de logements dans la zone, les densités augmentent fortement pour les îlots 3 et 4 qui sont alors concernés. Selon l'étude de Mozas et Fernandez-Per, les îlots seraient considérés comme densité moyenne à très haute densité.

En situation projetée, selon les différentes options, les fourchettes de densité suivantes sont obtenues au sein du PPAS :

Tableau 11: Densités projetées par option

³⁰ Après réalisation et occupation des projets « Belview » et « De Pascale »

³¹ Moyenne densité bâtie = 3,62

³² Source : Monitoring de quartiers pour 2010



	D. BATIE	D. POPULATIO N ³³ (HAB/HA)	D. POPULATIO N ³⁴ (HAB/HA)	D.RES. ³⁵ (LOG/HA)	D.RES. ³⁶ (LOG/HA)	DENSITE D'EMPLOI ³⁷ (EMP/HA)	D. D'ACTIVITE HUMAINE (PAR 25 OU 20M ²) ³⁸	D. D'ACTIVITE HUMAINE (PAR 25 OU 20M ²) ³⁹
Situation existante	3,62	210	320	121	210	958	987 à 1.168	987 à 1.168
B1	3,98	210	320	121	210	1.139	1.132 à 1.349	1242 à 1459
L1	3,98	252	384	145	252	969	1.040 à 1.221	1171 à 1352
L2	3,67	258	393	149	259	789	903 à 1.048	1038 à 1183
L3	4,34	252	384	145	252	1.150	1.185 à 1.402	1316 à 1536

En termes de densité bâtie, les options diffèrent peu l'une de l'autre, excepté l'option L3. Les différentes options se situent bien au-delà du seuil proposé par COOPARCH (1,3) mais en-deçà de l'ilot type haussmannien et du seuil existant au niveau du PUL (5,5).

En termes de densité d'habitants, on se rapproche plus, pour toutes les options du scénario minimal, du seuil supérieur proposé par l'étude COOPARCH (250 hab/ha). En ce qui concerne, le scénario maximal, on dépasse clairement l'objectif haut.

En termes de densité de logements et selon l'étude et le classement des densités résidentielles par Mozas et Fernandez-Per, le quartier est qualifié de zone urbaine de densité moyenne pour le scénario minimal et de haute densité pour le scénario maximal.

Si l'on compare avec l'étude faite par le courtier immobilier DTZ, la densité d'emploi existante et prévue au sein du PPAS est très élevée. En effet, avec un stock d'environ 12.600.000 m² de bureaux, et une superficie d'environ 16.140 ha, on peut estimer la densité d'emploi sur le territoire régionale entre 31 et 39 emplois à l'hectare⁴⁰.

En termes de densité d'activité humaine, les chiffres sont assez élevés et se rapprochent fortement des densités que l'on retrouve dans les zones denses de Paris.

4.5. CONCLUSIONS

Afin de retenir les meilleures options, différents critères ont été utilisés :

- *La réglementation* : Toutes les options qui sont présentées respectent les potentialités réglementaires.
- *La compatibilité des activités projetées* : S'agissant de l'introduction de fonctions typiques d'un quartier urbain, le programme décliné en différentes options ne pose pas de problème à ce stade. Cependant, la compatibilité des différentes options devra être examinée plus finement en phase 2 avec la spatialisation.
- *La densité* : La programmation propose des densités qui ne doivent a priori pas poser de problème. C'est surtout, dans la phase de spatialisation que cette question risque de soulever quelques difficultés vu l'importance des volumes qui devraient être bâtis et le peu de surfaces constructibles encore disponibles sur l'ensemble du périmètre étudié. Notons toutefois qu'une des options tend aussi à la reconversion de superficie de bureaux en logements, ce qui permet de limiter le gabarit des nouvelles constructions et des constructions existantes.

³³ Superficies hors voirie 4.34 ha – Voir Chapitre 2 : scénario minimal (74,69 m²/hab.).

³⁴ Superficies hors voirie 4.34 ha – Voir Chapitre 2 : scénario maximal (49,1 m²/hab.).

³⁵ Superficies hors voirie 4.34 ha – Voir Chapitre 2 : un logement équivaut à 130,26 m² suivant la situation existante.

³⁶ Superficies hors voirie 4.34 ha – Voir Chapitre 2 : un logement équivaut à 74,65 m² suivant le Monitoring des quartiers.

³⁷ Superficies hors voirie 4.34 ha

³⁸ Superficies hors voirie 4.34 ha – Voir Chapitre 2 : scénario minimal (74,69 m²/hab.)

³⁹ Superficies hors voirie 4.34 ha – Voir Chapitre 2 : scénario maximal (49,1 m²/hab.)

⁴⁰ En sachant qu'on a un employé par 20 ou 25 m².



Aucune option ne semble donc devoir être mise de côté. Les objectifs principaux poursuivis par le PPAS étant d'améliorer sensiblement l'environnement du quartier par la protection du patrimoine architectural, l'intégration d'une mixité, l'amélioration de la qualité des intérieurs d'îlot verdurisés, mais aussi par la diminution de la subdivision des immeubles unifamiliaux en petites unités de logement ou leur reconversion en bureaux. Notons en outre que Bruxelles devra faire face, dans les années qui viennent, à une croissance démographique importante. Les options à favoriser sont donc celles qui permettent l'implantation de nouvelles superficies tout en tenant compte des objectifs décrits ci-dessus.





5. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 2

5.1. INTRODUCTION

Pour rappel, les deux options de programmation retenues en phase 1 sont les options L2 et L3.

La première préconisait une reconversion de la superficie de bureaux en logement avec une légère augmentation de la superficie totale (hausse de 2.389 m²). La seconde envisageait le scénario le plus dense avec une augmentation de bureaux et de logements (hausse de 31.409 m²), pour en évaluer les incidences environnementales.

Ces deux options ont été difficilement transposables en variantes de spatialisation dans le respect exact des superficies de plancher. Néanmoins, les enjeux propres à chacune d'entre elles ont été prises en compte.

En effet, l'option de programmation L2 consistait surtout à voir la potentialité de certains bâtiments de bureaux à être reconvertis en logement. Elle sera, dans un sens, étudiée dans la variante S2 (Droits acquis – amélioration des intérieurs d'îlot) avec les deux bâtiments rue de Trèves 33-35 et 49-51.

Bien que les superficies totales de la variante S2 ne répondent pas tout à fait à celles de l'option L2 (≠2.177 m²), les proportions entre les affectations bureaux et logements s'en rapprochent (voir Tableau 16 ci-dessous).

Quant à l'option de programmation L3, celle-ci a été modélisée dans la variante S3 (Tours) avec une légère différence de superficie (≠557 m²).

Enfin, les variantes S1 et S4 n'ont pas nécessairement suivi une des deux options de programmation énoncées ci-dessus mais elles ont été instructives quant à l'étude d'une densité plus faible, pour l'une, et de la création de nouveaux espaces publics, pour l'autre.

Pour plus de précisions, les différentes variantes de spatialisation sont brièvement décrites dans la partie 1. L'élaboration spatiale de ces variantes a été poursuivie au moyen d'esquisses, de coupes et d'une maquette 3D en essayant d'envisager de manière exhaustive les diverses possibilités offertes par le site. Elles représentent différents thèmes et des questions spécifiques pour chacune d'entre elles seront donc étudiées. Après une description objective et détaillée, les avantages et inconvénients de chaque option sont énumérés. Ils donnent une idée des principes à suivre, ce qui permettra en fin de compte de recomposer une alternative optimale.

Les aspects suivants liés à l'urbanisme, au patrimoine et au paysage seront examinés :

- description des différentes variantes dans leur environnement bâti et non bâti ;
- la compatibilité des variantes avec la situation existante de droit ;
- l'intégration du PPAS dans son environnement ;
- l'insertion dans le paysage des différentes variantes ;
- l'impact des choix de spatialisation sur le patrimoine bâti et naturel existant sur le site ;
- la qualité des aménagements des nouveaux espaces publics ;
- la possibilité de phasages autonomes ;
- l'interaction des principes de l'éco-construction et du développement durable dans la conception.

5.2. DESCRIPTION DES VARIANTES

5.2.1. Généralités pour toutes les variantes

Toutes les variantes ont pris le parti de préserver une grande part de la situation existante de fait. Les rues de Toulouse, De Pascale et Jacques de Lalaing ont ainsi été largement préservées. Les modifications se sont opérées spécifiquement sur huit parcelles situées pour la plupart aux angles des îlots, principalement sur la rue Belliard et la chaussée d'Etterbeek.

Par ailleurs, bien que de récents permis d'urbanisme - le projet Trebel et Belview entre autres - aient été accordés, certaines variantes envisagent, malgré tout, d'étudier de nouvelles spatialisations sur ces parcelles.



Les nouvelles constructions proposées dans les différentes options de spatialisation présentent pour la plupart une profondeur moyenne de 12 à 17 m (12 m étant la dimension la plus favorable à l'aménagement d'appartements traversants). Dans les calculs, la hauteur d'un étage est de 3 m.

Au niveau de la composition des volumes, il a été décidé de respecter les alignements en vigueur. Néanmoins, pour l'îlot Van Maerlant, les zones de recul, actées récemment, n'ont pas été prises en compte. De même, dans toutes les variantes, les intérieurs d'îlots ont été dégagés au maximum. Même si le dégagement des constructions en intérieur d'îlot ne permet pas de gagner des superficies au sol, il participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants et travailleurs.

Enfin, du point de vue des affectations, les bureaux ont été localisés essentiellement sur la rue Belliard et les logements sur la chaussée d'Etterbeek. De même, toutes les variantes préconisent soit du commerce soit de l'équipement au rez-de-chaussée des constructions projetées en vue de favoriser des projets mixtes et des fonctions d'animation dans le quartier. Leurs implantations ont été étudiées localement suivant les enjeux en présence et leurs superficies évaluées sur base des données d'Atrium⁴¹.

5.2.2. Variante S1 - « RRU »

Voir carte 2.1.7a.

Tableau 12: Variante S1

PRINCIPES	Respect des normes du RRU : - prise en compte des gabarits avoisinants - respect autant que possible d'une superficie perméable de 50% de la parcelle.
EMPLACEMENT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	Parcelles aux angles Belliard-Trèves, Belliard-De Pascale, Belliard-Van Maerlant, Etterbeek-Lalaing, Etterbeek-De Pascale et l'îlot Van Maerlant.
FORMES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	Immeubles en forme de barres implantés à l'alignement.
HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	R+8 sur la rue Belliard, place Jean Rey et une partie de la chaussée d'Etterbeek. R+5 de part et d'autre du pont de la chaussée d'Etterbeek. R+3 et R+4 sur les rues de Toulouse, Jacques de Lalaing et rue Van Maerlant.
PROFONDEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	De 15 à 17 m pour les bâtiments situés rue Belliard et rue Van Maerlant. De 12 à 15 m pour les constructions situés place Jean Rey et chaussée d'Etterbeek.
ESPACES VERTS	Création de nouveaux intérieurs d'îlot avec respect autant que possible des 50% de superficie perméable par parcelle.
EMPLACEMENT LOGEMENT	Chaussée d'Etterbeek, rue de Toulouse et De Pascale rue Van Maerlant et place Jean Rey.
EMPLACEMENT BUREAU	Rue de Trèves, Belliard et Van Maerlant.
EMPLACEMENT COMMERCE	Rue de Trèves et chaussée d'Etterbeek.
EMPLACEMENT EQUIPEMENT	Rue Belliard, chaussée d'Etterbeek et place Jean Rey.
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (P/S PROJETÉ SUR L'ENSEMBLE DU PPAS)	3,18 ⁴²

⁴¹ On compte 1 m² de commerce nécessaire par 35 m² de logement et 50 m² de bureau (cfr. p.50 Chapitre 2 Domaine socio-économique).

⁴² 3,61 en situation existante avec permis délivrés



5.2.3. Variante S2 - « Droits acquis – Amélioration des intérieurs d’îlot »

Voir carte 2.1.7b.

Tableau 13: Variante S2

PRINCIPES	Respect des droits acquis sur chaque parcelle: - prise en compte des superficies délivrées par permis d’urbanisme. - amélioration des intérieurs d’îlot par le respect autant que possible d’une superficie perméable de 50% de la parcelle. - report des superficies supprimées en intérieurs d’îlot vers les bâtiments principaux. - augmentation des hauteurs de gabarits à front de voirie.
EMPLACEMENT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	Parcelles aux angles Belliard-Trèves, Belliard-Van Maerlant, rue de Trèves 33-35 et 49-51 ainsi que l’îlot Van Maerlant.
FORMES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	Immeubles en forme de barres implantés à l’alignement. Rehausse des derniers niveaux de certains bâtiments principaux.
HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	R+23 sur la chaussée d’Etterbeek. R+14 à l’angle Belliard-Trèves. R+8 et R+9 dans le bas de la rue Belliard, sur la rue Van Maerlant, sur la place Jean Rey et la chaussée d’Etterbeek. R+9 et R+10 sur la rue de Trèves.
PROFONDEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	De 15 à 17 m pour les bâtiments situés rue Belliard et le haut de la rue Van Maerlant. De 12 à 15 m pour les constructions situées place Jean Rey, la chaussée d’Etterbeek et le bas de la rue Van Maerlant.
ESPACES VERTS	Création de nouveaux intérieurs d’îlot avec respect autant que possible des 50% de superficie perméable par parcelle.
EMPLACEMENT LOGEMENT	Chaussée d’Etterbeek, rue de Toulouse, rue Van Maerlant et rue de Trèves.
EMPLACEMENT BUREAU	Rue de Trèves, Belliard et Van Maerlant.
EMPLACEMENT COMMERCE	Rue de Trèves et chaussée d’Etterbeek.
EMPLACEMENT EQUIPEMENT	Rue Belliard et place Jean Rey.
COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (P/S PROJETÉ SUR L’ENSEMBLE DU PPAS)	3,61 ⁴³

5.2.4. Variante S3 - « Tours »

Voir carte 2.1.7c.

Tableau 14: Variante S3

PRINCIPES	Construction de tours sur chaque parcelle étudiée.
EMPLACEMENT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	Parcelles aux angles Belliard-Trèves, Belliard-De Pascale, Belliard-Van Maerlant, Etterbeek-Lalaing, Etterbeek-De Pascale et l’îlot Van Maerlant.
FORMES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	Immeubles en forme de barres implantés à l’alignement. Tours.
HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	R+24 pour toutes les tours. R+10 à l’angle Belliard-Trèves, dans la rue Belliard et la place Jean Rey. R+4, R+5, R+6 sur les rues de Toulouse, Jacques de Lalaing et Van Maerlant.
PROFONDEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	De 15 à 17 m pour les bâtiments situés rue Belliard et le haut de la rue Van Maerlant. De 12 à 15 m pour les constructions situées place Jean Rey, la chaussée d’Etterbeek et le bas de la rue Van Maerlant. Pour les tours, 15x30 m sur la rue Belliard et l’îlot Van Maerlant et 10-12x15 m pour la chaussée d’Etterbeek et à l’angle Belliard-De Pascale.
ESPACES VERTS	Création de nouveaux intérieurs d’îlot avec respect autant

⁴³ Egal à la situation existante avec permis délivrés



	que possible des 50% de superficie perméable par parcelle.
EMPLACEMENT LOGEMENT	Chaussée d'Etterbeek, rues de Toulouse, De Pascale, Van Maerlant et place Jean Rey.
EMPLACEMENT BUREAU	Rue de Trèves, Belliard et Van Maerlant.
EMPLACEMENT COMMERCE	Rue de Trèves, Belliard et chaussée d'Etterbeek.
EMPLACEMENT EQUIPEMENT	Rue Belliard, Van Maerlant, Jacques de Lalaing et place Jean Rey.
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (P/S PROJETÉ SUR L'ENSEMBLE DU PPAS)	4,35

5.2.5. Variante S4 - « Couverture des trémies »

Voir carte 2.1.7d.

Tableau 15: Variante S4

PRINCIPES	Couverture partielle de la zone de chemin de fer et couverture de la trémie rue Belliard.
DIMENSIONS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	735 m ² pour la dalle au-dessus de la zone de chemin de fer 990 m ² pour la couverture du tunnel Belliard
ESPACES VERTS	Création d'un espace public verdurisé sur la dalle

5.3. ANALYSE DES DIFFERENTES VARIANTES

5.3.1. Conformité avec la situation existante de droit

5.3.1.1. Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Voir Partie 1 – 2.2.1.

L'analyse des variantes en phase 2 porte notamment sur la localisation des affectations. L'étude du PRAS est donc pertinente à ce stade. Ainsi, plusieurs prescriptions sont d'application sur la zone du PPAS : 1. Zone d'habitation à prédominance résidentielle, 2. Zone d'habitat, 7. Zone administrative et 9. Zone de chemin de fer.

En ce qui concerne l'affectation principale préconisée dans la prescription 1. Zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS, les variantes S1 et S3 la respectent tout à fait. Les variantes S2 et S4 ne sont pas concernées par cette zone.

Voici les prescriptions principales relatives à la zone d'habitation à prédominance résidentielle :

- « 1.1. Ces zones sont affectées aux logements ».
- « 1.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, **250 m²**. »
- « 1.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, **150 m²**.(...) »

Soulignons que les variantes S1 et S3 ne répondent pas à la prescription 1.2. car les superficies d'équipements projetées du bâtiment à l'angle Etterbeek-Jacques de Lalaing dépassent largement les 250 m² pour l'immeuble. L'implantation d'un grand équipement ouvert au public à cet endroit semblait pertinente à étudier. En effet, la zone est très accessible et se situe sur le parcours des cheminements piétons/cyclistes entre le Mail et la station Maelbeek.

De même, pour la variante S3, la possibilité d'implanter des commerces d'environ 300 m² au rez-de-chaussée des nouvelles constructions à l'angle Etterbeek-De Pascale et Etterbeek-Jacques de Lalaing a été considérée. Il convient de regrouper les commerces de proximité et non de les disperser de manière à répondre aux besoins des habitants du quartier.



Une partie de l'îlot Van Maerlant est concernée par la prescription 2. Zone d'habitation. Les variantes S1 à S3 respectent l'affectation principale de cette prescription. La variante S4 n'est pas concernée par cette zone.

- « 2.1. Ces zones sont affectées aux logements ».
- « 2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à **1.000 m²** pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé (...) ».
- « 2.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble (...) »

Nous remarquons ainsi que la prescription 2.2. n'est pas respectée pour la variante S3 sur l'îlot Van Maerlant car l'équipement projeté présente des superficies de plus de 1.650 m². Cette variante a été étudiée dans le souci d'envisager un équipement de grande envergure qui drainerait un public plus large au-delà du quartier. Son implantation sur l'îlot Van Maerlant semble propice, à proximité de la place Jean Rey et du parc Léopold.

Les variantes S1 et S2 prévoient une dimension d'équipement de l'ordre de 460 m², ce qui est acceptable du point de vue du PRAS.

Par contre, la superficie de commerce par immeuble dépasse largement les 300 m² autorisés par le PRAS sur toutes les variantes. En effet, les superficies projetées avoisinent les 910 m². Pour respecter le PRAS, il conviendrait de créer des commerces de plus petite taille aux dépens de commerces de moyenne à grande surface, pourtant bien nécessaires dans le quartier.

Par ailleurs, remarquons que les quatre variantes respectent la prescription 7 pour les zones administratives au sein du PRAS :

- « 7.1. Ces zones sont affectées aux bureaux. Elles peuvent également être affectées aux logements, aux établissements hôteliers, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public (...) ».
- « 7.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas **1.000 m²** par projet et par immeuble ».

Les nouvelles constructions prévues avec implantation de commerces au rez-de-chaussée se situent à l'angle Belliard-Trèves et Belliard-De Pascale. Les variantes S1 et S2 envisagent des superficies inférieures à 1.000 m² et la variante S3 présente un surplus anodin par rapport à cette norme (+/- 14 m²).

La modification de la prescription n° 7 relative aux zones administratives, prévue dans le « PRAS démographique », mettra le logement en affectation principale, au même titre que le bureau, afin d'encourager la reconversion des bureaux en logements et d'y permettre plus largement l'implantation de ceux-ci. La variante S2 examine ainsi l'implantation de logements sur la rue de Trèves qui est située en zone administrative.

L'écart bureaux/logements a également été réduit dans les variantes S1 à S3 mais l'affectation bureau y reste dominante.

Tableau 16: Proportion bureaux/logements suivant les variantes

	SITUATION EXISTANTE	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3
% Logement	43,4	42,9	45	44,3
% Bureau	50	48,4	48,2	48,1
% Equipement	4,9	6,9	5	5,5
% Commerce	1,7	1,8	1,8	2,2
Différence% Log/Bur	6,5	5,5	3,2	3,8



Enfin, la prescription 9 relative à la zone de chemin de fer concerne uniquement la variante 4 qui propose notamment une couverture partielle au niveau de la rue Belliard :

- « 9.1. Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer et aux activités industrielles et artisanales connexes. Moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier, soit sur les domaines non exploités, soit par couverture des installations, des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité ».
- « (...)De même, les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies piétonnes ou cyclistes, éventuellement dénivelées, sont autorisés, après avoir été soumis aux mesures particulières de publicité ».
- « (...)Sans porter préjudice à la fonction de transport ferroviaire et à son développement, les talus et les abords des lignes de chemin de fer contribuent par priorité à la réalisation du maillage vert ».

A la lecture des prescriptions ci-dessus, aucune mesure réglementaire liée au PRAS ne semble interdire la couverture partielle prévue dans la variante S4 en vue de la création d'un espace public au-dessus du chemin de fer.

5.3.1.2. L'arrêté du Gouvernement relatif à la mise en œuvre du PPAS – AG 06.09.12.

Voir Préambule - Annexe 1.

5.3.1.2.1 Règles relatives aux affectations

Concernant les affectations, l'arrêté du Gouvernement reprend les prescriptions du PRAS. Il y définit plusieurs objectifs d'aménagement. Ceux concernant les affectations se présentent comme suit :

- « Concernant le logement : favoriser la création de nouveaux logements, principalement le long de la chaussée d'Etterbeek (...) ».
- « Favoriser la reconversion des immeubles de bureaux en logements, et prioritairement de ceux qui étaient originellement affectés aux logements »
- « Localiser les bureaux sur les rues Belliard et de Trèves »
- « Favoriser la création de commerces de proximité et d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, prioritairement sur la chaussée d'Etterbeek, la place Jean Rey, la rue Belliard et la rue de Trèves ».
- « Envisager d'affecter en zone de forte mixité les parties de la zone de chemin de fer qui bordent la rue Belliard et la chaussée d'Etterbeek ».

Les variantes S1, S2 et S3 définies dans la phase 2 respectent ces objectifs d'affectation exigés par l'Arrêté. En effet, pour toutes les variantes, les logements sont concentrés sur la chaussée d'Etterbeek et les bureaux sur la rue Belliard. Pour la rue de Trèves, la variante S2 a pris l'option d'étudier la reconversion de deux bâtiments de bureaux en logement.

De même, les commerces de proximité et équipements ont été prioritairement implantés sur la chaussée d'Etterbeek, la place Jean Rey ainsi que sur la rue de Trèves et la rue Belliard.

En ce qui concerne la zone de chemin de fer, il a été jugé plus opportun de tenter d'améliorer les abords de la rue Belliard. La variante S4 envisage donc la création d'une esplanade au-dessus de la zone de chemin de fer à cet endroit. L'étude de la couverture du côté de la chaussée d'Etterbeek a été écartée car cette option est techniquement irréalisable du fait de la dénivellation.

5.3.1.2.2. Règles de composition du bâti en plan et en hauteur

Pour rappel, certaines dispositions de l'Arrêté portent sur les gabarits du PPAS :

- « Autoriser la construction d'un immeuble sur la parcelle située à l'angle des rues Belliard, de Trèves et de Toulouse, en portant une attention particulière à la situation dans le prolongement de l'esplanade du Parlement européen ; Cette nouvelle construction ne devra porter atteinte en terme de qualité de vie et d'ombrage aux immeubles existants situés rue De Pascale et rue de Toulouse »
- « Limiter les gabarits à rez+5 sur la chaussée d'Etterbeek (pour l'îlot 2 et 3) »
- Imposer sur tout l'îlot 4 des gabarits maximums comparables aux gabarits existants le long de la rue Belliard »
- « Autoriser une densification permettant la construction d'un immeuble-tour à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey (...) ».



Les variantes S1, S2 et S3 sont directement concernées. Dans toutes les trois, la construction d'un immeuble à l'angle Belliard-Trèves est envisagée et les conséquences en matière d'ombres portées sur les parcelles voisines sont étudiées.

La construction de bâtiments R+5 sur la chaussée d'Etterbeek est envisagée dans la variante S1. La variante S3, quant à elle, propose l'implantation d'une tour R+24 à cet endroit.

La variante S2 présente des gabarits comparables aux gabarits existants sur la rue Belliard avec comme option pour la variante S3 de prévoir deux niveaux supplémentaires aux étages.

Enfin, la construction d'un immeuble tour à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et place Jean Rey est considérée dans les variantes S2 et S3.

5.3.1.3. Autres documents

5.3.1.3.1. Le Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles - AG 02.12.04

Voir Partie 1 – 2.1.2.

Pour rappel, dans les lignes de force du PCD, le quartier Léopold-Schuman était mentionné ainsi :

« La requalification et le développement d'un nouvel axe fort d'habitat tout le long de la chaussée d'Etterbeek doit contribuer à cette revitalisation, reconnectant ainsi des quartiers vivants entre eux. Cette politique doit être accompagnée d'autres types de mesures, en particulier au niveau des équipements : il s'agit notamment pour la Ville de Bruxelles de promouvoir l'ouverture aux habitants du quartier de certains équipements culturels, sociaux, sportifs, etc ... de rénover des espaces verts (...) ».

De ce fait, les variantes S1, S2 et S3 répondent, tout à fait, à cette volonté de créer un axe d'habitat sur la chaussée d'Etterbeek. En complément, des équipements sont implantés au rez-de-chaussée de manière à créer des fonctions d'animation à l'échelle du quartier.

5.3.1.3.2. Schéma Directeur « Quartier européen » - AG 24.04.2008

Voir Partie 1 – 2.1.4.

Tout comme le PCD de la Ville, le schéma directeur vise à faire de la chaussée d'Etterbeek l'épine dorsale de l'animation du quartier. Les initiatives consistent à implanter un pôle majeur de logements et d'équipements collectifs, à créer un boulevard urbain arboré assurant les liaisons inter-quartier, à traiter de manière cohérente des séquences nord-sud pour assurer entre autres, les connexions entre le parc Léopold et le bas de la rue Belliard ainsi que la place Jean Rey, qui deviendra le lieu pivot de la séquence.

Toutes les variantes de spatialisation suivent les orientations du schéma directeur « Quartier européen ». Les variantes S1, S2 et S3 proposent l'implantation de logement sur la chaussée d'Etterbeek, avec des fonctions d'animation au rez-de-chaussée (commerces et équipements) et dans la variante S4 sont envisagées des connexions piétonnes et cyclistes entre le parc Léopold et la place Jean Rey.

Par ailleurs, un des axes majeurs du schéma directeur est d'assurer la liaison entre les institutions européennes par la connexion de la place du Luxembourg (Parlement européen) au rond-point Schuman (Commission européenne et Conseil de l'UE) via un axe fort et symbolique.

Deux possibilités sont envisagées pour créer cet axe, à savoir reporter la trémie du tunnel Belliard à la hauteur de la rue de la Science ou de la rue Van Maerlant. Ces solutions apporteraient davantage d'habitabilité à l'îlot Van Maerlant et permettraient de créer des cheminements pédestres entre le Parlement et les institutions européennes via les rues De Pascale, de Toulouse, Van Maerlant et l'escalier du Lex 2000.

La variante S4 propose, entre autres, le déplacement de la trémie du tunnel Belliard (à la hauteur de la rue de la Science). Ce dernier est davantage détaillé au point 5.4.1. du chapitre Mobilité.

5.3.2. Intégration du PPAS dans son environnement bâti : lien avec les gabarits et la structure urbaine existante, lisibilité et cohérence de la composition

Voir cartes 2.1.8 à 2.1.11.



Figure 79 : Vue 3D de la variante S1

Variante S1

Cette option est intéressante du point de vue de l'intégration du PPAS dans son environnement bâti car les morphologies urbaines proposées sont comparables aux morphologies existantes dans le quartier.

Les nouvelles constructions ont été étudiées de manière à répondre harmonieusement aux gabarits existants. La composition générale reste cohérente et lisible car les rapports entre les bâtiments de part et d'autre des rues sont équilibrés.



Figure 80 : Vue 3D de la variante S2

Variante S2

Cette variante, de par sa définition, dégage autant que possible les intérieurs d'îlot, ce qui permet d'obtenir des espaces de qualité : ensoleillés et à l'abri des nuisances sonores. Cette configuration permet de maintenir en grande partie la structure existante à front de voirie.

Néanmoins, les gabarits proposés ne sont pas uniformes, ce qui crée un skyline plus aléatoire sur les rues de Trèves, Belliard et la chaussée d'Etterbeek.

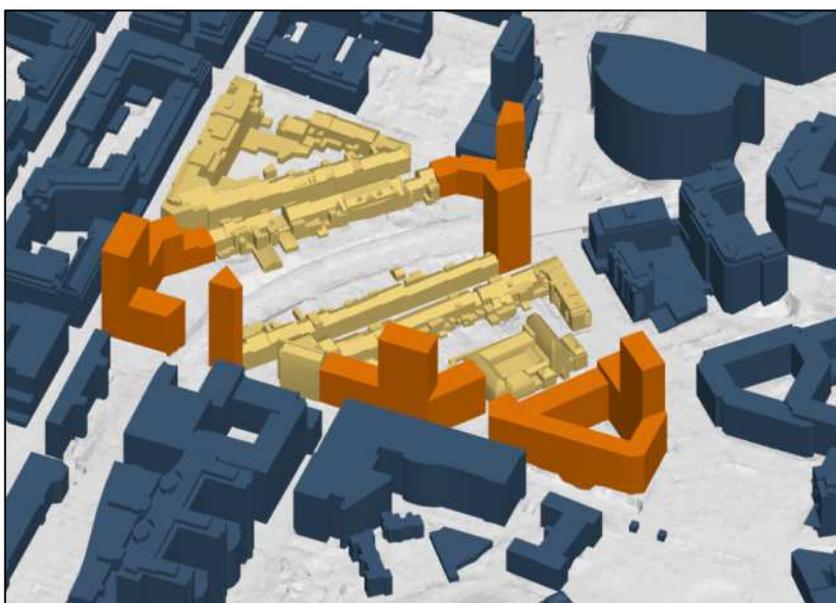


Figure 81 : Vue 3D de la variante S3

Variante S3

L'insertion de tours relativement élevées permet de baliser le paysage le long des grands axes et peut conférer de l'animation au paysage du quartier. Par contre, les nouvelles implantations, sont en contradiction avec la structure urbaine existante du quartier (parcelles étroites et volumes bas). La tour se rattachant plus, par ces volumes hauts, à la typologie des immeubles de la rue de la Loi.

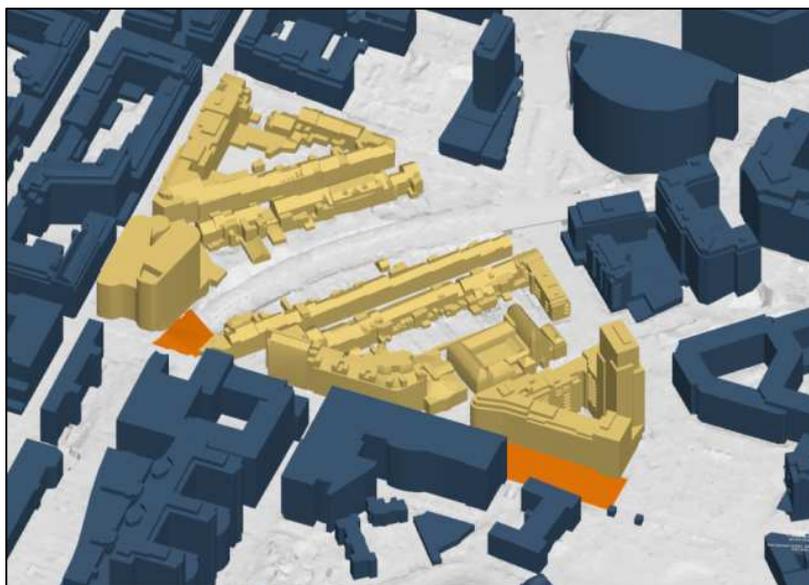


Figure 82 : Vue 3D de la variante S4

Variante S4

Seule est analysée ici la couverture partielle de la zone de chemin de fer et la couverture totale du tunnel Belliard. De ce point de vue, on peut dire que la structure urbaine reste lisible et ne perd pas de sa cohérence.

5.3.3. Insertion dans le paysage : création ou détérioration de perspectives et de repères symboliques.

Voir cartes 2.1.8. à 2.1.12.

5.3.3.1. Introduction

Les variantes de spatialisation proposent des gabarits relativement différents par rapport à la situation existante. Afin de visualiser leurs insertions dans le paysage, nous avons mis en comparaison plusieurs vues du PPAS. Parmi celles-ci :

- La vue vers la zone de chemin de fer depuis le Mail ;
- La vue depuis la chaussée d'Etterbeek vers la place Jean Rey, vers le pont du chemin de fer et la rue De Pascale ;
- La vue vers la rue de Trèves depuis la rue Jacques de Lalaing ;
- La vue vers la rue Belliard et la place Jean Rey.

5.3.3.2. La vue vers la zone de chemin de fer depuis le Mail

La perspective depuis le Mail vers la zone de chemin de fer présentera prochainement un nouvel aspect. En effet, avec le projet Trebel - actuellement en cours de construction - nous pouvons imaginer que les points de vue depuis le Mail convergeront vers ce bâtiment dont le caractère est relativement massif. Vu la hauteur du bâtiment (R+12) du côté de la zone de chemin de fer, on peut supposer que l'ouverture vers la zone de chemin de fer sera dorénavant limitée.

Dans les variantes S1 et S2, cette percée visuelle vers la zone de chemin de fer est également obstruée. En effet, à l'angle Belliard-Trèves, les deux variantes proposent un bâtiment à front de voirie sur la largeur de la parcelle. Cette implantation tend à masquer l'arrière des jardins de la rue de Toulouse.

Dans ce sens, la variante S2 propose un gabarit disproportionné par rapport au skyline de la rue Belliard. Cette hauteur de bâtiment (R+14) risque d'« écraser » davantage le passant vu son envergure.

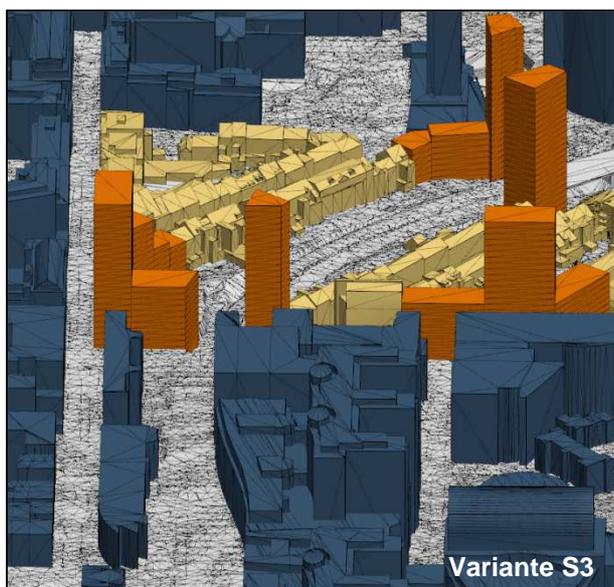
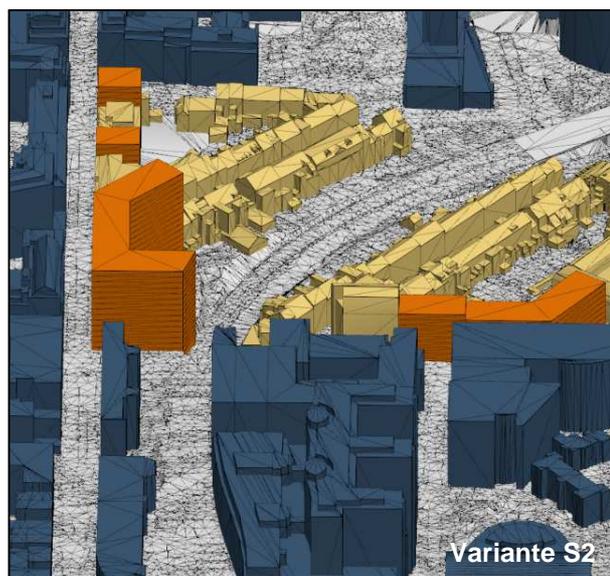
En ce qui concerne la variante S3, celle-ci présente les mêmes inconvénients que la variante S1 et S2, de par la disposition du bâtiment Belliard-Trèves à l'alignement.

Néanmoins, la présence d'un élément haut à l'angle Ouest de la parcelle marque un nouveau point de repère à cet endroit. Ce point de repère est intéressant car il permet de marquer la fin du quartier de bureaux et l'entrée du quartier résidentiel.

De même, l'intervention apporterait une certaine dynamique à la rue Belliard dont les gabarits actuels sont relativement homogènes.



Figure 83 : Vues 3D des variantes (vers la zone de chemin de fer depuis le Mail)

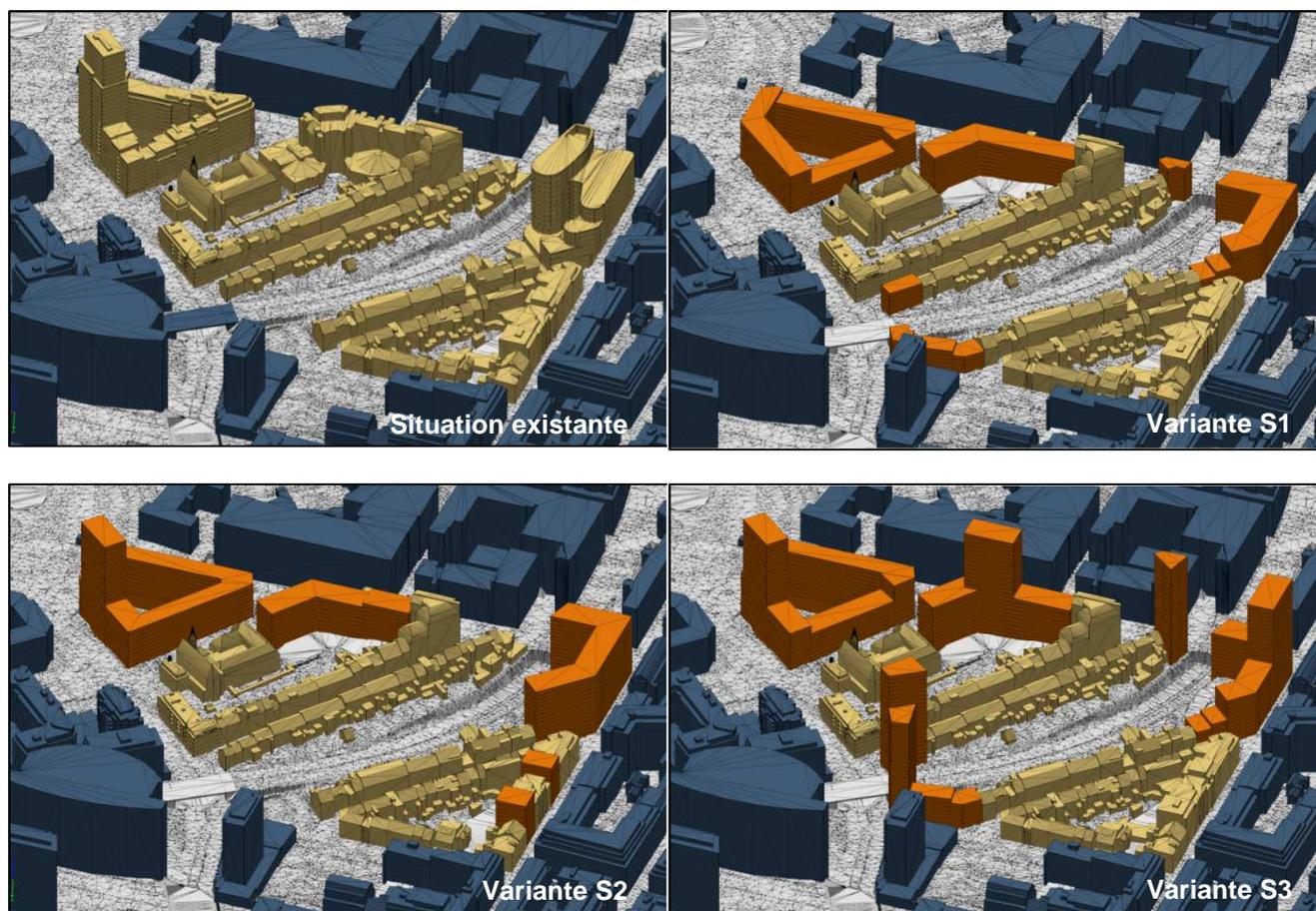


A l'angle Belliard-De Pascale, la variante S1 propose un gabarit comparable aux bâtiments le long de la voirie (R+8), ce qui apporterait une cohérence entre les deux rives du chemin de fer. La variante S3 prévoit la construction d'une tour R+24 à cet endroit. Si la présence de tour est perceptible de loin, c'est toutefois le socle de la tour de l'angle Belliard-Trêves qui semble poser problème. En effet, il cache la perspective depuis le Mail.

Enfin, la variante S4 propose la création d'un espace public verdurisé à l'aboutissement du Mail. Cette variante aménage ainsi un espace de respiration qui facilite la mise en relation avec la zone de chemin de fer. Cette esplanade s'insérerait sans difficulté dans le paysage vu son impact relativement « léger » sur le site et préserverait une visibilité d'ensemble depuis ce point de vue. Enfin, elle marquerait l'évènement de l'aboutissement du Mail.

5.3.3.3. La vue depuis la chaussée d'Etterbeek vers la place Jean Rey, le pont du chemin de fer et la rue De Pascale

Figure 84 : Vues 3D des variantes (vers la chaussée d'Etterbeek et la rue de Trèves)



La variante S1 présente des gabarits homogènes de manière à permettre un raccordement harmonieux des îlots au niveau du pont de chemin de fer.

De même, le gabarit proposé à hauteur de la place Jean Rey répond à cette volonté de cohérence par rapport à son environnement proche.

Toutefois, l'intégration d'un élément élevé en fond de perspective, comme le proposent les variantes S2 et S3, apporte une dynamique intéressante et marque la présence d'un signal urbain au niveau de la place Jean Rey.

La variante S3 propose, quant à elle, trois tours de même gabarit sur la chaussée d'Etterbeek, ce qui renforce le caractère résidentiel du quartier sans pour autant apporter une perception qualitative des lieux.

La proximité des deux tours, de part et d'autre du pont de chemin de fer du côté de la chaussée d'Etterbeek, en fond de vallée, pourrait provoquer un effet monumental qui est à éviter. Leurs implantations, rapprochées l'une de l'autre, ne semblent pas significatives à cet endroit. Les séquences ainsi proposées par cette variante sur la chaussée d'Etterbeek sont comparables à celles de la rue Belliard, séquences qu'il y a lieu de différencier du fait du statut dissemblable de ces deux voiries. Alors que des tours aux angles des rues Belliard/Trèves/De Pascale permettent de dégager les intérieurs d'îlot, et de rompre avec l'effet massif des bâtiments administratifs existants de la rue Belliard.

5.3.3.4. La vue vers la rue de Trèves depuis la rue Jacques de Lalaing

En ce qui concerne les gabarits proposés sur la rue de Trèves, la variante S1 présente des gabarits aux morphologies comparables aux autres bâtiments de la rue.

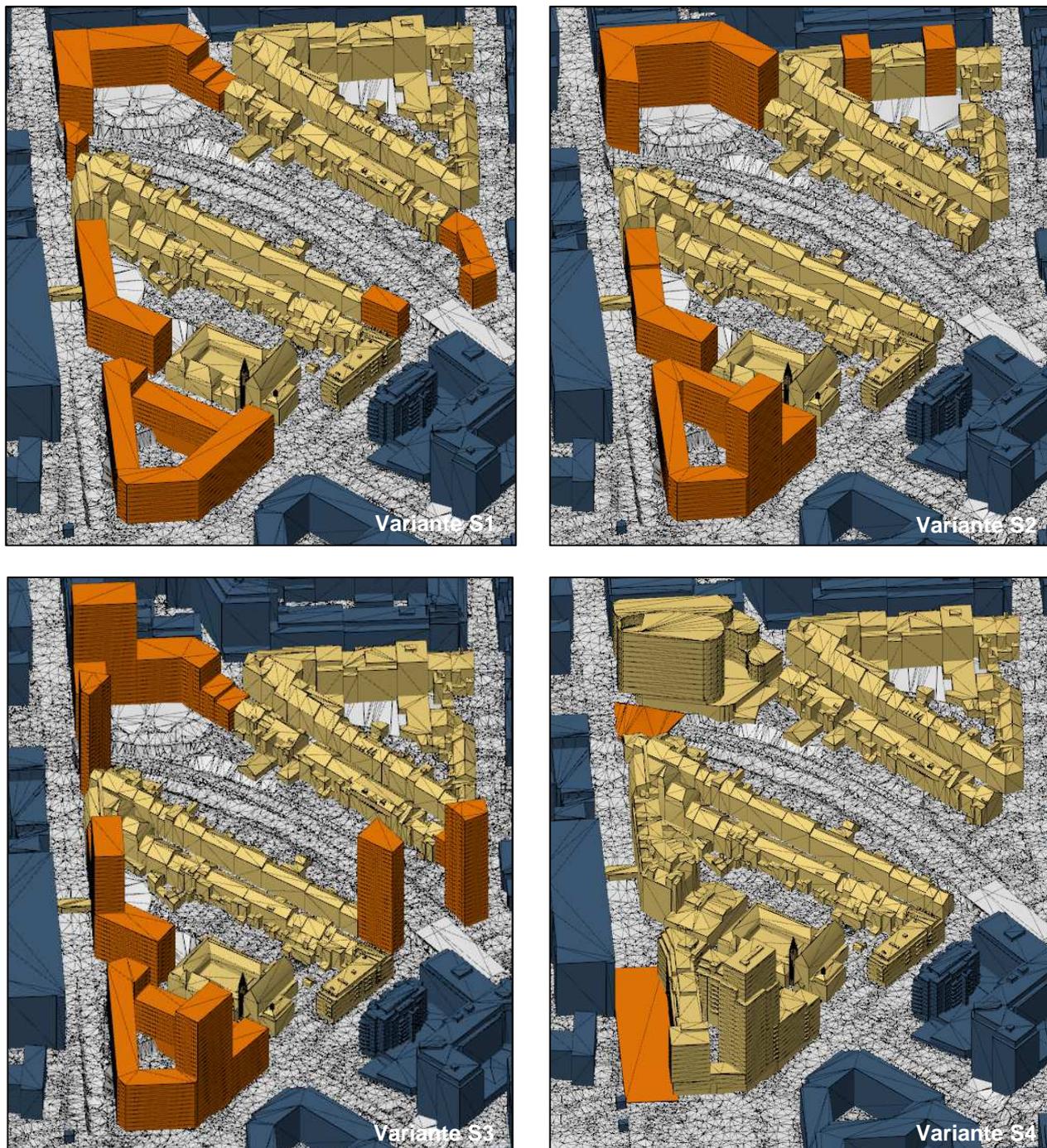
La variante S2 propose un front bâti discontinu qui donne une dynamique intéressante, mis à part le gabarit à l'angle Belliard-Trèves qui s'impose fortement et risque d'accroître l'effet couloir de la rue.



La variante S3 propose une perspective plus intéressante à cet angle avec un élément élevé qui signale la présence de la rue Belliard et du Mail. Le crescendo des hauteurs dans cette option permet de donner une accroche progressive à la tour en fond de perspective.

5.3.3.5. La vue vers la rue Belliard et la place Jean Rey.

Figure 85 : Vues 3D des variantes (vers la rue Belliard)



Dans la variante S1, les gabarits des bâtiments existants de la rue Belliard sont prolongés jusque la place Jean Rey, accentuant l'effet canyon de la rue. Un gabarit continu sur l'angle Belliard-Trèves n'est pas recommandé à cet endroit du fait de sa situation en crête de vallée qui risque d'accentuer son aspect massif.

La variante S2 suit ce schéma avec une nuance au niveau du bâtiment situé à l'angle Belliard-Trèves par l'étude d'un bâtiment R+14 à cet endroit. Cet aspect n'améliore en rien la qualité du paysage de la rue Belliard bien que la gradation apparaisse de manière plus franche.



La S3 redonne un nouveau skyline à la rue, ce qui semble intéressant sur plusieurs points. De fait, implanter un gabarit élevé au niveau du Mail peut jouer le rôle de signal urbain et de repère symbolique à l'aboutissement du Mail.

De la même manière, la présence d'une tour sur l'îlot Van Maerlant exprime le nouveau caractère résidentiel de la chaussée d'Etterbeek et crée un répondant par rapport au Juste Lipse situé de l'autre côté du site.

A l'inverse, la présence d'une tour à l'angle Belliard-Van Maerlant n'amène pas plus de qualité à l'ensemble de la rue. Son emplacement ne semble pas très significatif à cet endroit.

La variante S4 donne également un autre point de vue au bas de la rue Belliard par la couverture totale de la trémie de la rue Belliard. Cette démarche permet de créer un dégagement devant les bâtiments de l'îlot Van Maerlant, et donc une respiration à l'échelle de l'espace public. Ce dégagement permet également d'ouvrir la perspective en direction de la place Jean Rey et de mettre en valeur la relation entre la place Jean Rey et le parc Léopold.

5.3.4. Impact des choix de spatialisation sur le patrimoine bâti et naturel existant sur le site

5.3.4.1. Le patrimoine bâti

En phase 2 spatialisation, trois bâtiments sont directement concernés par un risque de démolition: le bâtiment à l'angle Belliard-Van Maerlant, les bâtiments à l'angle Etterbeek-de Pascale et enfin, le bâtiment à l'angle Belliard-De Pascale.

Tout d'abord, les variantes S1, S2 et S3 étudient la possibilité d'une nouvelle construction à l'angle Belliard-Van Maerlant. Ce bâtiment post-moderne a été construit en 1983 par le bureau d'architecture Groep Planning et présente une réelle qualité architecturale⁴⁴. Il date de la même époque et présente un style comparable à celui du bâtiment BACOB actuellement en cours de démolition suite à la délivrance du projet Trebel. Il a été conçu dans un souci d'intégration avec les îlots d'habitations plus anciens qui subsistent encore dans le quartier (R+6+2M pour la rue Belliard et R+2 pour la rue Van Maerlant). Une passerelle qui relie l'extension aux autres bâtiments de la communauté enjambe la rue Belliard.

Cette possibilité a été envisagée car, tout comme son homologue à l'angle Belliard-Trèves, ce bâtiment ne répond plus aux normes de performance⁴⁵ exigés à ce jour pour les immeubles de bureaux. Son obsolescence future semble donc probable. Aucun projet n'est à ce jour connu ni sur le bâtiment, ni sur la passerelle.

Notons que les variantes S1 et S2 prévoient des gabarits semblables à la situation existante, à savoir R+8 et R+9. La variante S3, quant à elle, prévoit des gabarits R+10 et R+24 implantés à l'angle. Il serait intéressant de réfléchir à un raccord harmonieux entre le volume projeté avec les gabarits plus bas de la rue Van Maerlant.

Figure 86 : Rues Belliard 102/Van Maerlant 2



⁴⁴ Voir plus haut p.56

⁴⁵ Argument avancé lors de la délivrance du permis sur le projet Trebel.



Ensuite, les variantes S1 et S3 étudient les potentialités d'une construction à l'angle Etterbeek-De Pascale. De style néoclassique, les quatre immeubles existants sont actuellement à l'abandon et en très mauvais état. Ils subissent ainsi le même sort que les maisons de l'autre côté de la voie de chemin de fer, à l'angle Etterbeek-Lalaing, appartenant au même propriétaire et qui ont fait l'objet de démolitions totales fin 2011. Notons que la variante S1 envisage des gabarits R+5, légèrement plus élevés par rapport à la situation actuelle et que la variante S2 étudie l'implantation d'une tour de R+24 à cet endroit.

Figure 87 : Rue De Pascale 62 à 68



Le dernier cas concerne le bâtiment à l'angle Belliard-De Pascale. Celui-ci présente, de prime abord, moins d'intérêt patrimonial. C'est pourquoi, sa démolition a été envisagée dans la variante S1 et S3.

Figure 88 : Rues Belliard 86 et De Pascale 2



Enfin, la variante S2 analyse l'éventualité de reconvertir les immeubles rue de Trèves 33-35 et 49-51 en logements. Le bâtiment serait en soit préservé, mais l'aspect de la façade avant serait modifié, car des rehausses sont envisagées aux derniers niveaux. Ce volet est davantage étudié au point 5.3.10.1.

Figure 89 : Rue de Trèves 33-35 à gauche et 49-51 à droite



5.3.4.2. Le patrimoine naturel

Voir chapitre 8 « Diversité biologique, faune et flore »

5.3.5. Qualité des nouveaux espaces publics envisagés dans le périmètre

Voir chapitre 3 « Mobilité », chapitre 8 « Diversité biologique, faune et flore » ainsi que le chapitre 12 « Etre humain ».

Seule la variante S4 projette la création d'un nouvel espace public au sein du PPAS. En effet, en vue de réfléchir à l'aboutissement de Mail, la variante S4 examine la couverture partielle de la zone de chemin de fer. Ce volet est davantage détaillé au point 5.3.10.2.

Il s'agit ici de créer un espace public actif et multifonctionnel tel que par exemple un terrain de jeux avec piste de skateboard, terrain de pétanque, etc, une zone neutre et libre à destination flexible (marché, concerts, activités diverses, etc.) ou des zones de rencontre et d'échange social avec bancs publics et bancs couverts (abris).

Le Mail du Parlement Européen – qui maintenant bute contre la rue Belliard – a besoin d'une continuité et d'un aboutissement qui pourrait se réaliser dans une prolongation au-dessus du chemin de fer, tenant compte du fait que la connexion avec le rond-point Schuman et le Berlaymont semble irréalisable⁴⁶

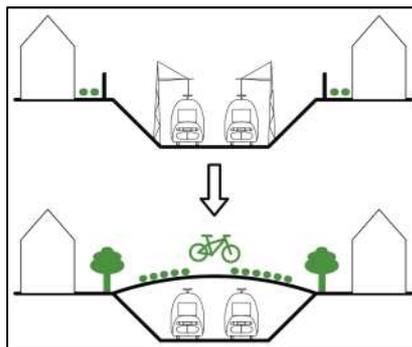
Par ailleurs, cette variante S4 prévoit également la couverture totale de la trémie de la rue Belliard. L'espace public présent à cet endroit présentera dorénavant un nouveau caractère. En effet, il sera traité de manière à permettre un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes (actifs et motorisés). La barrière urbaine que représentait la trémie sera ainsi supprimée et les traversées entre le parc Léopold et la place Jean Rey seront désormais favorisées.

Dans ce sens, un agrandissement de l'espace public au pied de l'ilot Van Maerlant sera également envisageable de sorte à faciliter les accès aux rez-de-chaussée de ces immeubles.

⁴⁶ Voir chapitre Mobilité point 5.4.3.



Figure 90 : Schéma de couverture de la zone de chemin de fer (Source : Etude de faisabilité sur la rue Belliard)



5.3.6. Possibilité de phasages autonomes dans l'attention de la phase suivante

A priori, il est entièrement possible de construire l'ensemble des nouvelles constructions séparément. Toutefois, une attention particulière devra être portée à la cohérence des bâtiments situés rue Belliard de part et d'autre de la zone de chemin de fer si la variante S4 est mise en œuvre.

5.3.7. Implantation et volumétrie en fonction du développement durable (compacité, orientation, etc.)

La compacité est un élément à prendre en compte en vue de diminuer les déperditions de chaleur des bâtiments en réduisant l'étendue de leurs parois extérieures. Elle se calcule en mettant en rapport la surface totale des murs et toitures par rapport au volume bâti. Un faible rapport exprime une bonne compacité.

La situation actuelle présente déjà une faible compacité générale vu la configuration des anciennes constructions. Certaines variantes présentent un taux de compacité moins bon que d'autres, mais cela est en partie compensé par le fait que les décrochements des bâtiments permettent un meilleur ensoleillement et, donc, un gain en énergie passive.

La compacité est cependant à relativiser car elle n'est pas l'élément majeur permettant de diminuer les pertes énergétiques. Une bonne isolation est, en tout état de cause, une variable qui permet de jouer de manière plus flagrante sur cet aspect. L'autre aspect important dans la thématique du développement durable est la flexibilité. La flexibilité des bâtiments permettant leur transformation et réaffectation en fonction des besoins nouveaux, augmente leur durée de vie.

En termes d'orientation, il y a lieu de se référer au chapitre 5 Microclimat et chapitre 8 Energie.

5.3.8. Densité et qualité urbaine

La notion de densité a été introduite et discutée en phase 1 au point 4.4 (page 66). La densité intervient ici en tant qu'échelle de quantification du nombre de personnes cohabitant sur le site dans le futur. Il a été démontré que la densité bâtie brute proposée est comparable à des quartiers existants à Bruxelles.

En phase 2, il est nécessaire d'approfondir le thème de la densité sous d'autres angles, plutôt qualitatifs :

- la perception de la densité : quels éléments sont susceptibles d'influencer la perception de densité, souvent décalée de la densité réelle bâtie ?
- la qualité urbaine : l'équilibre entre espace bâti et espace non bâti, l'équilibre entre espace privé et public sont des facteurs qui déterminent la qualité urbaine.
- le mode d'habiter : le site est-il capable de permettre à autant de personnes de cohabiter sur un même espace ? Quels modes de vie sont susceptibles de bien s'intégrer sur le site ?

5.3.8.1 La perception de la densité

L'étude d'incidences Tour & Taxis et la publication de l'Institut de l'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île de France (IAURIF, 2009) mentionnent des facteurs qui influencent la densité perçue :

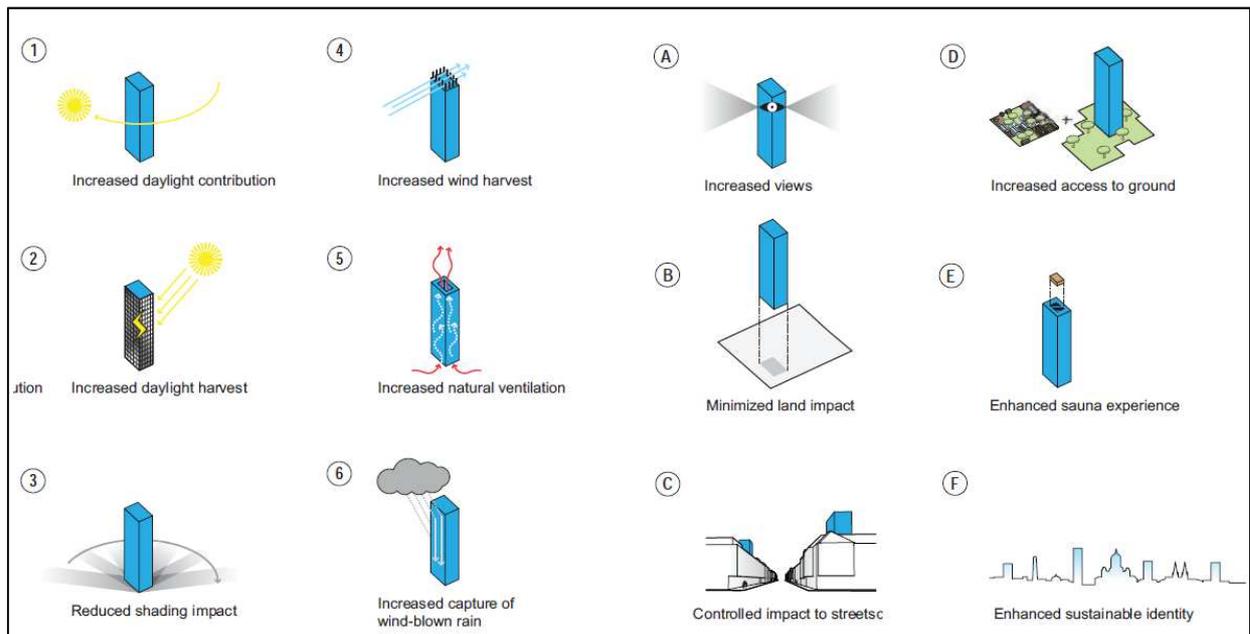
- la hauteur des bâtiments ;
- la densité sociale est appréciée lorsqu'elle est synonyme d'animation et qu'elle est choisie ;



- une forte densité est bien perçue quand elle s'accompagne d'une diversité de population et d'activités ;
- la diversité et la mixité des typologies, des densités variables modifient la perception des nouveaux quartiers ;
- la trame d'espace public et la dilatation de l'espace à travers des îlots plus ouverts, transparents et perméables.

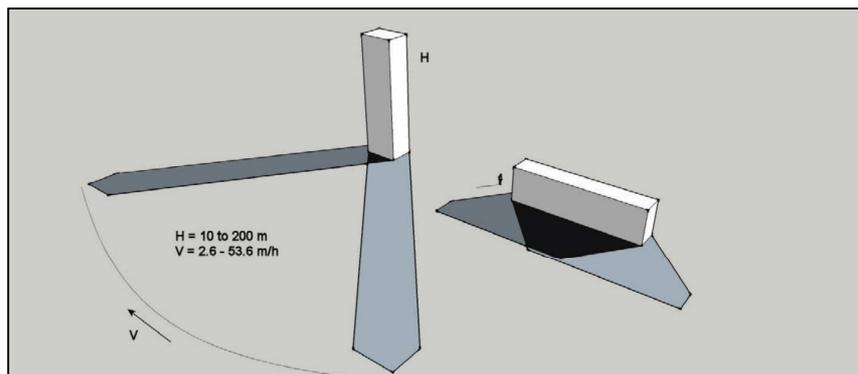
La densité pose inévitablement la question de la tour en milieu urbain. La hauteur des bâtiments doit être réfléchiée en fonction de leurs morphologies. Au-delà des impacts environnementaux négatifs, les tours présentent également certains avantages à ne pas négliger. Une tour peut jouer le rôle de balise dans le paysage, donner une dynamique et devenir ainsi un élément structurant de la ville.

Figure 91 : Illustration d'une étude du bureau d'architecture Rex
(Source : <http://www.rex-ny.com/>)



Par ailleurs, si l'on étudie spécifiquement l'ensoleillement d'une tour, l'impact des ombres portées reste à relativiser suivant son gabarit et non uniquement sa hauteur. Ainsi, prenons l'exemple d'une tour allongée (svelte), la surface de la zone constamment ombragée pendant 6 heures d'ensoleillement est entre 5 et 11 fois moins grande que celle du même volume couché. En outre, l'ombre portée d'une tour bouge très vite. Elle atteindra plus de parcelles mais pour un temps beaucoup plus court. En effet, si on prend l'hypothèse que le soleil fait un tour de 360° en 24 heures, l'ombre de la tour parcourera un angle de 15° par heure. Ci-après, la figure nous illustre (pour un ensoleillement sous un angle de 45°) la vitesse avec laquelle l'extrémité de l'ombre bouge sur la surface de la terre. En noir, nous apercevons la zone ombragée tout au long de la journée.

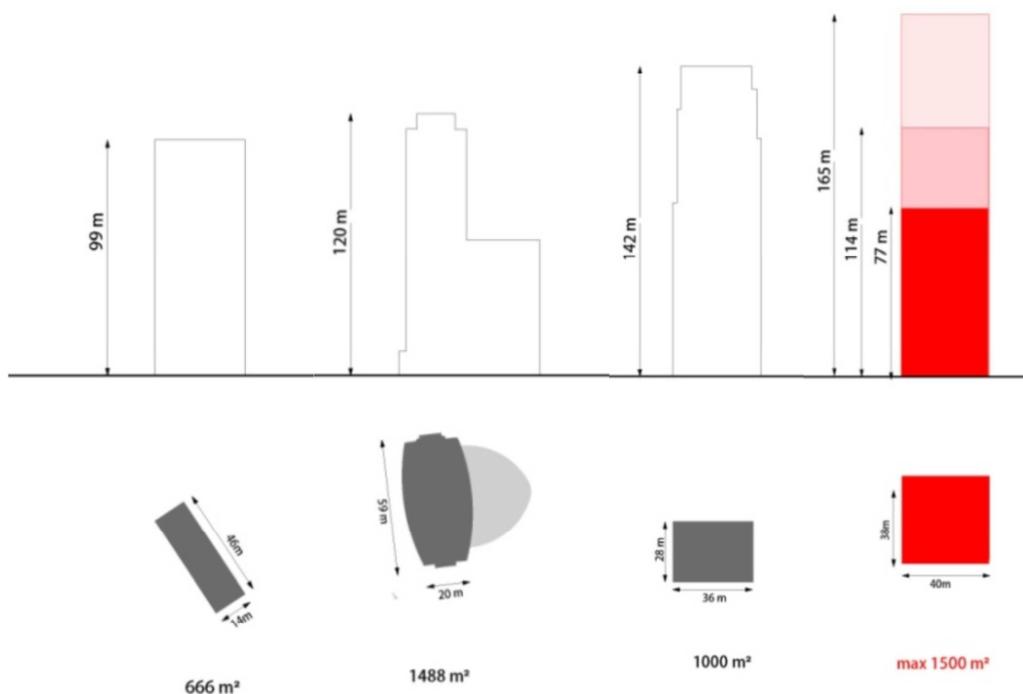
Figure 92 : Comparaison des ombres portées créées par une tour et une barre
(Source : Etude de faisabilité sur la rue Belliard)





De ce fait, il sera donc intéressant de se pencher plus attentivement sur les gabarits des tours à préconiser au sein du PPAS. Pour la variante S3, il a été décidé de prendre des profils de tours de 15-17m x 30m, proportion semblable à la tour actuellement en construction sur l'îlot Van Maerlant. Il conviendra évidemment d'adapter ses proportions suivant l'emplacement de la tour. Soulignons, néanmoins, que ces dimensions sont relativement restreintes si on compare brièvement quelques tours existantes en Région bruxelloise.

Figure 93 : Tours bruxelloises : Hilton , Madou, Upsite, RRUZ⁴⁷
(Source : Etude d'impact sur le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné rue de la Loi)



5.3.8.2 La qualité urbaine

D'un point de vue quantitatif, les densités proposées pour toutes les variantes figurent dans une fourchette de densité acceptable et réalisée dans d'autres villes d'Europe de l'ouest sans que cela ne pose problème. Même la variante 3 qui présente un P/S de 4,35 comparé à l'actuelle rue de la Loi (P/S de 5,5) n'est en soi pas si dense qu'on pourrait l'imaginer.

Mais la question mérite d'être posée d'un point de vue qualitatif : « Les usagers du site pourront-ils se sentir bien et trouver un équilibre entre leur vie intime et la vie publique ? »

Le quartier du PPAS Belliard- Etterbeek offre déjà de grands espaces publics (parc Léopold, place Jean Rey, le Mail, etc) dont le manque de fonctionnalité est parfois déplorable. La variante S4 propose de ce point de vue une offre supplémentaire potentiellement intéressante.

En outre, les espaces extérieurs privatifs sont actuellement peu nombreux mais des terrasses privatives aux appartements sont tout à fait envisageables dans les différentes options.

L'îlot Van Maerlant (variantes S1, S2, S3) comprend une cour intérieure qui pourra être semi-publique ou privée, moyennant mesures adaptées. Elle pourra, alors, être appropriée par les habitants de cet îlot.

Souvent des constructions modulaires, c'est-à-dire basées sur un module qui peut s'empiler facilement autour d'un noyau de circulation vertical, offrent diverses possibilités en termes d'espaces extérieurs privatifs. L'empilement se fait de manière à créer des espaces extérieurs de tailles différentes. Souvent ces constructions se basent sur une grille. La tour d'habitation et forêt verticale à Milan de l'architecte Stefano Boeri est un bon exemple de cette méthode. La forme du module n'est pas d'une grande importance, c'est surtout la manière de les enchaîner qui permet de créer des 'trous' dans le maillage pouvant servir à des espaces privés ou collectifs.

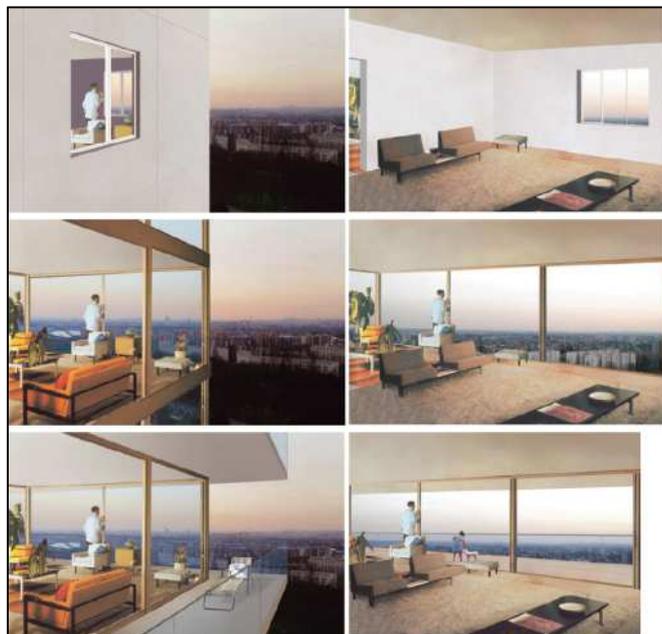
Figure 94 : Tour d'habitation et forêt verticale à Milan de l'architecte Stefano Boeri

⁴⁷ Source : Etude d'impact sur le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné rue de la Loi (RRUZ Loi).



Par ailleurs, l'étude comparative du bureau de Lacaton et Vassal nous démontre l'impact de la surface vitrée, de la hauteur du garde-corps, de la terrasse, etc. sur la perception et sur la qualité du vécu dans une tour d'habitation.

Figure 95 : Étude comparative du bureau Lacaton et Vassal



En conclusion, et pour dépasser l'aspect strictement typologique, une attention particulière doit être portée aux espaces extérieurs, notamment privatifs.



5.3.8.3 Le mode d'habiter

A Bruxelles, la typologie de la tour ne connaît pas une grande popularité, une perception qui s'est enracinée dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle lors des grands développements d'infrastructures et de l'émergence de l'immeuble tour, entraînant la démolition de quartiers entiers et leur remplacement par des lieux sans âme. Encore aujourd'hui on attribue aux tours le rôle de destructeur de la ville, une image qui est difficile à changer.

Habiter dans une tour est intéressant pour certains types de ménages et certains modes de vie. C'est justement celles-ci qu'il faut développer au sein du PPAS, notamment aussi dans le but de diversifier la population de cette nouvelle zone résidentielle. Les familles monoparentales, jeunes couples ou célibataires sont beaucoup plus nombreux qu'il y a quelques années. En conséquence, une offre diversifiée doit répondre à cette demande.

Les immeubles élevés peuvent et doivent être beaucoup plus qu'un empilement d'habitations qui n'ont aucune relation entre elles. Le défi réside surtout dans la définition des espaces privé et public, l'attention prêtée à la conception du socle ou du pied de la tour et la connexion par une infrastructure efficace à d'autres quartiers.

Plusieurs initiatives aux Pays-Bas⁴⁸ incitent à créer ce type de tours pour des familles.

La tour familiale peut être conçue comme un village où le contact est stimulé par exemple par une terrasse commune sur le toit qui peut être activée comme jardin collectif. L'ensemble s'avère être un instrument très convaincant et utile pour concevoir des appartements urbains adaptés au logement de familles nombreuses. Il met en question pas mal de préjugés et montre des solutions alternatives surprenantes.

5.3.9. Répartition spatiale optimale par affectation

Les permis d'urbanisme délivrés récemment – les projets Trebel et Belview – prévoient que des **bureaux** soient implantés sur les rues Belliard et de Trèves. Quant au logement, il est localisé essentiellement sur la rue Van Maerlant, la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey. Ceci crée donc une espèce de ségrégation des affectations, avec un axe administratif dominant sur les rues Belliard et de Trèves et un axe logement sur la chaussée d'Etterbeek en continuité avec la place Jean Rey.

Ces affectations traduisent actuellement la situation existante de droit au PRAS qui préconise une zone administrative le long des rues Belliard et de Trèves ainsi qu'une zone d'habitation à prédominance résidentielle sur la chaussée d'Etterbeek et d'habitation sur la place Jean Rey. Elles reflètent également la situation de fait marquée par une rue Belliard oppressante et une chaussée d'Etterbeek large, arborée et donc plus recommandée pour les logements en termes de tranquillité et d'orientation. De ce point de vue, la mixité des fonctions bureau/logement sera difficilement conciliable, sans parler des questions de gestion de copropriété et d'accès.

Afin d'équilibrer les proportions des fonctions bureaux/logements au sein du PPAS. L'implantation des **logements** sera donc prioritaire. Les zones constructibles sont prioritairement la chaussée d'Etterbeek, la rue de Toulouse, la rue Van Maerlant. Toutefois, dans le souci de reconversion éventuelle d'immeubles de bureaux en logements, nous pourrions envisager la présence de logements sur la rue de Trèves et la rue Belliard.

Pour les logements, il importe de :

- profiter d'un éclairage naturel dans les espaces habités, et donc de choisir une orientation sud. De ce point de vue, l'implantation du côté de la chaussée d'Etterbeek est propice, loin des bâtiments hauts existants de la rue Belliard qui causent de larges ombres, ce qui risque de réduire l'apport de soleil. Par ailleurs, ces emplacements ne subiront pas les ombres portées des futurs projets de tours préconisés par la RRUZ sur la rue de la Loi.
- profiter de deux ou plusieurs façades pour permettre une ventilation naturelle (des appartements traversants sont à recommander). Ce critère est indépendant de l'implantation des logements, mais est en rapport avec leur profondeur.

Le choix de la localisation des **équipements** dépendra de leur public. Des équipements ouverts au grand public doivent être installés dans des zones bien accessibles et visibles, à l'exemple de la place Jean Rey et

⁴⁸ <http://www.dusarchitects.com/poptahof/> (« Gezinsvriendelijke Hoogbouw », Pays-Bas)



à l'aboutissement du Mail ou proche du métro Maelbeek. N'oublions pas que les pompiers doivent disposer d'un accès facile pour leurs véhicules à ces endroits.
L'implantation à l'angle Etterbeek-Lalaing sur le trajet reliant la place du Luxembourg (et le Mail) à la station Maelbeek pourrait être également un choix judicieux.

Les **commerces**, de toutes tailles et de tous types, cherchent à attirer des clients. Il sera donc préférable de les regrouper, de les concentrer, et non de les étaler.
Cette fonction sera installée de préférence le long des passages publics. Ainsi une petite librairie ou un café pourrait participer à l'animation et rendre le trajet plus attractif entre la place du Luxembourg et la rue de la Loi ou encore entre le Mail et la station Maelbeek.
Des magasins de proximité s'adressent davantage aux habitants du site (services et horeca) sans voiture, vu l'absence de magasins de grande surface dans les environs. Une localisation proche de ces habitants constitue donc un atout. Le rez-de-chaussée des bâtiments de la chaussée d'Etterbeek répond à ce critère, ainsi que, par exemple, les niveaux inférieurs des bâtiments aux angles Jacques de Lalaing – Etterbeek et Belliard-De Pascale.

5.3.10. Aspects spécifiques à certaines variantes

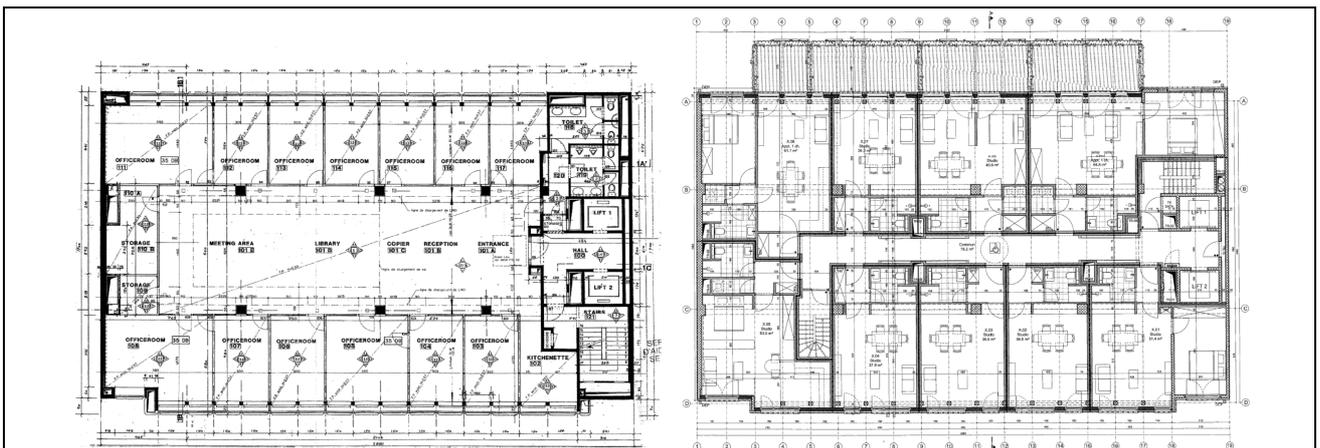
5.3.10.1. Possibilité de reconversion des bureaux en logements : Variante S2

La reconversion des bâtiments de bureaux en logements possède de nombreux avantages. Outre la réduction des nuisances liées aux gros travaux de démolition/reconstruction, cette démarche limite la production de déchets et d'énergie grise.

Cette initiative est de plus en plus utilisée dans le quartier européen. Dans certains cas, l'ensemble du bâtiment est reconverti si la structure originelle le permet, à l'image du bâtiment rue de Trèves 100 situé dans la zone des 50 m du PPAS. En effet, le bâtiment a été conçu suivant un système structural de type « dalle champignon⁴⁹ » avec une profondeur de 17m,, ce qui a permis d'avoir une souplesse d'aménagement.

Bien que ce projet de reconversion ne soit pas idéal, dans le sens où des studios mono-orientés ont été privilégiés, il montre la possibilité de reconversion d'un immeuble de bureaux mitoyen dans le quartier européen.

Figure 96 : Plan d'un étage type (situation existante à gauche et projetée à droite)

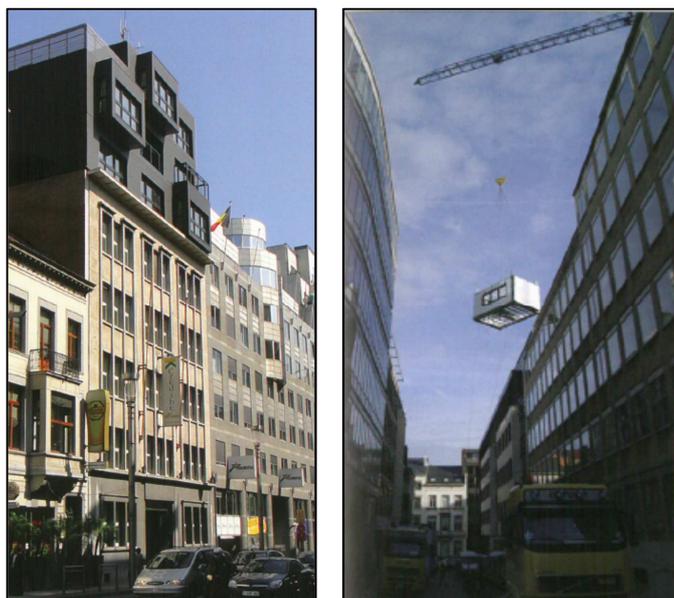


Dans d'autres cas, l'intégration du logement s'opère par une rehausse du bâtiment afin de rentabiliser l'opération. C'est par exemple le cas du bâtiment situé au 42, rue de la Loi qui a été rehaussé de 3 étages de logements par l'adjonction de modules préfabriqués.

⁴⁹ « Bureau du passé, habitants du présent », ouvrage réalisé par la Région de Bruxelles-Capitale



Figure 97 : Rehausse du bâtiment rue de la Loi 42 (à gauche) et module préfabriqué à destination des logements (à droite)



Le bâtiment ci-dessus est typique des immeubles des années 60 avec des façades massives structurellement porteuses, ce qui a permis également de récupérer la bonne inertie et l'aspect de la façade. La rénovation du bâtiment, à la base monofonctionnel, en fait un immeuble mixte bureaux-logements par reconversion du 4^{ème} étage et adjonction de trois nouveaux logements en structure légère (bois).

Dans la variante S2, les deux immeubles, situés au 33-35 et 49-51 de la rue de Trèves, sont proposés pour subir une reconversion. Leurs gabarits sont assez comparables avec une profondeur de +/- 20 m, ce qui est très courant pour les immeubles de bureaux lorsqu'il s'agit d'immeubles mitoyens.

En cas de transformation de ces bureaux en logements, plusieurs hypothèses pourraient être envisagées :

- soit des logements traversants mais avec une surface minimale de 20 m x 7 m=140 m² pour un appartement de deux chambres ou 200 m² pour un appartement de trois chambres ;
- soit des unités ou logements non traversants mais avec de grandes surfaces de couloir et la nécessité de créer des accès pompiers à l'arrière.

Ces hypothèses doivent être également vérifiées du point de vue de la rentabilité économique de ce type de projet au sein du quartier européen.

Figure 98 : Profondeur des bâtiments rue de Trèves 33-35 et 49-51



Toutefois, il y a lieu d'étudier plus individuellement la structure de ces bâtiments afin de déterminer les distributions existantes et envisager une rehausse éventuelle des gabarits. L'augmentation de niveaux



préconisée par la variante S2 (1 niveau pour le bâtiment Trèves 33-35 et 2 niveaux pour le bâtiment Trèves 49-51) apporterait une certaine dynamique au skyline dans la rue de Trèves, actuellement fort homogène.

En conclusion, la variante S2 exploite une option intéressante qu'il y a lieu de préconiser dans le quartier du PPAS, à savoir la reconversion de bureaux sur la rue de Trèves en logements. La mixité fonctionnelle des îlots en serait ainsi assurée.

5.3.10.2. Caractère du nouvel espace public au-dessus de la zone de chemin de fer : Variante S4

Au regard de la coupe ci-dessous et suite à des contacts avec Infrabel⁵⁰, nous pensons qu'il est techniquement envisageable de couvrir partiellement la zone de chemin. La dalle se disposerait sur une partie de la parcelle Belliard-Trèves d'un côté et sur le talus des deux premières parcelles du côté de la rue De Pascale. La hauteur entre le pont (rue Belliard) et l'assiette des rails de chemin de fer est de 5,16 m à cet endroit, ce qui permettrait encore le passage des trains et l'implantation des caténaires. L'espace créé dispose ainsi de dimensions relativement acceptables pour la création d'un espace public (+/- 735 m²).

La couverture totale sur l'ensemble de la zone est écartée du fait des problèmes techniques posés au niveau de la chaussée d'Etterbeek et des inconvénients causés aux jardins de l'îlot 2.

Bien qu'une couverture partielle nécessiterait un coût d'investissement élevé, celle-ci présente de nombreux avantages qu'il y a lieu de souligner.

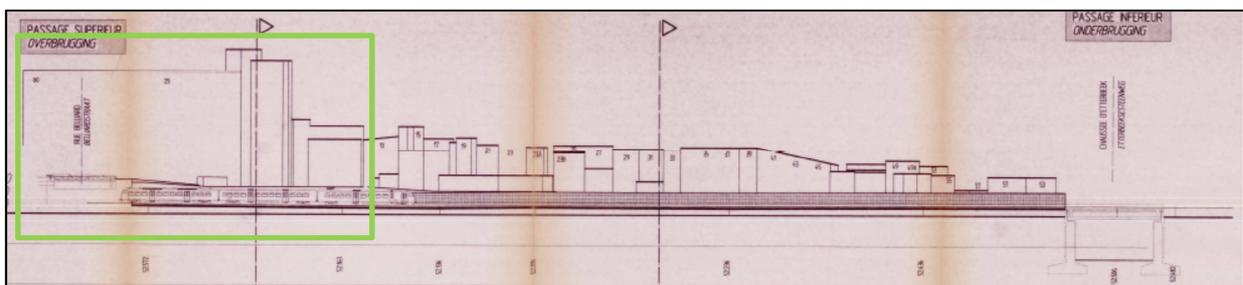
Outre la réduction partielle des nuisances sonores sur les logements de l'îlot 2, cette dalle conférerait à cet espace une nouvelle identité, à savoir la fonction d'aboutissement du Mail, aujourd'hui inexistante. Il pourrait être envisagé comme un espace verdurisé en relation direct avec les bâtiments connexes (à l'angle Belliard-Trèves et Belliard-De Pascale). Le projet Trebel, qui accueillera des bureaux pour le Parlement européen, serait désormais intégré dans la réflexion globale du Mail dont le sens premier était de relier à pied les abords des institutions européennes.

Les rez-de-chaussée de ces immeubles pourraient communiquer avec cet espace ouvert afin d'y apporter de l'animation (terrasses d'un horeca, espace de jeux, etc). Cet espace pourrait se prêter à un espace de séjour vu la qualité de son ensoleillement et marquera une pause dans les parcours des riverains entre la place du Luxembourg et la station Maelbeek. Il pourrait accueillir les fonctionnaires pour un lunch en plein air.

L'espace public serait traité de telle sorte qu'il puisse procurer des vues en fond de perspective vers la rue de la Loi et les institutions européennes. Le traitement de l'aboutissement du Mail ne peut s'opérer que par un aménagement cohérent et non bâti de cet espace.

En outre, si la trémie rue Belliard est déplacée au niveau de la rue de la Science (tel que préconisé par le Schéma Directeur), on peut supposer que l'ensemble de la circulation automobile sera réduit sur le reste de la rue Belliard. Il conviendra néanmoins d'assurer une certaine sécurité aux abords de ce nouvel espace en vue de permettre la traversée aisée de la rue Belliard mais également d'atténuer la coupure urbaine que représente actuellement la zone de chemin de fer.

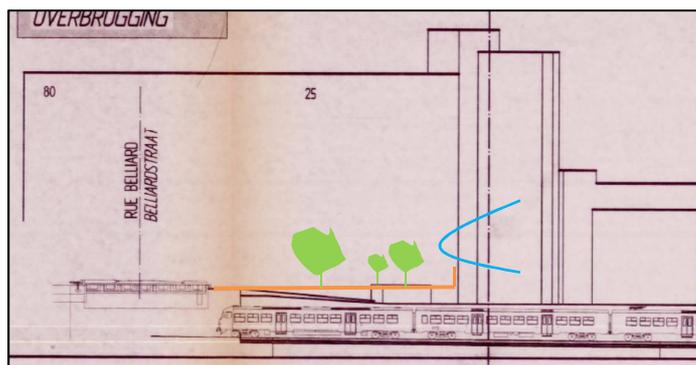
Figure 99 : Coupe du projet RER de la SNCB



⁵⁰ Interview avec Philippe De Neyer (cellule zone RER).



Figure 100 : Zoom sur la figure 86 et schéma de la couverture partielle



5.4. CONCLUSION : ELEMENTS A RETENIR DANS UNE OPTION A RECONSTITUER

- Intégrer le PPAS dans son environnement bâti : maintenir la structure urbaine existante tout en améliorant la lisibilité des angles des îlots ;
- Offrir la possibilité d'implanter du logement sur la chaussée d'Etterbeek ce qui permettrait d'apporter un équilibre des fonctions bureaux/logements dans le quartier. A l'inverse l'implantation de bureaux le long de l'axe Belliard - en relation avec les institutions européennes - est une solution à maintenir ;
- Favoriser la reconversion des immeubles de bureaux en logements sur la rue de Trèves et la rue Belliard, et prioritairement ceux qui étaient originellement affectés aux logements sur l'ensemble du PPAS ;
- Animer les rez-de-chaussée sur les rues Belliard, Trèves et chaussée d'Etterbeek par des équipements à l'échelle du quartier et en relation avec les espaces publics existants (Place Jean Rey et Mail) ;
- Regrouper les commerces de proximité rue de Trèves et chaussée d'Etterbeek pour former un pôle d'attraction pour les habitants ;
- Garantir la mixité fonctionnelle au sein des îlots en minimisant les nuisances possibles pour les logements ;
- Assurer la mixité typologique, sociale et intergénérationnelle à l'échelle des immeubles de logements (différentes tailles de logements, logements privé, moyen et social) ;
- Donner la possibilité de monter plus haut localement au niveau de l'îlot Van Maerlant, également à l'angle Belliard-Trèves et Belliard-De Pascale en portant une attention particulière aux ombres portées. Il sera primordial de veiller au traitement de la morphologie ainsi que du pied de la tour afin d'éviter un effet couloir (propice aux vents et ombres projetées) ;
- Eviter l'augmentation des gabarits sur la rue de Toulouse, Jacques de Lalaing et De Pascale ;
- Prévoir des volumes de nouvelles constructions dans lesquels peuvent être aménagés des appartements traversants, ou, au minimum, ouverts sur deux façades ;
- Porter une attention à l'équilibre entre espaces privés et publics et mener une réflexion relative aux espaces privés-collectifs à concevoir au sein même des immeubles ;
- Traiter l'aboutissement du Mail par la création d'une esplanade publique verdurisée sur une partie de la zone de chemin de fer, ce qui donnerait une plus-value à l'ensemble du quartier du PPAS.

5.5. ANALYSE DES PERMIS D'URBANISME RECEMMENT DELIVRES AU SEIN DU PPAS

5.5.1. L'îlot Van Maerlant

5.5.1.1. Historique du dossier

DEMANDEUR: VM Property I SA et Vm Property II Sprl

DOSSIERS P.U. / C.U. ANTÉRIEURS:

- CU 062V/06 → délivré le 11/05/2007
Objet de la demande : « Construction d'un ensemble de 169 logements (21.690 m²), de commerce (1.600 m²), d'équipement (950 m²) et 195 emplacements de parking sur l'îlot Van Maerlant »
Avis C.C. : C.U. : FAVORABLE sur le programme, à condition : de fermer le front bâti côté chaussée d'Etterbeek; de réduire la hauteur du bâtiment A (bâtiment de l'angle), afin de l'aligner sur les



bâtiments B et F : les variations de hauteur pourraient être réparties différemment sur le site dans l'enveloppe des m² autorisés par le certificat d'urbanisme lors de la demande de permis d'urbanisme; que l'implantation des bâtiments A et F soit adaptée en fonction du futur alignement de la chaussée d'Etterbeek; que la répartition des logements comporte minimum 40 % de 2 chambres, minimum 40% de 3 chambres ou plus et maximum 20 % de 1 chambre.

C.E. : FAVORABLE aux conditions de l'IBGE.

■ PU 075V/08

Objet de la demande : « Construction d'un immeuble de bureau (R+8) de 5.193 m² avec 24 emplacements de parking en sous-sol ».

Permis délivré le 10/09/2010.

Pas mis en œuvre.

■ PU 076V/08

Objet de la demande : « Construction d'un ensemble d'immeubles comprenant des logements, des équipements et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée ainsi que 195 emplacements de parking en sous-sol ».

Permis délivré le 10/09/2010.

Pas mis en œuvre.

DOSSIER P.E. :

■ 073V/08 (lié au PU 075V/08) :

Permis délivré le 29/10/2009, valable jusqu'au 29/10/2024.

■ 074V/08 (lié au PU 076V/08):

Permis délivré le 11/08/2009, valable jusqu'au 11/08/2024.

5.5.1.2. Description du permis délivré

■ PU 036B/11:

Objet de la demande : « Construction d'un immeuble de bureau (R+6+2 étages en recul successifs + 1 étage technique) de 5.302 m² avec 24 emplacements de parking en sous-sol ».

Permis délivré le 07/11/2011. Il est actuellement mis en œuvre.

■ PU 037B/11:

Objet de la demande : « Construction d'un ensemble d'immeubles comprenant 272 logements, des équipements et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée ainsi que 196 emplacements de parking en sous-sol (30.825,50 m²). »

Description du projet :

- Cette immeuble vient fermer le nouvel îlot « Van Maerlant ».
- Gabarits rue Belliard : R+7+1 étage en recul.
- Gabarits place Jean Rey :R+3 et R+10+1 étage en recul.
- Gabarits chaussée d'Etterbeek : R+9, R+8 et R+7.
- Gabarits rue Van Maerlant : R+7, R+6+1 étage en recul.
- Le bâtiment sera réalisé en arrière de l'alignement côté rue Belliard. Un recul de 0,30 m à 3,50 m sur toute la largeur de ce bâtiment sera réalisé pour des raisons d'accessibilité pour le service d'incendie.
- Toiture plate (au +9) non verdurisée.
- Couverture totale de la parcelle d'angle aussi bien en sous-sol qu'aux étages.
- Construction en sous-sol sur 100 % de la surface de la zone et revêtement imperméable sur 100 % de la surface de la zone.
- Avis C.C.12/07/2011 : P.U. : FAVORABLE sur le programme, à condition de : de prévoir une toiture verte; rendre les immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite conformément au RRU (...).

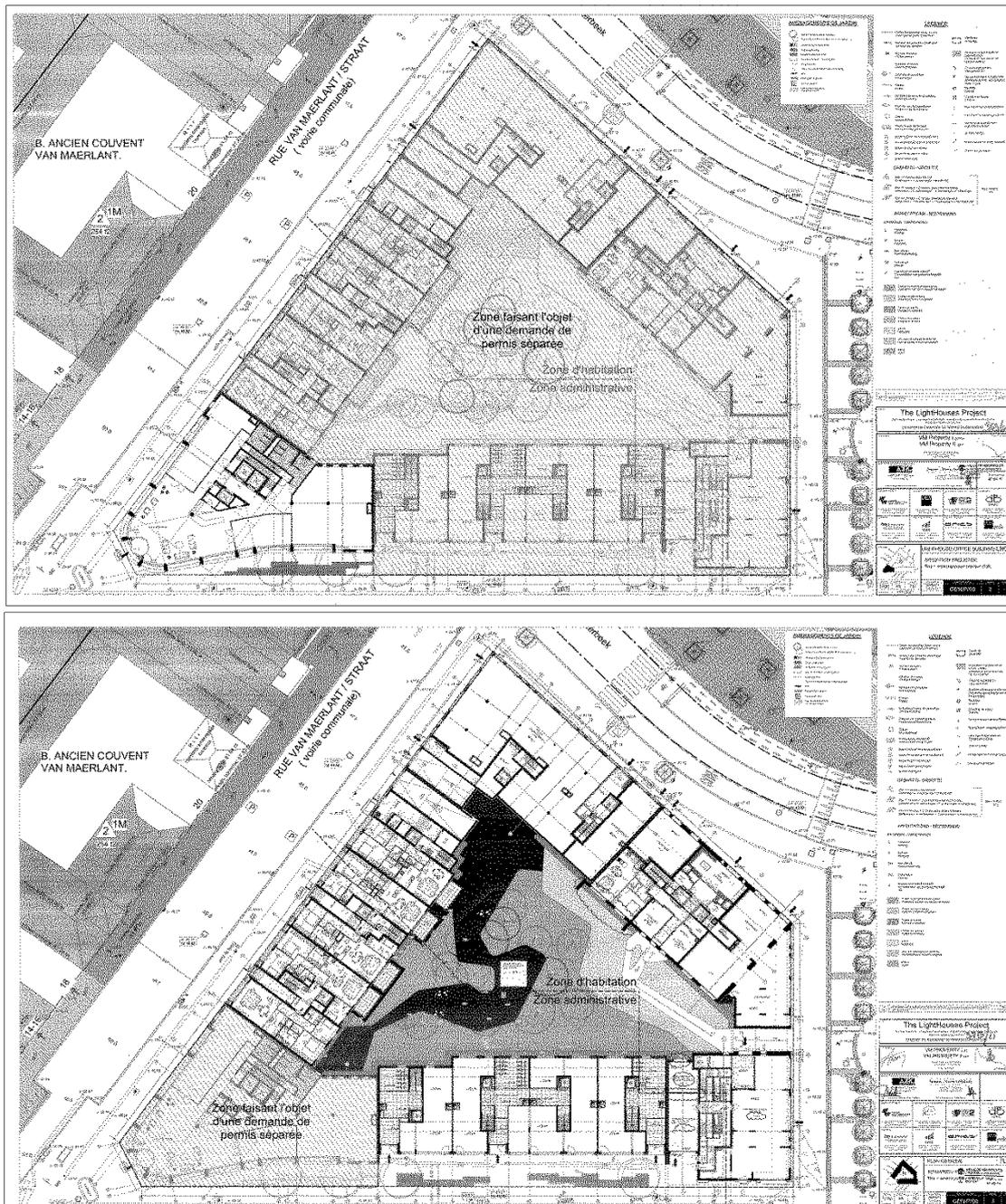
Ce permis est d'urbanisme a été délivré le 07/11/2011 après correction des plans et documents (article 191 du COBAT). Le chantier est en cours de finalisation bien qu'un recours des habitants - en cours de traitement au Conseil d'Etat - ait été introduit sur le projet.

Pour ce projet, nous estimons que quelques points sont à regretter :



- Le projet prévoit du logement aux étages le long de la rue Belliard. Cette localisation nous paraît peu propice vu le caractère bruyant du tunnel Belliard. Cette option pourrait être mieux tolérée si le déplacement de la trémie s'opère et que le tronçon lié au tunnel devienne un espace public de qualité ;
- Vu les prescriptions liées à la zone d'habitation, les équipements sur la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey ont été limités à de petites unités (562 m² au total pour 4 cellules, la plus grande étant de 300 m²) ce qui nous paraît regrettable vu l'opportunité de créer à cet endroit un équipement de grande dimension, à l'échelle du quartier. De même, la question d'un commerce de moyenne surface sur la rue Belliard n'a pas pu être prise en considération (869 m² au total pour 6 cellules commerciales) vu les restrictions liées à ces mêmes prescriptions du PRAS.

Figure 101 : Plans des rez-de-chaussée des projets de bureaux (36B/11) et logements (37B/11) sur l'îlot Van Maerlant



5.5.2. Le projet Trebel



5.5.2.1. Historique du dossier

DEMANDEUR: Atenor Group SA

DOSSIERS P.U. / C.U. ANTÉRIEURS

- PU 8B/12:
Objet de la demande : « Démolition d'un immeuble de bureaux et construction d'un nouvel immeuble de bureaux (32.182 m²) avec un nouveau parking en sous-sol de 162 emplacements ». Permis classé sans suite vu l'introduction du PU 066B/11.

5.5.2.2. Description du permis délivré

- PU 066B/11:
Objet de la demande : « Démolition d'un immeuble de bureaux et construction d'un nouvel immeuble de bureaux (32.182 m²) avec un nouveau parking en sous-sol de 162 emplacements ».
Description :
 - 2 niveaux de sous-sols réservés aux parkings (161), aux archives et locaux techniques. L'entrée se fait à l'angle des rues de Trèves et de Toulouse.
 - 1 niveaux enterré par rapport à la voirie, mais au-dessus du niveau des voies ferrées pouvant accueillir des fonctions annexes au bureau (restaurant, salles de réunions).
 - Gabarits rue Belliard : R+8 et R+12.
 - Gabarits rue de Trèves : R+10, R+7 et R+4.
 - Gabarits sur la zone de chemin de fer : R+13, R+12 et R+10.
 - Rez-de-chaussée pouvant également accueillir des fonctions annexes au bureau.
 - Niveaux +1 à +12 réservés aux bureaux.
 - Etage technique au niveau +13.
 - Avis C.C.18/12/2012 : P.U. : DEFAVORABLE tel que présenté. Il y a lieu d'envisager la construction d'un immeuble de logements à côté du mitoyen rue de Toulouse et de réduire sensiblement la longueur de l'aile sise le long du chemin de fer.
 - Au rez-de-chaussée, les façades sont implantées en arrière de l'alignement pour offrir une zone de déambulation piétonne abritée.
La façade du rez rue de Trèves est aveugle. Le long, sont prévus des racks pour 162 vélos. L'entrée principale du bâtiment se situe rue Belliard où une esplanade est créée. Dans ce projet, l'optimisation énergétique a présidé au concept architectural. La proportion des surfaces vitrées et opaques est optimisée en fonction de l'orientation des façades. De façon générale, le bâtiment en V présente 2 ailes disposant chacune d'un noyau de circulation verticale.
Le bâtiment a été conçu pour permettre une grande flexibilité d'aménagement en fonction de l'occupant.



6. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 3

6.1. INTRODUCTION

Voir carte 2.1.13

La phase 3 porte sur l'analyse des prescriptions sur base d'une variante recomposée, qui constitue un exemple d'application de ces prescriptions. Les thèmes évoqués par le cahier des charges sont discutés en premier lieu. Il s'agit en l'occurrence de la pertinence du bâti proposée, de son implantation et des gabarits, des matériaux de construction durables ainsi que des principes d'éco-construction. Ensuite, les prescriptions sont confrontées aux objectifs environnementaux définis dans la Partie I, chapitre 6.

6.2. PERTINENCE DE LA DENSITÉ DU BÂTI PROPOSÉE, DE SON IMPLANTATION ET DES GABARITS

Voir cartes 2.1.13 à 2.1.15.

6.2.1. Commentaires

Les questions de densité du bâti, de son implantation et des gabarits ont déjà été longuement discutées lors de l'analyse de la phase 2. Les prescriptions ont été élaborées dans l'optique de pouvoir répondre aux éléments repris au point 5.4. « Conclusion : Eléments à reprendre dans une option à reconstituer ».

Il a notamment été décidé de maintenir les gabarits existants sur la rue de Toulouse, Jacques de Lalaing et De Pascale. En vue de permettre le raccord harmonieux à ces rues, il est proposé de privilégier des gabarits bas (R+5) sur la chaussée d'Etterbeek pour respecter la structure urbaine existante tout en améliorant la lisibilité des angles des ilots concernés.

Sur l'ilot Van Maerlant, les prescriptions donnent la possibilité de monter plus haut à l'angle de la place Jean Rey et de la chaussée d'Etterbeek sans porter préjudice à l'intérieur d'ilot et aux espaces publics environnants tels que la place Jean Rey. Les gabarits sur le reste de l'ilot peuvent varier (R+3 à R+11), ce qui permet ainsi d'améliorer l'ensoleillement de l'intérieur d'ilot.

Aucune alternative de spatialisation n'a finalement été retenue pour le bâtiment situé à l'angle Belliard-Van Maerlant (Belliard 102-Van Maerlant 2). En effet, suite à la volonté de la Direction des Monuments et Sites d'inscrire le bâtiment à l'inventaire scientifique, il est préférable de maintenir le gabarit de la situation existante.

Par ailleurs, les prescriptions autorisent la possibilité de créer une esplanade après la réalisation du couverture partielle de la zone de chemin de fer. Cette zone (zone B) est étudiée dans le souci d'apporter un traitement spécifique à l'aboutissement du Mail et de lui conférer un caractère plus végétal.

Deux autres zones à prescriptions particulières sont également prévues pour les parcelles jouxtant l'esplanade.

La première (zone A) permet la construction d'un bâtiment à la superficie plancher limitée à 32.200 m². ~~La surface de la zone doit être perméable sur au moins 50% et~~ Le bâtiment doit assurer un raccord harmonieux avec le bâti ancien de la rue de Toulouse. Cette limite de superficie plancher correspond aux droits acquis liés au projet Trebel, qui a été récemment délivré. Les prescriptions du PPAS permettent, néanmoins, d'opter pour une configuration spatiale autre que celle proposée par le projet actuel.

La seconde (zone C) autorise un gabarit maximal de R+mezzanine+11+2 niveaux en retrait. Le raccord harmonieux avec le bâti ancien de la rue De Pascale doit être également assuré.

Il est autorisé de prolonger l'implantation des bâtiments de la zone C sur la zone de l'esplanade (zone B) pour autant qu'elle ne dépasse par une largeur maximale de 5 m. Une attention particulière doit être portée à la situation dans le prolongement du Mail européen.

Par ailleurs, ces nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte en termes de qualité de vie et d'ombrages aux immeubles existants situés rue De Pascale et de Toulouse. L'implantation, la forme et l'orientation des nouvelles constructions doivent également tenir compte des nuisances liées à la présence de la zone de chemin de fer, notamment en matière de bruits. De même, elles doivent être étudiées afin de minimiser les incidences au niveau du microclimat (vents et ombres portées) sur les zones environnantes, en particulier sur l'esplanade.



De même, dans un souci de favoriser l'animation de l'esplanade, la construction doit être aisément accessible aux piétons depuis les rues environnantes.

Enfin, au vu de l'impact négatif sur la perspective depuis la rue Belliard vers le parc Léopold, la possibilité de construire un bâtiment en surplomb sur la rue Belliard n'a pas été maintenue même si le maintien de la passerelle existante est bien sûr toujours possible.

6.2.2. Recommandations

~~Travailler l'esthétique de la passerelle rue Belliard au regard des perspectives y aboutissantes.~~

Anticiper les questions relatives à la gestion et l'entretien de la nouvelle Esplanade au-dessus de la zone de chemin de fer en veillant à définir un partenariat clair entre les pouvoirs publics et les propriétaires des bâtiments connexes.

6.3. UTILISATION DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTIONS DURABLES

6.3.1. Commentaires

En ce qui concerne les matériaux, les prescriptions prévoient de recourir à des matériaux qui sont en harmonie avec le site. En effet, l'ensemble du quartier Toulouse-De Pascale a acquis une valeur patrimoniale au fil des années. Il est donc important de mettre en valeur cet aspect au niveau des matériaux. En second lieu, il est également important d'utiliser des matériaux de construction durable, mais les ressources et normes évoluant constamment, il est peu indiqué de les fixer dans un document tel que le PPAS.

6.3.2. Recommandations

Utiliser des matériaux qui, en premier lieu, sont en harmonie avec le site tout en veillant, en second lieu, à utiliser des matériaux de bonne qualité environnementale, celle-ci étant définie selon deux critères, la durabilité et l'empreinte écologique :

- La durabilité suppose que le matériau présente des qualités d'isolation thermique et de résistance à l'usure du temps permettant de limiter l'entretien.
- L'empreinte écologique exprime l'impact de la production, du transport, de la mise en œuvre et du recyclage du matériau en consommation d'eau et d'énergie, en production de pollutions potentielles des eaux, des sols et de l'air.

6.4. PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES D'ECO-CONSTRUCTION

6.4.1. Commentaires

L'éco-construction consiste à adopter une réflexion globale à toutes les phases de vie d'un bâtiment pour le rendre durable: de sa conception, sa réalisation et son exploitation jusqu'à sa démolition, sa déconstruction ou sa réaffectation.

Les grands principes d'éco-construction passent entre autre par le choix de la localisation du terrain, l'orientation et les opportunités d'utilisation des énergies renouvelables, l'utilisation rationnelle de l'eau et la valorisation de la végétation, le choix des matériaux peu énergivores et peu polluants, la qualité de l'air intérieur du bâtiment et la réduction des nuisances sonores provenant du chantier.

Ces principes d'éco-construction, à adopter dès la conception de chaque projet, ne peuvent être fixés dans les prescriptions du PPAS vue la constante évolution des réflexions et normes sur le sujet.

6.4.2. Recommandations

Plusieurs thématiques environnementales sont regroupées dans ces principes d'éco-construction. Ainsi, les recommandations y attenants seront détaillées notamment dans le chapitre 3 « Mobilité », chapitre 4 « Environnement sonore et vibratoire », chapitre 7 « Eaux de distribution, eaux usées et eaux pluviales », chapitre 8 « Diversité biologique », chapitre 9 « Energie » et chapitre 10 « Déchets ».



6.5. OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

6.5.1. Objectifs à atteindre

Objectif 1 : Combiner de manière optimale densité élevée et mixité fonctionnelle
Objectif 3 : Mettre en valeur le patrimoine existant et veiller à créer un cadre bâti et un paysage urbain de qualité.
Objectif 4 : Maximiser l'utilisation potentielle des espaces et constructions
Objectif 12 : Favoriser l'utilisation de matériaux écologiques

6.5.2. Commentaires

6.5.2.1. Objectif 1 : Combiner de manière optimale densité élevée et mixité fonctionnelle

Suivant les superficies planchers totales du PPAS (tenant compte des permis délivrés), nous avons un rapport plancher/sol de 3,61 et 210 à 320 hab/ha, ce qui correspond à une densité élevée d'une ville durable. Cette densité d'habitat se combine avec une densité très importante d'emplois. La position centrale du PPAS au sein de la capitale et une bonne desserte en transports en commun en font un quartier où la densité peut s'élever fortement car les infrastructures nécessaires sont déjà présentes.

Pour répondre aux besoins de ces différents usagers, des équipements d'intérêt collectif et de service public ainsi que des commerces de proximité sont prévus dans les prescriptions (voir chapitre 2 Domaine économique et social). On atteint donc un bon degré de mixité fonctionnelle même si la fonction de bureau reste prédominante (50 % des surfaces autorisées dans périmètre du PPAS), du fait principalement de l'importance des bâtiments de la Commission européenne.

Enfin, en vue d'atteindre une densité optimale, il y a lieu également de réfléchir à la densité d'espaces partagées et végétale. Ainsi, les prescriptions en tiennent compte, respectivement par la création d'un espace récréatif et/ou de détente via la couverture partielle de la zone de chemin de fer et par la préservation des zones de pleine terre en intérieurs d'îlots.

6.5.2.2. Objectif 3 : Mettre en valeur le patrimoine existant et veiller à créer un cadre bâti et un paysage urbain de qualité

Les prescriptions du PPAS permettent le maintien essentiel des qualités patrimoniales du quartier du PPAS, de même que la structure des espaces publics. Les gabarits des rues Jacques de Lalaing, de Toulouse et De Pascale sont protégés et des prescriptions incitent à leur maintien et à leur mise en valeur. Les immeubles rue de Trèves 53-57 et rue de Toulouse 47 sont entièrement protégés par un arrêté de classement et ne seront donc pas modifiés.

Afin de garantir une réelle urbanité et attractivité des lieux, la promenade du Mail est par ailleurs prolongée partiellement au-dessus de la zone de chemin de fer, avec une attention particulière qui sera portée pour sa verdurisation. Le paysage urbain à cet endroit sera ainsi enrichi et garantira une prise en compte des points de vue sur le quartier Toulouse-De Pascale.

6.5.2.3. Objectif 4 : Maximiser l'utilisation potentielle des espaces et constructions

Les espaces publics ont chacun des caractéristiques bien spécifiques qui amènent à une utilisation particulière. Ainsi, la place Jean Rey est un large espace minéral qui peut accueillir une variété d'activités mais elle est, actuellement, davantage voué à un espace de transit. Cet espace offre également des accès directs à l'îlot Van Maerlant. Par la construction de cet îlot dévolu principalement aux logements et à des fonctions d'animation au rez-de-chaussée (commerces et équipements), la place Jean Rey connaîtra une utilisation bien plus importante. En outre, la création d'un nouveau repère urbain, par l'implantation d'une tour, attirera de nouveaux trajets sur cette place, qui était jusqu'à présent sous-utilisée.

Les bâtiments sur la rue Belliard peuvent également être affectés à du bureau. Logement, commerce et d'équipement y sont autorisées. Le socle de l'îlot Van Maerlant sera travaillé afin d'apporter un front bâti en relation avec les affectations qui seront accueillies et en fonction de la spécificité de cet espace jouxtant la trémie rue Belliard.

Enfin, en vue d'augmenter la durabilité, les recommandations préconiseront des bâtiments polyvalents afin de maximiser l'utilisation potentielle des espaces (extension, densification, convertibilité) et d'éviter l'obsolescence rapide des immeubles.

6.5.2.4. Objectif 12 : Favoriser l'utilisation de matériaux écologiques

Voir point 6.3.



6.5.3. Recommandations

6.5.3.1 Objectif 1 : Combiner de manière optimale densité élevée et mixité fonctionnelle

- Encourager si possible l'affectation des rez-de-chaussée des immeubles de bureau à des fonctions ouvertes au public (commerces ou équipements) pour casser l'image monofonctionnelle de la zone, y compris dans les bâtiments de la Commission européenne.

6.5.3.2 Objectif 3 : Mettre en valeur le patrimoine existant et veiller à créer un cadre bâti et un paysage urbain de qualité

- Pour les nouvelles constructions prévues aux angles des îlots, veiller à créer une architecture de qualité, présentant des caractéristiques propres pouvant produire de nouveaux repères urbains, tout en mettant en valeur les espaces ouverts et le cadre bâti qui forment la composition d'ensemble du quartier.
- Dans ce cadre, veiller particulièrement à mettre en valeur les points de vue depuis le Mail, tout en étudiant les perspectives.
- Aux angles des îlots sur la chaussée d'Etterbeek, veiller à maintenir le profil de la rue et sa typologie dans la zone de nouvelles constructions, tout en mettant en valeur les immeubles situés en zone de constructions à valeur patrimoniale.

6.5.3.3 Objectif 4 : Maximiser l'utilisation potentielle des espaces et constructions

- Favoriser la reconversion des immeubles de bureaux en logements sur la rue de Trèves et la rue Belliard, et prioritairement ceux qui étaient originellement affectés aux logements sur l'ensemble du PPAS.
- Concevoir les nouveaux bâtiments de telle manière qu'ils puissent s'adapter à de nouvelles affectations en cas de modifications ou de besoins nouveaux.

6.5.3.4 Objectif 12 : Favoriser l'utilisation de matériaux écologiques

Voir point 6.3.



7.1. PATRIMOINE REMARQUABLE - DESCRIPTIF DES AUTRES BIENS D'INTERET PATRIMONIAL

17. Immeuble, rue de Pascale 2

Immeuble de style éclectique construit en 1872, large de deux travées sur quatre niveaux avec une façade enduite sur soubassement en pierre bleue peinte et percée de baies de hauteurs dégressives sommée d'un niveau de frise percé de baies et de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules et denticules sous bâtière. Les linteaux des baies sont rehaussés d'une frise à l'exception des fenêtres du dernier niveau. Aux étages, les baies sont également munies d'un encadrement mouluré. Au premier étage se trouve un balcon sur consoles protégé par une ferronnerie. L'allège du deuxième étage est panneautée⁵¹.

18. Immeuble, rue de Pascale 8

Immeuble d'allure néoclassique construit en 1873, large de trois travées et haut de quatre niveaux sur soubassement en pierre bleue. La façade enduite et peinte dans un ton clair possède un appareil à refends et un enduit lisse aux étages.

Le rez-de-chaussée est surmonté d'un larmier interrompu par un balcon avec balustrade sur consoles. Les baies sont rehaussées d'un encadrement en pierre bleue mouluré, à cossettes aux étages, timbré d'une coquille pour la baie centrale du premier étage et de clés pour les baies du dernier niveau. Deux bandeaux harpés encadrent la travée centrale des étages. Il est interrompu par un larmier continu formant appui des baies du dernier niveau sous corniche reposant sur des consoles⁵².

19. Immeuble, rue de Pascale 9

Immeuble de style néoclassique construit en 1874 possédant une façade enduite sur soubassement en pierre bleue, large de trois travées sur trois niveaux sous bâtière percée de lucarne. Chaque niveau est souligné par un larmier interrompu au premier et second étage par un balcon central reposant sur des consoles. Les baies sont rehaussées d'un encadrement enduit et mouluré. La façade est dominée par une corniche saillante récente⁵³.

20. Immeuble, rue de Pascale 11

Immeuble de style néoclassique possédant une façade enduite sur soubassement en pierre bleue, large de trois travées sur trois niveaux sous bâtière. Chaque niveau est souligné par un larmier interrompu au premier et second étage par un balcon central reposant sur des consoles. La travée centrale des étages est en outre rehaussée de piédroits à refends. Les baies sont rehaussées d'un encadrement enduit et mouluré. Les allèges des étages sont panneautées y compris le niveau de frise situé sous une corniche saillante reposant sur des consoles.

21. Immeuble, rue de Pascale 13

Immeuble de style néoclassique possédant une façade enduite sur soubassement en pierre bleue, large de trois travées sur trois niveaux sous bâtière. Chaque niveau est souligné par un larmier interrompu au premier étage par un balcon central reposant sur des consoles. Les baies sont rehaussées d'un encadrement enduit et mouluré. Le niveau de frise situé sous une corniche saillante est panneauté.

22. Immeuble, rue de Pascale 14

Immeuble construit en 1875, large de trois travées et haut de trois niveaux sur soubassement en pierre bleue. La façade parementée de briquettes jaunes à une période postérieure à la construction est dominée par une corniche saillante à mutules et denticules. Le rez-de-chaussée est surmonté d'un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles⁵⁴.

⁵¹ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18737

⁵² Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18740

⁵³ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18718

⁵⁴ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18744



23. Immeuble, rue de Pascale 15

Immeuble de style néoclassique possédant une façade large de trois travées sur trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée et son soubassement sont revêtus d'un parement de pierres bleues à refends surmonté par un larmier interrompu par un balcon reposant sur console. La façade des étages sous une corniche saillante denticulée a été parementée de briquettes jaunes à une époque ultérieure à celle de la construction.

24. Immeuble, rue de Pascale 16

Immeuble avec façade enduite large de deux travées et haut de trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée possède un enduit à refends et est sommé d'un larmier interrompu par deux balcons individuels avec ferronnerie. Les baies des étages possèdent un encadrement mouluré timbré d'une clé au premier étage et sur appui saillant sur console au deuxième étage. Le niveau de frise est souligné par un larmier et constitué d'une alternance de panneaux et trous de boulin sous une corniche saillante à denticules.

25. Immeuble, rue de Pascale 17

Immeuble de style néoclassique possédant une façade large de trois travées sur trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée et son soubassement sont revêtus d'un enduit à refends surmonté par un larmier interrompu par un balcon reposant sur console. Le même dispositif se retrouve au second étage. La façade des étages sous une corniche saillante denticulée a été parementée de briquettes jaunes à une époque ultérieure à celle de la construction.

26. Immeuble, rue de Pascale 18

Immeuble avec façade enduite, large de deux travées et haute de cinq niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Le dernier niveau résulte d'une transformation postérieure à la construction. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit lisse et percé d'une porte d'accès aux étages et d'une vaste baie correspondant probablement à un commerce avec son accès indépendant. Il est surplombé par un balcon avec balustrade continu. Le premier étage possède un appareil à refends dans sa partie inférieure et un enduit lisse jusqu'au sommet de l'édifice. Un encadrement rehausse les baies des étages. Cet encadrement timbré d'une clé débute au-dessus de l'appareil à refends en ce qui concerne le premier étage. Les allèges des deuxième et troisième possèdent un panneautage formant appuis. Une ancienne corniche denticulée sépare le troisième du dernier étage.

27. Immeuble, rue de Pascale 19

Immeuble de style néoclassique construit en 1874 possédant un soubassement en pierre bleue et un rez-de-chaussée également en pierre bleue à refends. La façade, enduite aux étages, est parcourue de larmiers interrompus aux premier et second étages par des balcons sur consoles. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré. L'allège du premier niveau est panneautée et la frise percée de trous de boulines sous une corniche saillante à mutules et denticules⁵⁵.

28. Immeuble, rue de Pascale 20

Immeuble de style néoclassique avec façade enduite large de trois travées et haute de trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends surmonté d'un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles. Le même dispositif se retrouve à l'étage supérieur. Seules les baies latérales du premier étage sont protégées par des garde-corps. Le niveau de frise percé de trous de boulin est souligné par un larmier interrompu par un ressaut au niveau de la travée centrale. Les baies sont rehaussées d'un encadrement à moulures et crossettes.

29. Immeuble, rue de Pascale 21

Immeuble de style éclectique construit en 1875-76 large de deux travées et de quatre niveaux sous corniche saillante et bâtière. La façade est enduite dans le ton pierre de France y compris les encadrements de fenêtre saillants timbrés d'une clé. Au premier étage, balcon continu sur console, au second, allège panneautée et au dernier niveau frise ajourée sous une corniche saillante denticulée⁵⁶.

⁵⁵ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18722

⁵⁶ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18724



30. Immeuble, rue de Pascale 26

Immeuble d'allure néo-classique avec façade enduite, large de deux travées et haut de trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends et surmonté d'un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. L'enduit des étages est lisse et les baies rehaussées d'un encadrement mouluré. Un balcon continu équipe les baies du deuxième étage. Le niveau de frise est percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules. Cette habitation devait être identique à la maison voisine située au n° 28 avant la transformation de sa façade à une période indéterminée.

31. Immeuble, rue de Pascale 28

Immeuble d'allure néo-classique partiellement parementé de briquettes et d'un cimentage réalisés à une époque postérieure à sa construction. Cet immeuble est large de deux travées et haut de trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Le rez-de-chaussée est surmonté d'un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. Un balcon continu équipe les baies du deuxième étage. Le niveau de frise est percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules.

32. Immeuble, rue de Pascale 34

Immeuble éclectique d'influence néoclassique construit en 1874 possédant une façade enduite sur soubassement en pierre bleue, large de trois travées sur trois niveaux sous bâtière. Chaque niveau est souligné par un larmier interrompu au premier et second étage par un balcon central reposant sur des consoles. Les baies sont rehaussées d'un encadrement enduit et mouluré en hanse de panier timbré d'une clef. Les allèges sont panneautées de même que la frise animée par l'alternance de panneaux et de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules et denticules⁵⁷.

33. Immeuble, rue de Pascale 35

Immeuble de style néoclassique construit d'après un permis introduit par la Compagnie immobilière de Belgique en 1866. L'immeuble possède une façade enduite et peinte large de trois travées et haute de trois niveaux sous bâtière.

Le rez-de-chaussée est agrémenté d'un enduit à refends sur soubassement en pierre bleue peinte et sous larmier continu et saillant faisant office de balcon avec ferronneries individuelles au premier étage. Les baies du second étage sont protégées par des garde-corps. Les baies hormis la porte d'accès sont rehaussées d'encadrements enduits et peints. Le second étage est souligné par un larmier de même que la frise panneautée sous corniche saillante à mutules⁵⁸.

34. Immeuble, rue de Pascale 36

Immeuble de style néoclassique construit d'après un permis introduit par la Compagnie immobilière de Belgique en 1866. Cet immeuble devait être une construction similaire à l'habitation voisine (n° 38). Il possède une façade enduite et peinte large de trois travées et haute de trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée est agrémenté d'un enduit à refends sur soubassement en pierre bleue et sous larmier continu et saillant faisant office de balcon avec ferronneries individuelles au premier étage. Les baies du second étage sont protégées par des garde-corps. Les baies hormis la porte d'accès sont rehaussées d'encadrements en pierre bleue au rez-de-chaussée, enduits et peints dans le ton pierre bleue aux étages. Le second étage est souligné par un larmier de même que la frise panneautée sous corniche saillante à mutules⁵⁹.

35. Immeuble, rue de Pascale 37

Immeuble de style néoclassique construit d'après un permis introduit par la Compagnie immobilière de Belgique en 1866. Cet immeuble devait être une construction jumelle de l'habitation voisine (n° 35). Il a été transformé à une époque indéterminée. Le soubassement en pierre bleue a été conservé, la façade a été parementée de briquettes, les baies ont conservé leurs encadrements enduits et peints dans le ton pierre bleue. Une trace de l'enduit à refends subsiste autour de la porte d'accès du rez-de-chaussée. Le premier et le second étage sont soulignés par des larmiers saillants faisant office au premier étage de balcon équipé de

⁵⁷ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18713

⁵⁸ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 6558

⁵⁹ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 6558



ferronneries individuelles remplaçant celles d'origine. Les baies du second étage ont perdu leur garde-corps d'origine. Un niveau supplémentaire sous corniche saillante a été construit à une époque indéterminée⁶⁰.

36. Immeuble, rue de Pascale 38

Immeuble de style néoclassique construit d'après un permis introduit par la Compagnie immobilière de Belgique en 1866. Cet immeuble devait être une construction similaire à l'habitation voisine (n° 36). Il a été transformé à une époque indéterminée. Le soubassement en pierre bleue peinte a été conservé, la façade a été parementée de briquettes jaunes, les baies ont été équipées d'encadrement en pierre ou simili pierres blanches et le niveau de frise n'est identifiable que par la présence de deux trous de boulin. Le premier et second étage sont soulignés par des larmiers saillants faisant office au premier étage de balcon équipé de ses ferronneries d'origine individuelles. Les baies du second étage ont perdu leur garde-corps d'origine. La façade est dominée par son importante corniche saillante sur mutules similaire à celle de l'immeuble voisin⁶¹.

37. Immeuble, rue de Pascale 39

Immeuble de style éclectique construit en 1875 large de trois travées et de quatre niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Les baies de hauteur dégressives sont soulignées par un larmier saillant à chaque niveau comportant un ressaut sur console pour la baie aveugle du niveau de frise. L'enduit du rez-de-chaussée est à refends et lisse aux étages supérieurs. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré à crossettes et sommé d'un larmier sur consoles au premier étage et à crossette et fronton curviligne au deuxième étage. Le niveau de frise est percé de trois baies dont une baie centrale aveugle sous une corniche saillante à mutules et denticules⁶².

38. Immeuble, rue de Pascale 40

Immeuble éclectique avec façade enduite, large de deux travées et haut de trois niveaux sur soubassement enduit et sous bâtière. Le rez-de-chaussée est traversé par des harpages. Aux étages, la façade a été parementée de briquettes jaunes à une époque postérieure à la construction. La façade est dominée par une corniche à mutules et denticules. L'immeuble était à l'origine similaire à l'habitation voisine située au n° 42 de la rue.

39. Immeuble, rue de Pascale 41

Immeuble enduit d'allure néo-classique de deux travées et deux niveaux sous bâtière percée de deux lucarnes. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends. Les baies sont timbrées d'une clé sous larmier saillant. A l'étage, les baies sont rehaussées d'un encadrement mouluré. Le niveau de frise est souligné par un larmier et percé de trous de boulin sous corniche à mutules et denticules.

40. Immeuble, rue de Pascale 43

Immeuble d'allure néoclassique de trois travées et trois niveaux dont la façade est enduite sur un soubassement de pierre bleue. Les niveaux des étages sont traversés par un larmier interrompu par un balcon sur consoles. Les baies sont rehaussées d'encadrements et les allèges panneautées de même que le niveau de frise situé sous une corniche saillante à mutules et denticules sur des consoles.

41. Immeuble, rue de Pascale 44

Immeuble de style néoclassique enduit de deux travées et trois niveaux sur soubassement enduit et sous bâtière. Le rez-de-chaussée possède un enduit à refends sous un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré surmonté d'un feston et d'un larmier sur consoles au premier étage ; elles sont timbrées d'une clé et d'un feston au deuxième. Le niveau de frise est percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules et denticules.

42. Immeuble, rue de Pascale 50

Immeuble de style néoclassique enduit de deux travées et trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Au premier étage se trouve un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. Les baies des

⁶⁰ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 6558

⁶¹ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 6558

⁶² Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 18728



étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré surmonté d'un fronton curviligne au premier étage. Le niveau de frise est percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules.

43. Immeuble, rue de Pascale 51

Immeuble de style néo-classique de deux travées et trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends. La porte d'entrée est timbrée d'une clé sous larmier saillant et continu formant appui des baies du premier étage et sur lequel repose deux garde-corps individuels. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré sous un niveau de frise percé de trous de boulin. La façade est sommée d'une corniche saillante à mutules et denticules.

44. Immeuble, rue de Pascale 53

Immeuble de style néo-classique de deux travées et trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends. La porte d'entrée est timbrée d'une clé sous larmier saillant et continu formant appui des baies du premier étage et sur lequel repose deux garde-corps individuels. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré sous un niveau de frise percé de trous de boulin. La façade est sommée d'une corniche saillante à mutules et denticules.

45. Immeuble, rue de Pascale 55

Immeuble de style éclectique de deux travées et trois niveaux sous bâtière revêtu d'un enduit peint. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est surmonté par un larmier saillant et continu sur consoles formant appui des baies du niveau suivant protégées par deux garde-corps individuels. Le niveau de frise est souligné par un larmier et percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules.

46. Immeuble, rue de Pascale 56

Immeuble de style néoclassique enduit de deux travées et trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Au premier étage se trouve un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. Les baies des étages sont encadrées par un décaissement et l'allège du deuxième étage est panneautée. Le niveau de frise est percé de trous de boulin souligné par un larmier et situé sous une corniche saillante.

47. Immeuble, rue de Pascale 62

Immeuble de style néoclassique enduit de deux travées et trois niveaux dont un en toiture à la Mansart. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends sous larmier formant appui pour les garde-corps des baies du niveau supérieur. Ces dernières sont rehaussées d'un encadrement mouluré timbré d'une clé festonnée. Le niveau de frise est souligné par un larmier et percé de trous de boulin sous une corniche à mutules. La toiture est percée de lucarnes à fronton curviligne. Il est à noter que cet immeuble est actuellement abandonné et en très mauvais état.

48. Immeuble, rue de Pascale 64

Immeuble de style néoclassique enduit de deux travées et trois niveaux dont un en toiture à la Mansart. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends sous larmier formant appui pour les garde-corps des baies du niveau supérieur. Ces dernières sont encadrées par un décaissement. Le niveau de frise est souligné par un larmier et percé de trous de boulin sous une corniche saillante. La toiture est percée de lucarnes à fronton curviligne. Il est à noter que cet immeuble est actuellement abandonné et en mauvais état.

49. Immeuble, rue de Pascale 66

Immeuble de style néoclassique enduit de deux travées et trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends sous un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. Aux étages, les baies sont rehaussées d'un encadrement sous larmier individuel pour celles du premier étage. La façade est surmontée d'une corniche saillante à mutules. Il est à noter que cet immeuble est actuellement abandonné et en mauvais état.

50. Immeuble, rue de Pascale 68

Immeuble de style néoclassique enduit de trois travées dont la travée centrale en ressaut et deux niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends sur soubassement en pierre bleue. A



l'étage, la baie centrale est munie d'un garde-corps et surmontée d'un larmier saillant individuel. La frise est percée de trous de boulin sous une corniche saillante.

Il est à noter que cet immeuble est actuellement abandonné et en mauvais état.

51. Immeuble, rue de Toulouse 15

Immeuble de style néoclassique de trois travées sur quatre niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends surmonté d'un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles. Un balcon équipe également la travée centrale du deuxième étage. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré. Les allèges des premier et deuxième étages sont panneautées. Un larmier traverse l'allège du troisième étage. Le dernier niveau résulte probablement d'une transformation plus tardive. La façade est surmontée d'une corniche saillante à mutules.

52. Immeuble, rue de Toulouse 17

Immeuble de style néoclassique large de trois travées sur trois niveaux sous bâtière ajourée construit en 1865-1868 par M. Delfosse. Le rez-de-chaussée sur soubassement enduit est revêtu d'un enduit à refends surmonté d'un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles. Les baies sont rehaussées d'un encadrement à crossette timbré d'une clé au premier étage et mouluré au second. Le niveau de frise est panneauté sous une corniche à mutules⁶³.

53. Immeuble, rue de Toulouse 19

Immeuble de style néoclassique large de trois travées sur quatre niveaux dont un niveau en frise sous bâtière. Le rez-de-chaussée était occupé autrefois par un hôpital dont la porte cochère subsiste encore. Les baies des étages reposent sur un appui continu. Un larmier traverse l'allège du deuxième étage. Le niveau de frise comporte une alternance de panneaux et de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules et denticules.

54. Immeuble, rue de Toulouse 20

Immeuble de style néoclassique enduit sur soubassement en pierre bleue de trois travées sur trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un parement à refends sommé d'un larmier interrompu par un balcon sur consoles. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement et les allèges panneautées. Le niveau de frise est percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules.

55. Immeuble, rue de Toulouse 21

Immeuble de style néoclassique large de trois travées sur quatre niveaux dont un niveau en frise sous bâtière. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends surmonté d'un larmier continu. Les baies des étages reposent sur un appui continu. Un larmier traverse l'allège du deuxième étage. Le niveau de frise comporte une alternance de panneaux et de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules et denticules.

56. Immeuble, rue de Toulouse 22

Immeuble de style néoclassique de trois travées sur trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un parement à refends en pierre bleue sommé d'un larmier interrompu par un balcon sur consoles. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement timbré d'une clé traversée par un feston et les allèges sont panneautées. Le niveau de frise souligné par un larmier est percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules et denticules.

57. Immeuble, rue de Toulouse 25

Immeuble de style néoclassique large de trois travées sur trois niveaux sous bâtière ajourée par des lucarnes. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends surmonté d'un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles. Les baies sont rehaussées d'un encadrement en pierre bleue au rez-de-chaussée, enduites et timbrées d'une clé traversée d'un feston aux étages. Les baies des étages reposent sur un appui continu. Le niveau de frise souligné par un larmier est percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules.

⁶³ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 23027



58. Immeuble, rue de Toulouse 27

Immeuble de style néoclassique large de trois travées sur trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un parement en pierre bleue à refends surmonté d'un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles. Le même dispositif se retrouve au deuxième étage. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement mouluré timbré d'une clé. Les allèges sont panneautées. Un niveau de frise souligné par des larmiers et un ressaut en travée centrale est percé de trous de boulin sous une corniche saillante à mutules.

59. Immeuble, rue de Toulouse 28

Immeuble de style néoclassique construit en 1882 par M. Rousseau de trois travées sur trois niveaux à l'exception du rez-de-chaussée qui ne comporte que deux travées. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends sur soubassement en pierre bleue peinte. Il est sommé d'un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. L'allège sous le deuxième étage est parcourue par un larmier saillant sur consoles. Le niveau de frise est souligné par un larmier et percé de trous de boulin sous corniche à mutules et denticules. La bâtière est ajourée de deux lucarnes à fronton⁶⁴. Cet immeuble est similaire à l'immeuble voisin situé au n° 30.

60. Immeuble, rue de Toulouse 30

Immeuble de style néoclassique construit en 1882 par M. Rousseau de trois travées sur trois niveaux à l'exception du rez-de-chaussée qui ne comporte que deux travées. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends sur soubassement en pierre bleue. Il est sommé d'un balcon continu avec ferronnerie sur consoles. L'allège sous le deuxième étage est parcourue par un larmier saillant sur consoles. Le niveau de frise est souligné par un larmier et percé de trous de boulin sous corniche à mutules et denticules. La bâtière est ajourée de trois lucarnes à fronton. Cet immeuble est similaire à l'immeuble voisin situé au n° 28.

61. Immeuble, rue de Toulouse 32

Immeuble de style néoclassique de deux travées sur trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit à refends sur soubassement en pierre bleue. Il est surmonté d'un larmier continu. Les baies des étages sur appui continu au premier et sur appui individuel au second étage sont rehaussées d'un encadrement mouluré. Le niveau de frise comporte une alternance de panneaux et de trous de boulin sous corniche à mutules et denticules.

62. Immeuble, rue de Toulouse 37

Immeuble éclectique d'allure néo-renaissance de trois travées sur trois niveaux sur soubassement en pierre bleue et sous bâtière. La façade est en brique jaune traversée au rez-de-chaussée par des bandeaux de pierre bleue. Les baies du rez-de-chaussée sont sur appui continu et sous arc de décharge rehaussé d'un larmier curviligne. Elles sont timbrées d'une clé, taillée en pointe de diamant aux étages. Un larmier interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles surmonte ce niveau du bâtiment. Au premier étage, l'allège est ponctuée de pierres bleues dont certaines taillées en pointes de diamant ; au second étage, elle traversée par un larmier saillant. Un niveau de frise souligné par un larmier est percé de trous de boulin sous une corniche à mutules.

63. Immeuble, rue de Toulouse 45

Immeuble enduit et peint dans un ton clair de style néoclassique, large de deux travées sur trois niveaux sous bâtière construit en 1877 par M. Manne. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est percé de baies dont une fenêtre sur appui continu rehaussées d'un encadrement timbré d'une clé. Il est surmonté d'un balcon continu avec ferronnerie formant appui. Les baies du deuxième étage sont également soulignées par un larmier continu formant appui. En allège se trouve des larmiers individuels sur consoles. Un niveau de frise souligné par un larmier comporte une alternance de panneaux et de trous de boulin sous une corniche à mutules et denticules⁶⁵.

64. Immeuble, rue de Toulouse 46

⁶⁴ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 23051

⁶⁵ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics TP 23041



Immeuble enduit de style néoclassique, de quatre travées, rue de Toulouse, six travées, rue Jacques de Lalaing et trois travées à l'angle des deux rues sur trois niveaux sous bâtière construit en 1877 par M. Rousseau. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends achevé par un larmier continu. Les baies des étages sont rehaussées d'un encadrement. Celles du premier étage reposent sur un appui continu. Le niveau de frise est souligné par un larmier et percé de trous de boulin sous une corniche saillante. A l'angle des deux rues, les baies du rez-de-chaussée sont encadrées par deux pilastres engagés. La travée centrale est équipée d'un balcon sur consoles au premier étage et d'un garde-corps au deuxième étage⁶⁶.

65. Immeuble, rue Jacques de Lalaing 31

Immeuble de style néoclassique de trois travées et trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est percé de trois baies dont on aperçoit l'encadrement d'origine à travers l'enduit récent. Les baies des étages sur appui continu avec garde-corps sont rehaussées d'un encadrement mouluré et enduit. Les allèges des étages sont panneautées. Un niveau de frise souligné par un larmier est panneauté sous une corniche denticulée.

66. Immeuble, rue Jacques de Lalaing 33

Immeuble d'allure néoclassique de trois travées et trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée sur soubassement en pierre bleue est revêtu d'un enduit à refends sous un larmier denticulé interrompu par un balcon avec ferronnerie sur consoles. Les baies sont rehaussées d'un encadrement en pierre bleue au rez-de-chaussée, enduit et mouluré aux étages. Aux étages, les baies centrales sont timbrées d'une clé traversée d'un feston. L'allège du premier étage est panneautée, celle du deuxième étage est traversée d'un larmier denticulé comportant un ressaut sur consoles en travée centrale. Un niveau de frise est percé de trous de boulin sous une corniche à mutules et denticules.

67. Immeuble, rue Jacques de Lalaing 35

Immeuble de style néoclassique enduit sur soubassement en pierre bleue, de deux travées et trois niveaux sous bâtière. Les baies sont rehaussées d'un encadrement en pierre bleue. Les baies du premier étage reposent sur un appui continu interrompu par deux balcons avec ferronneries individuelles. L'allège du premier étage est panneautée, celle du deuxième étage est panneautée et traversée d'un larmier saillant. Un niveau de frise souligné par un larmier est animé par une alternance de panneaux et de trous de boulin sous une corniche à mutules.

68. Immeuble, rue Jacques de Lalaing 41

Immeuble de style néoclassique enduit sur soubassement en pierre bleue peinte également, de trois travées et trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un parement enduit à refends sous larmier continu formant appuis des baies du premier étage munies de garde-corps individuels en ferronnerie. Les baies de l'immeuble sont rehaussées d'encadrements moulurés. Celles du deuxième étage sont sur appui continu comme au niveau inférieur. Le niveau de frise est percé de trous de boulin sous une corniche à mutules. Cet immeuble est similaire à la construction voisine située au n° 43 de la rue.

69. Immeuble, rue Jacques de Lalaing 43

Immeuble de style néoclassique enduit sur soubassement enduit également, de trois travées et trois niveaux sous bâtière. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un enduit lisse (probablement à l'origine d'un parement enduit à refends) sous larmier continu formant appuis des baies du premier étage munies de garde-corps individuels en ferronnerie. Les baies de l'immeuble sont rehaussées d'encadrements moulurés. Celles du deuxième étage sont sur appui continu comme au niveau inférieur. Le niveau de frise est percé de trous de boulin sous une corniche à mutules. Cet immeuble est similaire à la construction voisine située au n° 41 de la rue.

⁶⁶ Archives Ville de Bruxelles - Travaux Publics 23044



LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : PPAS dans un rayon de 500 mètres	9
Tableau 2: Alignements sur le site	19
Tableau 3: Alignements dans la zone de 50m.....	19
Tableau 4: Bâtiments déclarés insalubres	20
Tableau 5: Superficies par affectations.....	32
Tableau 6: Superficies des propriétés foncières (m ²)	44
Tableau 7: Superficies des propriétés foncières publiques (m ²).....	44
Tableau 8: Certificat ou permis d'urbanisme ou de lotir introduits.....	60
Tableau 9: Compatibilité des fonctions	64
Tableau 10: Densités existantes et projetées par ilot	69
Tableau 11: Densités projetées par option	69
Tableau 12: Variante S1	74
Tableau 13: Variante S2	75
Tableau 14: Variante S3	75
Tableau 15: Variante S4	76
Tableau 16: Proportion bureaux/logements suivant les variantes	77



LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Plan d'implantation et de gabarits (AE 29-10-1992 + partie exclue de l'AE en orange suite à l'approbation du PPAS Résidence Palace).....	10
Figure 2 : Plan des affectations et des gabarits (AE 24/06/1993 + abrogation partielle AG 30-03-2006 en orange)	11
Figure 3 : Plan d'aménagement (AR 05-07-1989 + modification partielle AG 17-04-1997 en orange)	12
Figure 4 : Rue de Toulouse 47.....	13
Figure 5 : Rue de Trèves 53, 55 et 57	14
Figure 6 : Parc Léopold.....	15
Figure 7 : Résidence Palace.....	16
Figure 8 : Rue d'Arlon 63, 65 et 67	16
Figure 9 : Rue Belliard 143	17
Figure 10: Rue Belliard 157,159 et 161	18
Figure 11 : Rue Jacques de Lalaing 53-55 à gauche, rue de Toulouse 53-55-57 au centre et vue aérienne des bâtiments démolis à droite	20
Figure 12 : Carte de Ferraris (1770-1778) à gauche, Space Syntax (situation à la fin du XVIIIè siècle) à droite	23
Figure 13 : Carte Charles Vanderstraeten (1840) à gauche, Space Syntax (situation 1837-1840) à droite ...	24
Figure 14: Space Syntax (situation 1840-1870).....	24
Figure 15 : Space Syntax (situation 1870-1880) à gauche et (situation 1880) à droite.....	25
Figure 16 : Typologies au sein du PPAS et dans la zone des 50 m.....	26
Figure 17 : Vue aérienne sur les maisons d'habitations rue de Toulouse et De Pascale	26
Figure 18 : Rue De Toulouse 29-31 à gauche, Rue De Pascale 28-30 au centre, rue Jacques de Lalaing 33-41 à droite	27
Figure 19 : Vue aérienne sur les immeubles de bureaux rue de Trèves	28
Figure 20 : Rue de Trèves 41-45 à gauche et 33-35 à droite	28
Figure 21 : Complexe « Léopold Village », angle rue Belliard et chaussée d'Etterbeek	29
Figure 22 : Rue de Toulouse n° 6-18.....	29
Figure 23 : Angle rue Van Maerlant et chaussée d'Etterbeek à gauche et chaussée d'Etterbeek 39-41-43 à droite.....	30
Figure 24 : Rue de Trèves 53-55-57	30
Figure 25 : Rue de Trèves 22 à gauche, 13-15 rue Juste Lipse à droite et 107-109 rue de la Loi	31
Figure 26 : Passerelle rue Belliard	35
Figure 27 : Friches rue de Toulouse-Jacques de Lalaing à gauche et rue Jacques de Lalaing/Loi à droite ..	36
Figure 28 : Vue aérienne Place Jean Rey	37
Figure 29: Vues de la Place Jean Rey.....	37
Figure 30 : Vue aérienne du parc Léopold.....	38
Figure 31 : Vue sur l'étang du parc Léopold	38
Figure 32 : Le Mail européen	39
Figure 33 : La chaussée d'Etterbeek (vues vers la place Jean Rey à gauche et vers le pont rue de la Loi à droite)	39
Figure 34 : La rue Belliard.....	40
Figure 35 : La rue de Trèves.....	41
Figure 36 : La rue Jacques de Lalaing.....	41
Figure 37 : La rue de Toulouse	42
Figure 38 : La rue De Pascale	42
Figure 39 : La rue Juste Lipse.....	43
Figure 40 : La rue du Remorqueur	43
Figure 41 : Friche angle rue Jacques de Lalaing et chaussée d'Etterbeek.....	45
Figure 42 : Rue de Pascale 4-6	47
Figure 43 : Rue de Pascale 10 et 12.....	47
Figures 44 et 45 : Rue de Pascale 22 et 24.....	48
Figure 46 : Rue de Pascale 23 et 25.....	48
Figure 47 : Rue de Pascale 27 et 29.....	48
Figure 48 : Rue de Pascale 30 et 32.....	49
Figures 49 et 50 : Rue de Pascale 31 et 33.....	49
Figures 51, 52 et 51 : Rue de Pascale 42.....	50
Figures 53 et 54 : rue de Pascale 45 et 49.....	50
Figures 55 et 56 : Rue de Pascale 46 et 48.....	51



Figure 57 : Rue de Pascale 47	51
Figure 58 : Rue de Pascale 52 et 54	51
Figure 59 : Rue de Pascale 58 et 60	52
Figure 60 : Rue de Toulouse 13	52
Figure 61 : Rue de Toulouse 23	53
Figure 62 : Rue de Toulouse 24 et 26	53
Figure 63 : Rue de Toulouse 29 et 31	54
Figure 64 : rue de Toulouse 33.....	54
Figure 65 : Rue de Toulouse 34 et 36	54
Figure 66 : Rue de Toulouse 35	55
Figure 67 : Rue de Toulouse 40 et 42	55
Figure 68 : Rue de Toulouse 41 et 43	55
Figure 69 : Rue de Toulouse 49, 49A.....	56
Figure 70 : Rue Jacques de Lalaing 37 et 39	56
Figure 71 : Immeuble BACOB	57
Figure 72 : Rue de Trèves 49-51	57
Figure 73 : Rue de Trèves 74	58
Figure 74 : Rue Belliard 102 /Van Maerlant 2.....	58
Figure 75 : Couvent des Dames de l'Adoration Perpétuelle.....	58
Figure 76 : Chapelle du Saint-Sacrement de Miracle.....	59
Figure 77 : Carte des sites et découvertes archéologiques et historiques.....	59
Figure 78 : Exemple de forme urbaine et de densité.....	68
Figure 83 : Vues 3D des variantes (vers la zone de chemin de fer depuis le Mail).....	82
Figure 84 : Vues 3D des variantes (vers la chaussée d'Etterbeek et la rue de Trèves)	83
Figure 85 : Vues 3D des variantes (vers la rue Belliard)	84
Figure 86 : Rues Belliard 102/Van Maerlant 2.....	85
Figure 87 : Rue De Pascale 62 à 68.....	86
Figure 88 : Rues Belliard 86 et De Pascale 2.....	86
Figure 89 : Rue de Trèves 33-35 à gauche et 49-51 à droite.....	87
Figure 90 : Schéma de couverture de la zone de chemin de fer (Source : Etude de faisabilité sur la rue Belliard)	88
Figure 91 : Illustration d'une étude du bureau d'architecture Rex	89
(Source : http://www.rex-ny.com/).....	89
Figure 92 : Comparaison des ombres portées créées par une tour et une barre	89
(Source : Etude de faisabilité sur la rue Belliard).....	89
Figure 93 : Tours bruxelloises : Hilton , Madou, Upsite, RRUZ.....	90
(Source : Etude d'impact sur le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné rue de la Loi)	90
Figure 94 : Tour d'habitation et forêt verticale à Milan de l'architecte Stefano Boeri	90
Figure 95 : Étude comparative du bureau Lacaton et Vassal.....	91
Figure 96 : Plan d'un étage type (situation existante à gauche et projetée à droite)	93
Figure 97 : Rehausse du bâtiment rue de la Loi 42 (à gauche) et	94
module préfabriqué à destination des logements (à droite).....	94
Figure 98 : Profondeur des bâtiments rue de Trèves 33-35 et 49-51.....	94
Figure 99 : Coupe du projet RER de la SNCB.....	95
Figure 100 : Zoom sur la figure 86 et schéma de la couverture partielle	96
Figure 101 : Plans des rez-de-chaussée des projets de bureaux (36B/11) et logements (37B/11) sur l'îlot Van Maerlant	98
Figure 102 : Niveaux de toiture du projet Trebel	100