

**PPAS DOSSIER DE BASE****ETTERBEEK****Avis de la Commission régionale de développement  
relatif au dossier de base du PPAS Bloc 533****ZONE NORD****7 mai 1998**

Considérant la situation des parcelles reprises au sein du dossier de base en périmètre de protection accrue du logement et périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au PRD, en zone d'habitation et zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au Plan de Secteur ;

Considérant la transformation et la dégradation progressive de cet îlot traditionnel formé à l'origine de logements et d'hôtels de maître, du fait de l'implantation de divers équipements (clinique Léopold, centre Borschette, ....) et de la proximité de la zone de bureaux du quartier européen ;

Considérant les besoins à rencontrer pointés par la commune d'Etterbeek, à savoir :

- la nécessité de remodeler la partie de l'îlot contigu à la clinique Léopold, en particulier au niveau des gabarits et des implantations ;
- la nécessité d'aménager l'espace public en bordure de cette même clinique de manière à répondre aux règlements des services de protection incendie ;
- le besoin de restructurer l'intérieur de l'îlot actuellement encombré d'annexes vétustes, de manière à en améliorer les qualités d'habitabilité ;
- la mise en valeur des terrains libres ou rendus libres du fait de la dégradation de certains bâtiments à front de rue (angle de la chaussée d'Etterbeek et de la rue Belliard ; rue Froissart, numéros 52 à 58).

Considérant les solutions proposées pour remédier à la situation décrite :

- la réalisation d'un dossier de base dont le périmètre est volontairement restreint à une partie de l'îlot pour permettre le démarrage d'opérations de rénovation du bâti dans un terme relativement court ;
- la confirmation de l'affectation en logement du front de l'avenue Belliard et des immeubles existants rue Froissart et chaussée d'Etterbeek ;
- la construction d'un bâtiment à vocation administrative, en zone d'équipements, face à la clinique Léopold, de manière à créer un gabarit de transition entre cet équipement et les futurs logements ;
- la création de deux zones mixtes d'habitation, de commerce, d'artisanat et d'activités administratives aux angles formés par la nouvelle voirie, la rue Froissart et la chaussée d'Etterbeek, de manière à créer une articulation douce entre la zone de logement et le nouvel immeuble de bureaux ;
- la création d'une zone d'annexes en intérieur d'îlot, destinée à abriter entre autres des parkings pour les bureaux et les logements situés dans l'îlot ;
- la création d'une voirie à caractère privé prolongeant la rue de la Tourelle vers le parc Léopold, entre la clinique et l'îlot remodelé ;
- la définition d'une zone constructible au pied de la clinique, qui doit permettre de recréer un front bâti continu le long de la chaussée d'Etterbeek ;

Considérant les prescriptions du dossier de base qui prévoient la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme lors de la délivrance d'un permis se rapportant à toute parcelle située au sein du plan ;

Considérant que la dérogation porte sur la modification d'une partie de la zone d'équipements en zone d'activités administratives ;

La Commission prend acte du périmètre restreint couvert par le PPAS, motivé par la volonté communale de résoudre au plus vite les problèmes de délabrement et la présence de chancres à cet endroit.

La Commission regrette cependant que le document qui lui est soumis n'offre pas de vision d'ensemble sur l'aménagement global de ce quartier situé entre la Place Jourdan, la chaussée d'Auderghem, la rue Belliard et la chaussée d'Etterbeek. Elle demande, en outre que des contacts soient pris avec la Ville de Bruxelles pour qu'une politique d'aménagement cohérente soit menée au sein des quartiers situés de part et d'autre de la rue Belliard.

La Commission émet un **avis défavorable** sur l'opportunité de la dérogation pour les motifs suivants :

1. l'implantation d'un immeuble de bureau dans une zone d'équipements qui n'est pas prévue à cet effet n'est justifié que par des motifs de rentabilité de l'opération, alors que les immeubles de logement ont été volontairement laissés à l'abandon dans un but spéculatif ;
2. le dossier de base, et plus particulièrement ses prescriptions (prescriptions 3.3.1.8. relatives aux charges d'urbanisme, e.a.), ne donne pas de garanties suffisantes pour la réalisation effective de la construction et de la rénovation des logements et des équipements de quartier et pour une solution définitive des chancres énoncés ;
3. le dossier de base ne contient pas de plan d'expropriation qui pourrait être un outil complémentaire pour atteindre cet objectif ;
4. les prescriptions relatives aux zones d'habitation et aux zones mixtes ne comportent pas d'indications claires des proportions maximales affectées aux bureaux ;
5. la construction d'annexes dans la partie Nord de l'îlot va à l'encontre de la volonté du PRD de protéger les intérieurs d'îlot dans les périmètres de protection accrue du logement ;
6. les prescriptions concernant les emplacements de parkings (art. 3.3.1.2.) ne donnent pas de solution durable au problème de désengorgement de la circulation automobile dans ce quartier ;
7. le parti-pris de ce PPAS ne prend pas en compte les options du PCD approuvé récemment par le conseil communal. Plus particulièrement l'impact de l'implantation de +/- 300 emplois supplémentaires dans l'îlot sur les déplacements n'est pas pris en compte.

**Observations de la CRD sur le dossier de base du Bloc 533 à Etterbeek**

La Commission émet les observations suivantes :

1. la Commission se félicite de la suppression de l'ancien alignement datant de 1974, chaussée d'Etterbeek, le long de la clinique Léopold. Elle demande à la commune d'examiner la possibilité d'affecter l'ancienne zone de recul à une zone mixte, de manière à permettre la reconstitution d'un front bâti continu le long de la chaussée d'Etterbeek. L'angle formé par la nouvelle voirie et la chaussée d'Etterbeek pourrait dès lors être affecté à l'habitation ;
2. la Commission regrette que le plan n'ait pas pris en compte le principe de l'adéquation entre profil de mobilité et profil d'accessibilité tel qu'il est inscrit au PRD. Elle demande que les prescriptions concernant les parkings ne permettent pas d'empiéter sur l'intérieur de l'îlot au-delà de 5 mètres au droit des façades arrières ;
3. La Commission demande que la voirie privée soit maintenue ouverte à toute heure, de manière à ne pas créer de cul-de-sac à cet endroit.