

# Quatrième partie

## Annexes

### Note préliminaire

Dans le cadre de cette étude, une importante documentation a été rassemblée, analysée, étudiée. Les illustrations nous ont été transmises par la Région de Bruxelles-Capitale (AATL).

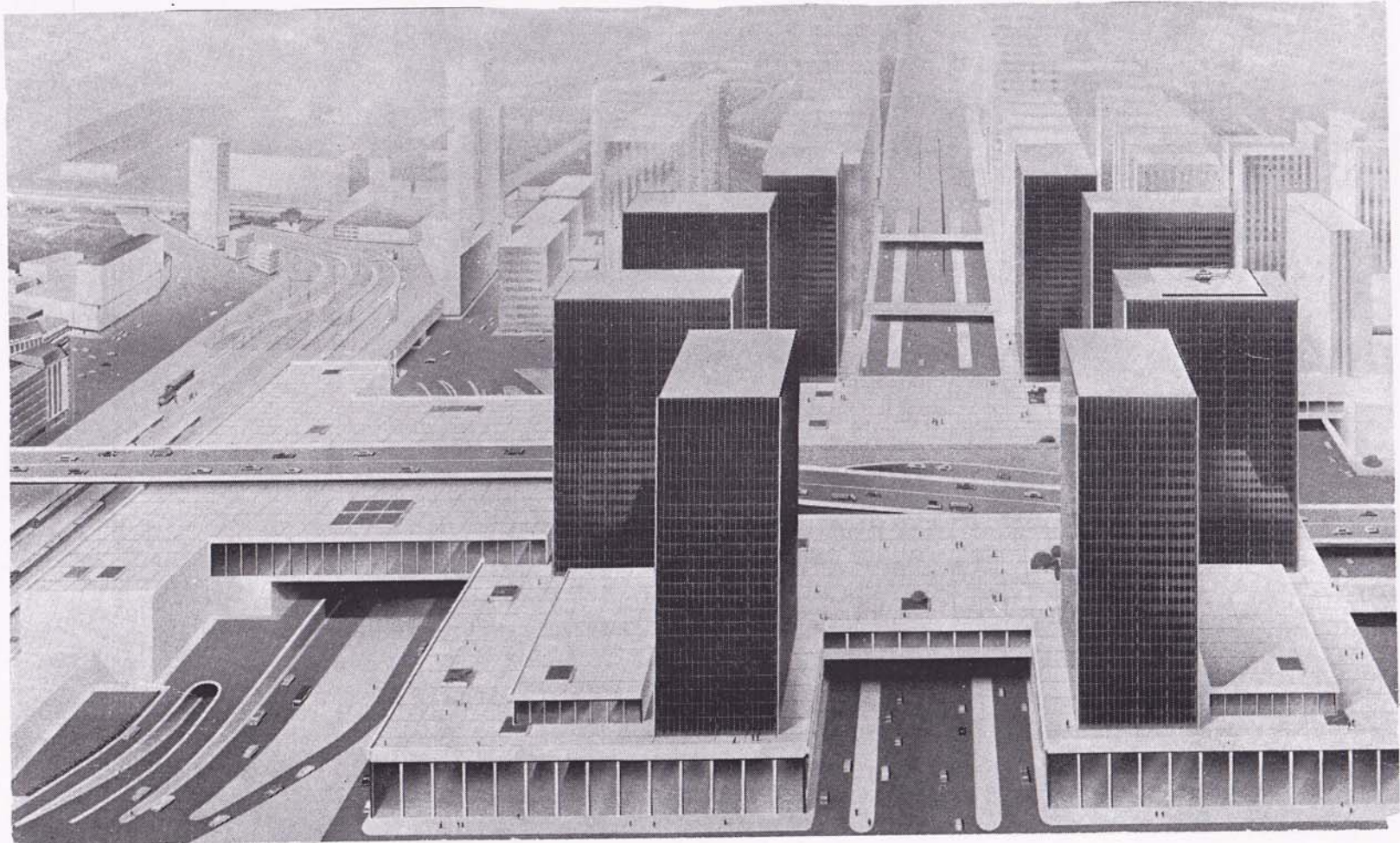
Que soit ici exprimée ma reconnaissance envers celles et ceux qui, pour moi, ont accompli cet immense travail et permis d'illustrer notre propos de manière particulièrement éloquente.

Janvier 2012  
Albert Martens

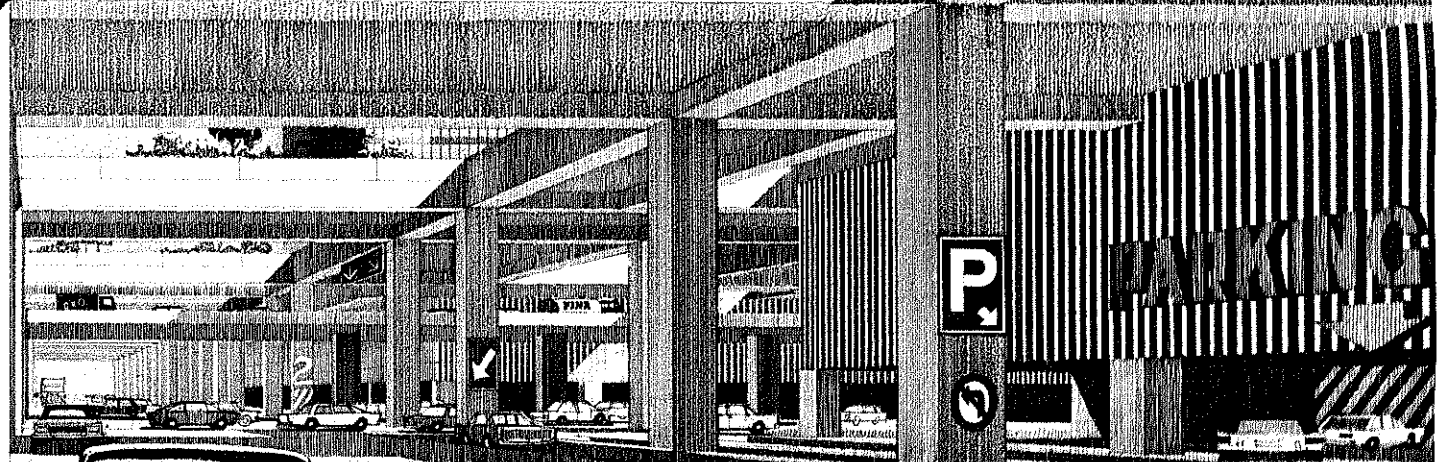
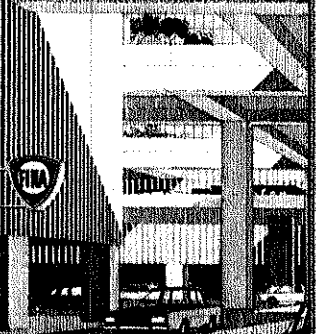
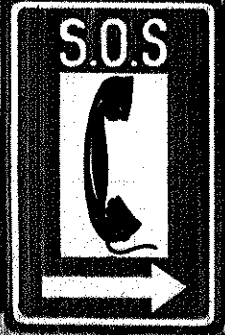
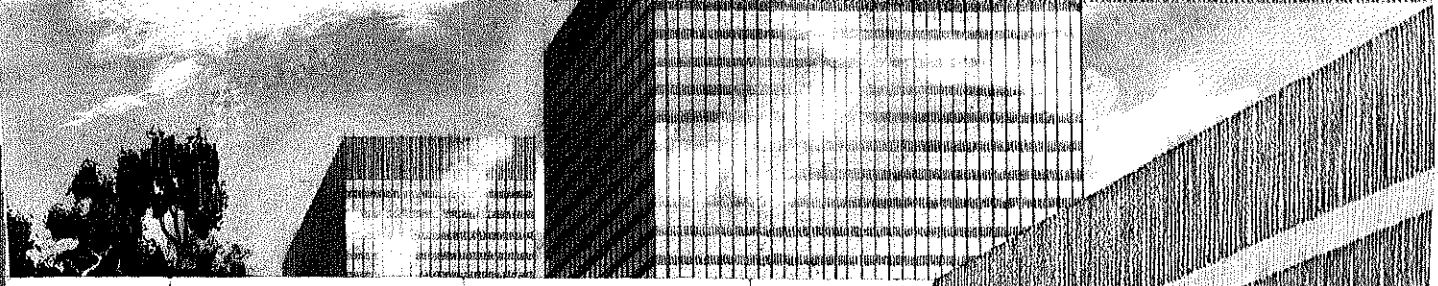
### Introduction illustrée

1. Projet 1967 : Le plan Manhattan avec son extension au-delà de la petite ceinture. Les 4 tours de part et d'autre du boulevard de petite ceinture vers la place de Brouckère sont bien visibles, tout comme apparaissent les autoroutes urbaines prolongées, la dalle piétonnière sur le socle et les passerelles, l'axe autoroutier Ouest-Est qui enjambe la gare du Nord (pas de CCN). Sont repris aussi le Foyer Harmonie (entouré de verdure !) et la caserne du service d'Incendie.
2. Projet 1967 : Le projet de 8 tours du World trade center avec hélicoptère sur la tour 1. L'axe Ouest-Est (à gauche) surplombe la gare du Nord arasée et aboutit dans les vieux quartiers schaarbeekois (rue d'Aerschot, rue de Brabant, etc.) qui, inévitablement, sont condamnés. L'axe autoroutier Nord-Sud file, à l'horizon, vers la place de Brouckère. Socle, dalle piétonnière et passerelles, viaduc au-dessus de la dalle... apparaissent clairement.
3. Vue d'artiste : tour du WTC, passerelles, socle...
4. L'évolution sur plans des révisions et modifications des PPA initiaux pour chacune des trois communes.

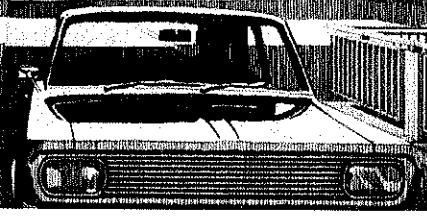




**W.T.C**  
**RTV**



↓ Antwerpen ↓  
↓ Anvers ↓



## SAINT JOSSE

Ref. AATL / BROH : D 2273/26

- L1 : D2273/26-  
AR. 001 : 17/02/1967
- L2 : D2273/26A  
Ar. Rév. 002 : 12/07/1971  
Pm. Part. 003 : 07/01/1974
- L3 : D2273/26C  
Pm. Part. 004 : 12/04/1977
- L5 : D2273/26F  
Pm. Part. 006 : 27/07/1984
- L6 : D2273/26G  
Ar. Rév. Part. 007 : 18/09/1987  
Pm. Part. 008 : 15/04/1988
- L7 : D2273/26H  
Ar. Rév. Part. 009 : 19/02/1988 (annulé)  
Ar. Rév. Part 013 : 28/03/1989 ( remplace l'Ar. Rév.009 )  
Pm. Part. 011 : 19/04/1990
- L8 : D2273/26I  
Ar. Rév. Part. 010 : 28/06/1988 (annulé)  
Ar. Rév. Part 013 : 28/03/1989 ( remplace l'Ar. Rév.010 )  
Pm. Part. 012 : 19/04/1990
- L9 : D2273/J  
Mod. Part. pour utilité publique 015 : 09/04/1992
- L10 : D2273/26K  
Mod. Part. pour utilité publique 016 : 19/12/1996
- L11 : D2273/26L  
017 : demande d'abrogation totale refusée  
AG-PCD 03/02/2005

Contour total du PPas actif



Echelle / schaal : 1 / 3500

DESSINE A L'AIDE / GETEKEND MET : U.R.B.I.S.

## SCHAERBEEK

Ref. AATL / BROH : D 2264/19

L1 : D2264/19-  
AR. 001 : 17/02/1967

L2 : D2264/19A  
AR. Rév. 002 : 12/07/1971  
P.m. Part. 003 : 20/03/1974

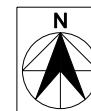
L3 : D2264/19B  
AR. Rév. 004 : 23/01/1975  
P.m. Tot. 005 : 31/10/1978

L43 : Parties abrogées par le PRD  
le 03/03/1995

L7 : D2264/19E  
DB 010 : approuvé le 14/01/1999

L8 : D2264/19F  
DB 011 : 27/05/2004  
P.m. Part 011 : 14/07/05 (MB: 29/07/05)

Contour total du PPas actif



Echelle / schaal : 1 / 7250

DESSINE A L'AIDE / GETEKEND MET : U.R.B.I.S.



## BRUXELLES

Ref. AATL / BROH : D 2043/169

**L1 : D2043/169-  
AR. 001 : 28/04/1992**

**L3 : D2043/169B  
004: DB pm part approuvé le 17/07/2008  
004: PPAS approuvé le 19/03/2009**

**L4 : D2043/169C  
DB 005 : 27/05/2004**

**L5 : D2043/169C  
005 PPAS approuvé le 10/11/2005**

— Contour total du PPas actif



Echelle / schaal : 1 / 700

DESSINE A L'AIDE / GETEKEND MET : U.R.B.I.S.

HISTORIQUE



## BRUXELLES

Ref. AATL / BROH : D 2043/111

L1 : D2043/111-

AR. 001 : 17/02/1967

L4 : D2043/111C

Pm.Part 004 : 10/11/1983

L5 : D2043/111D

Mod.Part. pour utilité publique 005 : 06/01/1987

L6 : D2043/111E

Ar.Rév.Part. 006 : 13/06/1988

Pm.Part. 007 : 06/09/1988

L7 : D2043/111F

Ar.Rév.Part. 008 : 21/02/1989

Pm.Part. 009 : 07/06/1989

L10 : D2043/111I

Mod. Part. pour utilité publique 012 : 28/04/1994

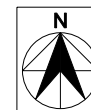
L11 : D2043/111 K

014: abrogation partielle du 26/06/2008

MB du 24/07/2008

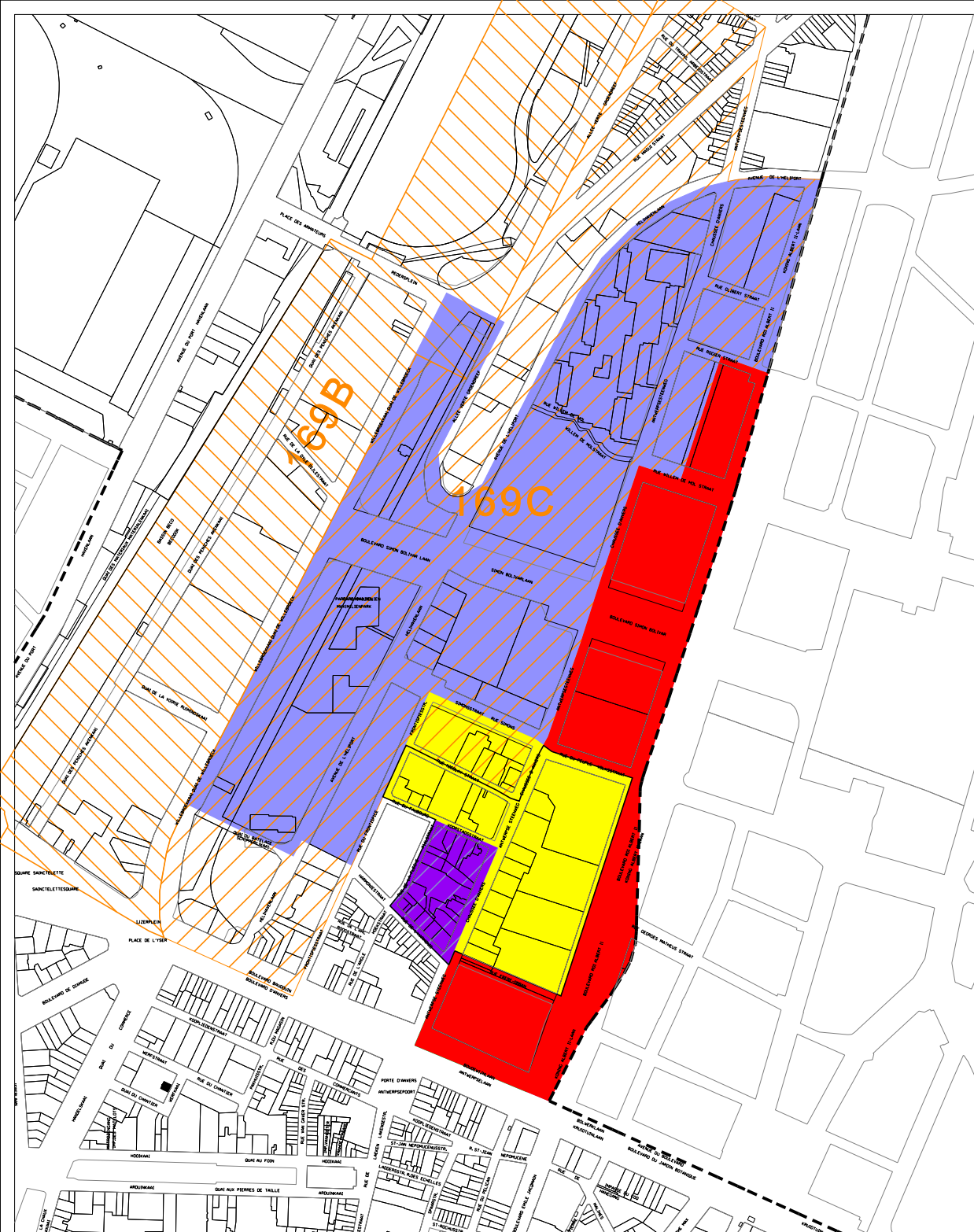
L42 : voir D2043/169 B  
voir D2043/169 C

Contour total du Ppas actif



Echelle / schaal : 1 / 700

DESSINE A L'AIDE / GETEKEND MET : U.R.B.I.S.





## Première série d'annexes

### 1. Les prescriptions urbanistiques et autres...

- 1.1. Prescriptions urbanistiques annexées aux plans particuliers d'aménagement approuvés par les arrêtés royaux datés du 17 février 1967.
- 1.2. Bruxelles : Prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement n°46-65 bis 'quartier Emile Jacqmain'.
- 1.3. Schéma directeur pour la rénovation et le développement de la 'zone du canal de Bruxelles'.
- 1.4. Bruxelles : prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n° 46-20b 'Héliport' : extraits.
- 1.5. Bruxelles : prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n° 46-20a 'Willebroeck' : extraits.
- 1.6. Schaerbeek : prescriptions urbanistiques annexées à la demande de révision du P.P.A., en date du 12 septembre 1985 : extraits.
- 1.7. Que trouve-t-on dans les dossiers de présentation des P.P.A.S. : regard critique.
  - 1.7.1. Bruxelles : P.P.A.S. n° 70-20a 'quai de Willebroeck' : résumé non-technique du rapport d'incidences environnementales (R.I.E.) : regard critique sur quelques extraits
  - 1.7.2. Schaerbeek : Dossier élaboré par BOA, architectes-urbanistes, relatif au PPAS « quartier Bord-Gaucheret' – Regard critique

### 2. Correspondance, réunions, notes, conférences...

- 2.1. Comité de coordination des travaux du Nord (C.C.T.N.) : procès-verbal de la réunion du 12 juillet 1971 : extraits.
- 2.2. Principes de base du P.P.A. de la gare du Nord (janvier 1972).
- 2.3. Exposés devant le groupement belge des techniques et de l'urbanisme souterrains.
  - 2.3.1. Exposé de M. Paul Lefèvre.
  - 2.3.2. Exposé de M. Guy Cudell.
- 2.4. Correspondance du groupe Structures.
- 2.5. Quelles options ?
  - 2.5.1. Note pour M. le ministre des Travaux publics relative aux crédits prévus pour l'amélioration de l'habitat existant.
  - 2.5.2. Une charte pour le quartier Nord : Bruxelles, Schaerbeek, Saint-Josse – Note de M. Ph. Vanden Borre au ministre des Travaux publics.
  - 2.5.3. Entre les socles, passerelles ou pas passerelles ? (réunion du 23 mars 1984).
  - 2.5.4. Problématique d'ensemble du quartier Nord – Propositions d'aménagement (1984).
  - 2.5.5. Bruxelles – quartier Nord (1986).
  - 2.5.6. Lettre du Collège ten-noodois au secrétaire d'Etat régional Jean-Louis Thys.

### 3. Qui étaient donc les propriétaires de ce quartier ?

- 3.1. Les propriétaires du quartier bruxellois
- 3.2. Les propriétaires du quartier ten-noodois
- 3.3. Les propriétaires du quartier schaerbeekois (pour mémoire)

### 4. La rénovation du quartier Nord à Bruxelles : les reflets d'un mode de production sur les rapports sociaux : mémoire de fin d'études de M. Xavier Leroy : extraits.

### 5. La presse belge (et d'ailleurs) dans les années 1960-1970... (et par après).

### 6. Les partis politiques belges dans les années 1960-1975... (et par après).

# \*Annexe 1.

## Prescriptions urbanistiques et autres...

---

### \*Annexe 1.1. Prescriptions urbanistiques annexées aux plans particuliers d'aménagement approuvés par les arrêtés royaux datés du 17 février 1967.

---

#### *Chapitre I.*

*Article 1 : Champ d'application.*

*Les présentes prescriptions fixent les règles d'aménagement applicables sur la partie du territoire de la ville de Bruxelles<sup>1</sup>, visée par le présent plan.*

*Article 2 : Le territoire défini à l'article 1 comporte :*

*2.1. Une zone de circulation : Cette zone est principalement réservée aux circulations mécaniques ou piétonnières et aux plantations. Des occupations tant à usage privé que public peuvent être admises.*

*2.2. Une zone de construction : Cette zone comporte principalement les équipements privés ou publics tant en-dessous qu'au-dessus du sol.*

*2.3. Une zone des espaces verts : Cette zone détermine tous les espaces verts obligatoires.*

#### *Chapitre II. Dispositions générales.*

*Article 3 : Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan : elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.*

*Ces prescriptions doivent être complétées par celles à inscrire dans les règlements communaux arrêtés conformément aux articles 59 à 62 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Les règlements communaux existants restent d'application dans la mesure où ils ne sont pas contraires aux présentes prescriptions.*

*Article 4 : Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance de l'avis favorable et du permis peut être subordonnée,*

*d'une part, à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture ainsi qu'au choix des matériaux,*

---

<sup>1</sup> Ces prescriptions générales sont identiques à Schaerbeek et à Saint-Josse-ten-Noode.

*d'autre part, au respect de conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, aux diverses circulations mécaniques et piétonnières, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.*

*Article 5 : Les constructions de service public et celles d'équipement collectif seront autorisées partout dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée.*

*Article 6 : Les bâtiments existants dont la destination, le volume et l'aspect ne correspondent pas aux prescriptions du plan ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien à l'exclusion de tous travaux de reconstruction, transformation ou agrandissement.*

*Article 7 : Sont interdits les établissements qui, par leur destination et leur importance, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et de bureaux, tels les établissements susceptibles par le dégagement d'émanations de gaz polluants, de vapeurs, de suie ou de poussière, par l'émission de bruit ou de toute autre manière, de provoquer des troubles excédant la mesure normale des inconvénients de voisinage dans un quartier d'habitation ou de bureaux.*

*Article 8 : Lorsque le délai fixé par l'autorisation d'exploitation vient à expiration moins de deux ans après l'entrée en vigueur du plan, il pourra être accordé une prolongation d'une durée maximum de deux ans, afin de permettre aux exploitants de transporter leurs installations dans une zone réservée à de telles exploitations.*

### **Chapitre III.**

*Article 9 : Dispositions particulières aux zones de circulation.*

*La circulation piétonnière publique au-dessus du sol permettra l'accès à tous les bâtiments implantés au niveau de cette circulation. Ladite circulation sera accessible au travers des niveaux inférieurs, au départ de la circulation au sol.*

*Le nombre, l'emplacement et les caractéristiques de ces liens ainsi que ceux reliant les diverses unités de niveaux inférieurs seront définis par l'autorité communale.*

*Article 10 : Dispositions particulières aux zones de construction.*

*Les zones de constructions sont destinées principalement au développement ou à la création de groupements résidentiels administratifs et de commerces ainsi qu'à tous les équipements de ces diverses affectations. Ces zones comportent les catégories suivantes :*

- a) zones des bâtiments d'arasements inférieurs : cette zone contient principalement les équipements situés sous le sol artificiel, tant en-dessous qu'au-dessus du sol naturel ;*
- b) zones des bâtiments d'arasements intermédiaires : cette zone contient les constructions des équipements collectifs.*
- c) zones de bâtiments d'arasements supérieurs : cette zone contient des locaux à destination de résidence et d'affaires.*

*Article 11 : Dispositions particulières aux zones des espaces verts.*

*En plus des espaces définis à l'article 2, les indications des pourcentages d'espaces verts obligatoires déterminent les espaces verts supplémentaires à aménager, soit au sol, soit au-dessus de celui-ci sous forme de plantations d'agrément.*

*Les parties de ces zones situées au niveau du sol comporteront obligatoirement des arbres à hautes tiges.*

*Article 12 : A tout immeuble d'habitation doivent être associés des emplacements couverts ou non, en vue d'assurer le garage ou le parcage d'un nombre de véhicules au moins égal à celui des logements.*

*A tout immeuble de bureaux doivent être associés des emplacements couverts ou non, aménagés en vue d'assurer le parcage ou le garage d'un nombre de véhicules au moins égal à un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de superficie utile de bureaux.*

*Au voisinage des équipements collectifs, les emplacements seront également prévus pour le parcage des véhicules dont la présence permanente ou occasionnelle est liée auxdits équipements et constructions, et ce à raison d'au moins un emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de superficie utile, entreposage compris.*

*La délivrance du permis de bâtir peut être subordonnée à toutes conditions relatives au bon aménagement des accès des véhicules à la voie publique. »*

# \*Annexe 1.2. Bruxelles :

## Prescriptions urbanistiques du P.P.A. n° 46-65bis 'quartier Emile Jacqmain'

---

### **Article 1. – Dispositions générales.**

#### 1.1. Généralités

*Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.*

*Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.*

*A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les réglementations en vigueur en matière de bâtisse sont d'application.*

#### 1.2. Travaux de transformation et d'amélioration

*Pour les bâtiments principaux et les annexes dont l'implantation et le volume dépassent ceux autorisés par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que l'implantation et/ou le volume actuel ne soient pas modifiés et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.*

### **Article 2. – Prescriptions relatives aux affectations des bâtiments.**

#### 2.1. Zone d'habitation.

*Le plan désigne quatre zones d'habitation A, A', B, C.*

##### 2.1.1. Zones A + A'.

- *Ces zones sont affectées au logement uni- ou plurifamilial.*
- *Le rez-de-chaussée à front de la chaussée d'Anvers et à front de la place à créer est obligatoirement affecté aux commerces de détail et de service et/ou à des fonctions d'animation accessibles au public.*
- *Dans la zone A, est imposée une superficie de pleine terre sur au moins 20 % de la surface de cette zone.*
- *Une zone de 'non aedificandi' sera réservée sur une profondeur de 5,40 m sur toute la largeur de la zone A' en contact avec la zone D.*

##### 2.1.2. Zones B et C.

- *Ces zones sont affectées au logement uni- ou plurifamilial.*
- *Le rez-de-chaussée peut être affecté aux commerces de détail et de services.*

#### 2.2. Zone mixte d'habitation et d'entreprises.

- *Cette zone peut être affectée au logement uni- ou plurifamilial.*
- *Elle peut aussi être affectée à l'usage d'ateliers et de dépôts à condition toutefois que la nature de ces activités soit compatible avec l'habitation voisine.*

#### 2.3. Zone d'activités administratives (zone G).

*Cette zone est affectée principalement aux bureaux.*

*Elle peut être affectée à l'habitation ou à des équipements d'intérêt collectif et/ou de service public.*

#### 2.4. Zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public.

Le plan désigne deux zones d'équipement E et F.

##### 2.4.1. Zone E.

Cette zone est affectée aux équipements scolaires et sociaux. Elle peut également être affectée aux logements uni- ou plurifamiliaux ou à d'autres équipements pour autant que la nature de ceux-ci soit compatible avec l'habitation voisine.

##### 2.4.2. Zone F.

Cette zone est affectée aux équipements culturels, sociaux et culturels. Elle peut aussi être affectée aux logements uni- ou plurifamiliaux.

#### 2.5. Zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public et/ou de bureaux.

Le plan désigne deux telles zones : D et D'.

Ces zones sont affectées aux équipements. Elles peuvent être affectées aux bureaux.

La zone D' peut également être affectée aux logements uni- ou plurifamiliaux.

En cas de construction de bureaux, le rez-de-chaussée à front de la chaussée d'Anvers est obligatoirement affecté aux commerces de détail et de services et/ou à des fonctions d'animation accessibles au public.

2.6. Il sera, en outre, ménagé, une superficie minimale de 150 m<sup>2</sup> de logements dans chaque angle des zones G et D et ce, de part et d'autre de la zone H1.

### **Article 3. - Zone de construction.**

#### Mesures restrictives :

Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée, d'une part : à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures, ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures ; d'autre part : au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, au bon aménagement des passages publics ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

#### 3.1. Implantation des constructions.

Le plan indique des zones de construction qui comportent des indications telles que les fronts de bâtisse obligatoires ou des limites extrêmes des constructions.

Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

Les surfaces non bâties doivent être traitées en jardins avec plantations.

#### 3.2. Volume des constructions.

Pour déterminer le volume des constructions, le plan fait usage de tout ou partie des indications définies ci-après :

##### 3.2.1. Hauteur maximale et obligatoire des constructions.

#### Zones A + A' (logements)

La hauteur maximale des constructions est celle des façades principales, à l'exception des toitures ou de l'étage en recul. Ces superstructures comprennent les locaux techniques, à l'exception des souches de cheminées.

Celle-ci est exprimée soit en mètres, soit en nombre de niveaux. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes : pour les bâtiments à 1 niveau : 3,50 m, 2 niveaux : 6,00 m, 3 niveaux : 10,50 m, 4 niveaux : 13,50 m, 5 niveaux : 15,50 m.

Les parties de façade principale qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70° et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur.

Les hauteurs des constructions sont obligatoires à front de la nouvelle place à créer, de même que sur un retour de 13 m vers la chaussée d'Anvers.

Zones D, D' (zones d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public et/ou de bureaux) et G (bureaux)

La hauteur maximale est celle des façades principales, à l'exception des toitures ou de l'étage en recul. Ces superstructures comprennent les locaux techniques, à l'exception des souches de cheminées et des toitures recouvrant les circulations verticales. Celle-ci est exprimée en mètres.

Le niveau du trottoir dans l'axe de la façade est pris comme niveau de référence pour déterminer cette hauteur.

3.2.2. Rapport plancher/sol :

- Le symbole P/S indique le rapport plancher/sol net maximum de la zone de construction comprise dans les limites de l'alignement et des limites de zones.

- Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit :

Indice P : il se réfère à la totalité des superficies de planchers hors-sol, locaux techniques compris ;  
Pour le calcul, les superficies de planchers seront supposées continues et mesurées conventionnellement jusqu'au niveau extérieur des murs de façades, sans tenir compte de leur interruption de toute nature, telle que cloisons, dégagements verticaux, etc.

Indice S : il se réfère à la superficie de la zone constructible.

3.3. Esthétique des constructions.

3.3.1. Aspect des façades :

- pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence de matériaux et de composition.

- aucune façade aveugle n'est admise.

- saillies : les constructions en saillies sont autorisées à condition d'être réparties harmonieusement sur l'ensemble de la façade et d'être limitées à une surface de 40 % de celle-ci. La limite extrême postérieure figurée au plan englobe toutes les saillies.

3.3.2. Aspect des toitures :

Les toitures des bâtiments peuvent comprendre des lucarnes et/ou terrasses rentrantes.

3.3.3. Matériaux :

a) Façades

Les matériaux à utiliser pour les façades sont la brique, les enduits traditionnels, le ciment peint, les pierres naturelles ou artificielles, les marbres, les céramiques et le béton teinté imitant les matériaux naturels.

Sont aussi acceptés les éléments de façades métalliques, les bardages et les éléments de béton architectonique. Dans ce cas, la reproduction répétitive d'un seul élément en façade est proscrite.

Les châssis sont en bois naturel ou peint, en métal peint ou tout autre matériau qui présente le même aspect.

b) Toitures :

Les toitures des bâtiments seront en matériaux naturels ou artificiels, de qualité et de tenue compatibles avec l'esthétique requise par les présentes prescriptions.

**Article 4. – Zones de passage public sur sol privé (zones H1, H2, H3, H4).**

4.1. A l'occasion de travaux de transformation et/ou de reconstruction, la ville impose, pour cause d'utilité publique, des servitudes de passages publics sur domaine privé dans les zones indiquées au plan et l'aménagement de ces zones.

Les passages affectés au public constituent des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790. La ville y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes les mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publique. Tous les services publics ont librement accès à ces passages.



4.2. Les altitudes de zones de passages publics sur sol privé doivent se raccorder aux pieds de façades des immeubles maintenus et des nouvelles constructions.

4.3. Les constructions en sous-sol sont interdites sous la zone H3. Elles sont autorisées sans limites sous les zones H1 et H4, et limitées sous la zone H2.

4.4. Les matériaux à utiliser pour l'aménagement des zones de passages publics sur sol privé, doivent être en parfaite harmonie avec les matériaux utilisés pour les constructions et les voiries environnantes.

La ville peut, le cas échéant, imposer un type de matériau pour conférer une unité à l'ensemble de la zone.

4.5. Dans les zones H2 et H3, le parcage en surface de même que les accès au parking sont interdits.

4.6. Des avancées peuvent être construites à condition de ne pas dépasser pour la zone H2 un taux d'emprise de 15 %, y compris les aménagements urbains tels que kiosque, aubette... et d'être aussi traitées symétriquement par rapport à l'axe central de la place.

4.7. Le rez-de-chaussée de part et d'autre de la zone H1 et à front de celle-ci, sera obligatoirement affecté aux commerces de détail et de services et/ou à des fonctions d'animation accessibles au public.

#### **Article 5. – Zone de place publique.**

Les zones H2, H3 ainsi que les portions de la chaussée d'Anvers, de la rue Nicolay et de la rue du Faubourg y adossées, font partie de la zone de place publique. L'aménagement de cet espace doit donc être conçu comme un ensemble et respecter l'idée et la fonction d'une place publique, en particulier en ce qui concerne les matériaux, les cheminements et les fonctions d'animation.

#### **Article 6. – Clôtures.**

Les seuls types de clôtures admis sont :

- Les murs en maçonnerie, en pierre et en ciment avec éventuellement des éléments décoratifs (max. 2,20 m de hauteur) ;
- Les grilles (max. 2,20 m de hauteur) ;
- Les treillis, à condition d'être dissimulés dans des plantations.

#### **Article 7. – Garages et parkings.**

Il peut être dérogé à la circulaire ministérielle relative à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage dans les propriétés, dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Les accès aux parkings créés dans la zone G doivent être établis le long du boulevard Emile Jacqmain et/ou dans le début de la zone H4 (côté boulevard Emile Jacqmain).

Les accès aux parkings créés dans les zones D et D' doivent être établis dans la rue du Peuple.

Les accès aux parkings créés dans les zones A et A' peuvent être établis dans la zone H4 et/ou dans la chaussée d'Anvers ; dans ce dernier cas, il y aura un maximum de deux accès dans la zone A et un maximum de un accès dans la zone A'.

#### **Article 8. – Enseignes et publicité.**

- La pose d'enseignes lumineuses ou non, tant sur le domaine public que privé, est soumise à l'autorisation préalable du Collège des bourgmestre et échevins.
- Tous les supports destinés à la publicité, de plus de 2 m<sup>2</sup> de surface, sont interdits. »

## \*Annexe 1.3. Schéma directeur pour la rénovation et le développement de la 'Zone du canal de Bruxelles'

---

Pour réaliser ses objectifs, la Région subventionne à 100 % les PPA(S) conçus à l'intérieur de la zone concernée dans le respect des directives régionales, ce qui n'est pas négligeable pour les communes !

Les objectifs généraux du schéma directeur ont été définis le 11 juillet 1991 par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale :

1. **L'axe du canal** se voit confirmé comme une zone de mixité traditionnelle entreprises et logements, ses abords étant considérés comme un bassin industriel et d'entreprises principalement du secteur secondaire. Le tout doit être revitalisé ;
2. **L'image de la vallée de la Senne** sera revalorisée et la qualité de l'environnement autour du canal améliorée ;
3. **La liaison urbaine** entre la partie Est et la partie Ouest de la région, de part et d'autre du canal, doit être repensée et grandement améliorée, les continuités radiales seront développées et améliorées ainsi que les liaisons entre quartiers ;
4. **L'implantation d'entreprises** sera optimisée, l'occupation du sol densifiée et le taux d'emploi/hectare augmenté ;
5. **Est abandonné le double projet**
  - d'une route industrielle Nord-Sud le long du canal
  - d'élargissement du canal de Charleroi dans la zone concernée, sauf éventuellement la nouvelle écluse à hauteur de la porte de Ninove ;
6. Trois nœuds considérés comme des **pôles multifonctionnels de développement** doivent être restructurés en priorité : il s'agit du pont de Cureghem, de la porte de Ninove et de la place des Armateurs ;
7. **Un plan des circulations** devrait être étudié en vue d'assurer une meilleure desserte industrielle des zones d'activité du canal de Charleroi et du port de Bruxelles, des liaisons entre le périphérique (ring) et le pentagone, mais dans le respect de l'habitat et en améliorant les transports publics, une hiérarchie des voiries, une double 'véloroute' nord-sud et est-ouest.
8. La mise en place des **cinq types de zones d'affectation** à savoir
  - A : zones monofonctionnelles d'entreprises du secteur secondaire,
  - B : zones où l'entreprise est prédominante mais où l'habitat doit être maintenu ou créé,
  - zones d'arbitrage multifonctionnelles ou zones de mixité des fonctions dans le respect de la viabilité des activités économiques, sans pour autant nuire à celle de l'habitat,
  - zones d'habitat B : l'habitat est prépondérant, avec encouragement à l'implantation de l'artisanat et des P.M.E.<sup>1</sup>
  - zones d'habitat A : zones exclusivement résidentielles.
9. Confirmation et amplification de la **vocation économique du port**, notamment dans sa partie Nord, et de sa **mission dans l'organisation générale du transport**.
10. **Retisser le milieu urbain**, notamment rapprocher les quartiers Est et Ouest par des ponts et passerelles au-dessus du canal, favoriser les axes centre - faubourgs, renforcer les liaisons entre les quartiers, remailler l'intérieur des quartiers, créer un axe vert nord-sud le long du canal, préserver ou déplacer les espaces verts publics, préserver, rénover et occuper le patrimoine architectural.

---

<sup>1</sup> Petites et moyennes entreprises.

## \*Annexe 1.4. Bruxelles : extraits des prescriptions du P.P.A.S. n° 46-20b 'Héliport'

Bruxelles : l'ARAU prône le logement –

Trop de bureaux au Quartier Nord : article de

Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du mercredi 3 août 2005

« Le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 'Héliport', qui couvre les îlots compris entre le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, l'Allée Verte et le quai de Willebroeck, corrige-t-il les erreurs urbanistiques du passé commises au Quartier Nord ? Pour l'Arau (...) la réponse est 'non'. Un avis partagé par d'autres intervenants - comme l'association RisoBrussel ou encore le Bral (l'homologue néerlandophone d'Inter-Environnement) - lors de la commission de concertation de la Ville de Bruxelles, qui s'est réunie mardi matin.

Ce qu'on appelle aujourd'hui l'Espace Nord est repris dans une zone d'intérêt régional (ZIR). Pour réaliser le programme de cette ZIR, deux PPAS doivent être élaborés : le PPAS 'Héliport' en discussion et le PPAS 'Willebroeck' en cours d'élaboration. L'Arau demande purement et simplement l'abandon du projet actuel. Il demande que celui-ci soit revu et adopté conjointement au second PPAS afin d'assurer une vue d'ensemble de la Zir. L'Arau s'oppose plus précisément à la réalisation de 75.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur un terrain affecté précédemment au logement (l'îlot compris entre le boulevard Bolivar, la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport et la rue Simons<sup>1</sup>).

De leur côté, les défenseurs de la Senne regrettent que le projet ne prévoit pas une valorisation de l'ancien lit de la rivière, qui passe sous le parc Maximilien. Enfin, le délégué des habitants des immeubles Amelinckx se félicite, pour sa part, de la promenade aménagée le long de l'Héliport mais regrette l'étroitesse des trottoirs sur le tronçon compris entre le quai des Batelages et l'entrée du métro Yser.

La commission de concertation a finalement remis un avis favorable. Sans condition pour le représentant de la Ville et assorti de cinq remarques pour les autres membres (l'urbanisme régional, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, la Société de développement de la Région bruxelloise et le service des Monuments et Sites).

Ces derniers demandent notamment d'étendre la largeur du boulevard Bolivar à 35 mètres au lieu des 30 prévus dans le projet pour assurer un confort suffisant aux différentes catégories d'usagers et permettre la création en site protégé d'une ligne de transport en commun entre la gare du Nord et la rue Picard.

Ils recommandent également de tenir compte de l'ancien tracé de la Senne dans le cadre du réaménagement du parc Maximilien et, dans le cadre de la délivrance du permis d'urbanisme, de prévoir des gabarits progressifs pour assurer la liaison harmonieuse entre les logements et les bureaux. »

Vers plus de mixité au quartier de l'Héliport : article de

Fanny Bouvry, paru dans Le Soir, daté du samedi 12 novembre 2005

« Le quartier de l'Héliport, près du canal, devrait petit à petit évoluer. Le projet de Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) de la zone a en effet été approuvé ce 10 novembre, par le gouvernement bruxellois. L'objectif du Plan est de recréer un quartier mixte, autour de l'avenue de l'Héliport et de la chaussée d'Anvers, et de permettre la reconversion socio-économique du tissu industriel sur ce territoire. Au programme : intégration du canal comme élément dynamique de scénographie urbaine, redéfinition des espaces verts, reconstruction de poche de logements, etc. »

<sup>1</sup> Voir tours North Light et Pole star : \*GDF Suez, et, en charge d'urbanismes, les logements de Thomas et Piron, rue Simons.

# Extraits des prescriptions urbanistiques

## « 1. Affectation des bâtiments

### 1.1. Prescriptions d'affectation applicables à toutes les zones du PPAS

#### 1.1.1. Snacks, cafés et restaurants

Sous réserve du respect des superficies commerciales autorisées par les différentes zones d'affectation, (...) les snacks, cafés et restaurants peuvent être autorisés dans toutes les zones du plan aux conditions suivantes (...). Les établissements existants et dûment autorisés avant l'entrée en vigueur du plan peuvent être maintenus.

#### 1.1.2. Les activités administratives

Sauf dans les zones d'activités administratives (...), ces affectations sont limitées aux surfaces de bureaux de 75 m<sup>2</sup>, complémentaires à l'activité principale. Ces activités peuvent être autorisées :

- pour autant qu'elles soient strictement limitées aux rez-de-chaussée, entresols et/ou premier étage des immeubles, et
- conformément aux dispositions relatives au solde de bureaux encore admissibles dans les zones, en vigueur lors de l'introduction des permis et/ou certificats d'urbanisme (...).

L'augmentation de ces surfaces d'activités administratives peut être autorisée jusqu'à 300 m<sup>2</sup> maximum sous réserve (...).

Dans chacun des immeubles sis d'une part, Allée verte, 10-11 et, d'autre part, rue du Frontispice, 6-18, 1.000 m<sup>2</sup> d'activités administratives pourront être autorisés.

L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux activités administratives dans le périmètre de la ZIR n° 1 telle que définie par le PRAS est limitée à 96.000 m<sup>2</sup> par rapport aux superficies d'activités administratives existants à l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol.

#### 1.1.3. Equipements d'intérêt collectif et/ou de service public

A l'exception des zones décrites à l'article 1.4., les équipements d'intérêt collectif et/ou de service public dont la superficie est inférieure à 250 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter dans toutes les zones du plan à condition que ces affectations soient compatibles avec la destination principale de la zone considérée et (...) avec les caractéristiques du cadre environnant (...).

### 1.2. Zones d'habitation

Ces zones sont affectées en priorité au logement. Les commerces sont autorisés au rez-de-chaussée des bâtiments. Toutefois cette affectation est limitée à 150 m<sup>2</sup> par immeuble. Les dépôts ne sont autorisés que s'ils constituent l'accessoire de l'activité principale et n'occupent pas plus de 30 % de la surface totale des destinations autorisées autres que le logement. (\*)

### 1.3. Zones de commerce associé à l'habitation

En plus de la fonction d'habitation telle que décrite à l'article 1.2., dans ces zones, les commerces sont autorisés au rez-de-chaussée et aux entresols et peuvent être autorisés aux premiers étages des bâtiments. Toutefois cette affectation est limitée à 300 m<sup>2</sup> maximum par immeuble.

Pour les zones de commerce associé à l'habitation comprises dans les îlots 12 et 13, les superficies de commerce peuvent être étendues à 1.500 m<sup>2</sup> par immeuble à condition que cette augmentation soit dûment motivée par des raisons sociales ou économiques et dans la mesure où les conditions locales le permettent (...), les autres étages des bâtiments sont obligatoirement affectés au logement.

(\*) « Dans tous les cas les dépôts se feront à l'intérieur de bâtiments couverts faisant architecturalement partie de l'ensemble et ne pourront être visibles depuis la voie publique. »

*Les dépôts ne sont autorisés que s'ils constituent l'accessoire de l'activité principale et n'occupent pas plus de 50 % de la surface totale des destinations autorisées autres que le logement. (\*)*

#### **1.4. Zones d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics**

*(...) Les équipements d'intérêt collectif et/ou de service public peuvent s'établir sur la totalité ou sur une partie de la superficie de la zone. Les superficies maximales autorisées sont éventuellement décrites dans les prescriptions particulières. En cas de non-affectation aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics, ces zones sont affectées en zones d'habitation conformément à l'article 1.2.*

#### **1.5. Zones affectées à la production de services matériels et/ou de biens immatériels**

*En plus de la fonction de logement telle que décrite à l'article 1.2., dans ces zones, les bâtiments peuvent également être affectés en partie aux activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels, à l'exclusion des affectations purement administratives telles que décrites à l'article 1.7. et aux commerces, complémentaires ou non à l'activité de production de services matériels et/ou de biens immatériels.*

*Ces activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels et les commerces peuvent être autorisés sur la totalité des rez-de-chaussée, entresols et sur le premier étage des bâtiments et pour autant que les autres étages des bâtiments soient affectés au logement. Toutefois, la superficie affectée aux commerces est limitée à 2.500 m<sup>2</sup> par immeuble.*

*Vu le caractère patrimonial des bâtiments situés dans la zone à prescription particulière F2 (entrepôts rue Masui) et situés rue du Frontispice 6-8 (ancien immeuble Sarma), la mixité n'y est pas obligatoire. Dans ce cas, les affectations commerciales et/ou de production de services matériels et/ou de biens immatériels peuvent s'établir dans la totalité du ou des bâtiments.*

*Les dépôts ne sont autorisés que s'ils constituent l'accessoire de l'activité principale et n'occupent pas plus de 60 % de la surface totale des destinations autorisées autres que le logement. (\*) Les activités engendrées par les entreprises de production de services matériels et/ou de biens immatériels ne peuvent en aucun cas perturber le milieu de vie (odeur, poussière, bruit...). Les entreprises doivent se conformer aux textes et lois en vigueur en la matière.*

#### **1.6. Zones d'équipements hôteliers**

*Cette zone peut être affectée aux équipements hôteliers et à leurs activités annexes telles que salles de séminaire, salles de sport, etc. Les superficies maximales autorisées sont précisées dans les prescriptions particulières. Les rez-de-chaussée peuvent également être affectés aux commerces. En cas de non-affectation aux équipements hôteliers ou aux commerces, ces zones sont affectées en zones d'habitation conformément à l'article 1.2.*

#### **1.7. Zones d'activités administratives**

*Dans ces zones, les bâtiments peuvent être affectés aux activités administratives. Les superficies maximales autorisées dans chacune de ces zones, en plus des superficies existantes à l'entrée en vigueur du présent plan, sont les suivantes :*

- îlot 8 (boulevard Baudouin) : 4.000 m<sup>2</sup>
- îlot 9 (boulevard Simon Bolivar)<sup>1</sup> : 75.000 m<sup>2</sup>
- îlot 9 (angle Héliport/Bolivar) : 2.000 m<sup>2</sup>
- îlot 18 (boulevard du roi Albert II) : 13.000 m<sup>2</sup>

#### **1.8. Zones à prescriptions particulières**

*Ces zones sont décrites à l'article 4. (...)*

*(\*) « Dans tous les cas les dépôts se feront à l'intérieur de bâtiments couverts faisant architecturalement partie de l'ensemble et ne pourront être visibles depuis la voie publique. »*

<sup>1</sup> Immeubles occupés actuellement par le groupe GDF Suez (tours North Light et Pole star).

## 2. Espaces non-bâtis

### 2.1. Voiries<sup>1</sup>

#### 2.1.1. Voiries

Ces zones sont destinées à recevoir tant la circulation automobile que la circulation piétonne et cycliste et les transports publics. Les matériaux utilisés sont en harmonie avec le site. (...) Sont compris les trottoirs, les zones de parcage public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

Les aménagements de voiries doivent se faire en assurant de bonnes circulations piétonnes et cyclistes, en créant des emplacements pour deux-roues, en créant des dispositifs facilitant le passage des personnes à mobilité réduite et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager. (...)

Une attention particulière doit être réservée au réaménagement du boulevard Simon Bolivar comme axe perspectif entre le quai de Willebroeck et la gare du CCN<sup>2</sup> et comme lien visuel essentiel entre l'est et l'ouest du quartier Nord. D'autre part, le réaménagement du boulevard prendra en compte, le cas échéant, les directives relatives à l'implantation de nouvelles lignes de transport public en concertation avec les administrations concernées. (...)

Voiries résidentielles (...) seront prioritairement réservées à la distribution des immeubles riverains tout en garantissant, dans ces quartiers, la qualité résidentielle. (...) L'aménagement de ces voiries privilégiera particulièrement la convivialité et la sécurité pour tous les usagers et en particulier pour les piétons et les cyclistes. Des dispositifs de dissuasion de la vitesse, du trafic de transit et du stationnement non-riverain, la plantation d'arbres et l'utilisation de matériaux en harmonie avec le cadre environnant seront également prévus. Ces voiries peuvent faire l'objet d'un aménagement de type *woonerf*<sup>3</sup> ou \*zone 30. Dans ce cas les réglementations en vigueur sont d'application.

#### 2.1.2. Zone de passage public sur sol privé

Dans ces zones, un passage public sur sol privé réservé aux piétons et cyclistes est aménagé, nonobstant les constructions qui peuvent y être érigées. Les conditions d'accès feront l'objet de conventions entre le(s) propriétaire(s) et la ville.

## 2.2. Zones d'espaces verts

### 2.2.1. Zones d'espaces verts publics

Ces zones sont aménagées en espaces verts publics. Seuls des chemins piétonniers peuvent y être aménagés sans liaison pour véhicule avec les voiries, excepté pour les services de secours et d'incendie. Les revêtements synthétiques et bitumeux sont strictement défendus à l'exception des revêtements éventuels pour des installations de sport en plein air qui peuvent y être autorisés.

<sup>1</sup> Nous reproduisons ces extraits dans la mesure où ils mettent un point final à la maquette du quartier tel que conçu par le groupe Structures, à savoir un niveau artificiel constitué par une dalle réservée à la circulation piétonnière posée sur des socles reliés entre eux par des passerelles, disposée sur les 53 hectares traversés par le croisement de deux autoroutes urbaines de 60 mètres de largeur.

<sup>2</sup> Sic. Sauf erreur, il y a une gare du Nord (ou de Bruxelles-Nord) intégrée dans un Centre de communication Nord.

<sup>3</sup> \*Woonerf : \*Zone résidentielle : « La zone résidentielle désigne une zone urbaine appartenant à un quartier où l'habitat est la fonction prépondérante et où l'espace public est conçu pour être partagé dans la perspective d'une véritable coexistence des différentes catégories d'usagers. Les piétons y sont prioritaires et les jeux d'enfants autorisés. La vitesse maximale a vocation à être limitée à 20 km/h, mais ne l'est pas systématiquement au départ.

Apparu dans les années '70 en Europe, ce modèle a été inventé aux Pays-Bas au travers du concept de **woonerf**.

Dès 1988, ce concept a été étendu aux Pays-Bas aux quartiers commerciaux, centres-villes, et centres historiques. On parle alors de *erf*, et non plus de *woonerf*. Il est ensuite étendu à d'autres pays, comme la Belgique, la Suisse puis en 2008 en France sous le nom de \*zone de rencontre. La vitesse est alors formellement limitée. (...)

En Belgique le concept s'appelle *woonerf* ou zone résidentielle ». (Wikipédia)

*Le choix des essences favorisera la variété botanique indigène<sup>1</sup> et notamment les arbres à haute tige. (...) Dans ces zones, peuvent être autorisés tant des petits équipements d'intérêt collectif et/ou de service public que des petits commerces. Ces affectations sont autorisées pour autant qu'elles soient le complément de l'objet social et/ou récréatif et/ou pédagogique de l'espace vert et dans la mesure où les conditions locales le permettent (...).*

*2.2.1.1. Zones d'espaces verts sur sol privé (...) réservées au maintien et/ou à la création d'espaces verts sur sol privé (...). [Ces espaces verts] peuvent être rendus publics ou semi-publics (...). Les conditions d'accès feront l'objet de conventions entre le(s) propriétaire(s) et la ville.*

#### *2.2.1.2. Parc Maximilien*

*Une attention toute particulière doit être réservée au réaménagement du parc Maximilien comme espace vert de liaison entre les différentes zones du quartier et à destination récréative pour ses habitants. (...) Le réaménagement du parc prendra en compte, le cas échéant, les directives relatives à l'implantation de nouvelles lignes de transport public en concertation avec les administrations concernées.*

*Un équipement sportif de plein air peut y être autorisé.*

#### *2.2.2. Zones de promenades arborées*

*Ces promenades complètent le maillage vert du quartier et sont réservées à la création d'axes perspectifs, de passages arborés et d'accès locaux aux bâtiments riverains. Ces promenades sont réservées aux piétons et aux cyclistes. Seuls des chemins piétonniers peuvent y être aménagés sans liaison pour véhicule avec les voiries, excepté pour les services de secours et d'incendie.*

*Toutefois, l'aménagement de ces promenades arborées prendra en compte, le cas échéant, les directives relatives à l'implantation de nouvelles lignes de transport public en concertation avec les administrations concernées.*

*L'aménagement de ces promenades privilégiera la plantation d'arbres haute tige et notamment en alignement et l'utilisation de matériaux dits naturels.*

##### *2.2.2.1. Zones de promenades arborées sur sol privé*

*Ces zones sont réservées au maintien et/ou à la création de promenades arborées sur sol privé. Ces zones peuvent être rendues publiques ou semi-publiques. Les conditions d'accès feront l'objet de conventions entre le(s) propriétaire(s) et la ville.*

##### *2.2.2.2. Allée verte*

*Une attention particulière doit être réservée au réaménagement de l'Allée verte comme promenade ouverte entre la place des Armateurs et le square Saintelette et le pentagone. D'autre part, depuis cet axe, l'aménagement de la promenade prévoira des ouvertures et perspectives vers les quartiers qui la bordent.*

*(...)*

### *3.2.3. Hauteur des bâtiments*

#### *3.2.3.1. Zones de nouvelles constructions*

*Le plan indique et suivant la typologie du bâti, soit un nombre de niveaux sous corniche soit une cote d'arasement maximum (...) exprimée en mètres et par rapport au niveau moyen du terrain. Par cette cote, il faut comprendre la limite maximum des volumes en ce compris les étages et/ou cabanons techniques et les toitures, à l'exclusion des cheminées.*

*Pour les autres zones de constructions, le plan indique le nombre de niveaux sous corniche maximum. Le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales, ou assimilables, sécantes à tout plan de coupe verticale dans le bâtiment. Le nombre de niveaux se calcule depuis et y compris le niveau du rez-de-chaussée le plus bas jusqu'aux niveaux de toiture non compris. Les entresols sont considérés comme des niveaux.*

*Les hauteurs par niveau sont obligatoirement comprises entre les hauteurs suivantes :*

<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>3,20 et 4,50 m</i>
<i>Etages</i>	<i>3,00 et 3,70 m</i>

---

<sup>1</sup> Au minimum 50 % d'essences indigènes.

*En ce qui concerne les étages techniques, la hauteur maximum autorisée est de 5,50 m.*

*Le niveau du rez-de-chaussée peut être rehaussé de 0,60 m par rapport au niveau moyen du trottoir (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale).*

*Les corniches des façades arrière ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur maximum de la corniche la plus élevée de la façade avant du bâtiment.*

**3.2.3.2. Zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial**

*(...) le nombre de niveaux est obligatoirement limité au nombre de niveaux historiques des bâtiments (...)*

**3.2.4. Toitures (...)**

**3.2.5. Equipements techniques (...)**

**3.2.6. Stationnement**

*En ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking, la législation en vigueur au moment de l'introduction des permis et/ou certificats d'urbanisme est d'application. Toutefois, l'accès en façade des parkings depuis la voie publique doit obligatoirement prendre en compte le rythme, l'esthétique et la proportion de la façade.*

*La création d'entrées carrossables dans les bâtiments à caractère patrimonial est strictement interdite (...)*

### **3.3. Esthétique des bâtiments**

**3.3.1. Matériaux**

*Toutes les constructions sont réalisées en matériaux naturels et/ou artificiels de qualité esthétique similaire.*

*Dans tous les cas, sont strictement interdits les descentes d'eau, corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique et/ou en PVC, les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et des peintures, les coupes transparentes en plastique.*

*Les revêtements des façades arrière et avant sont réalisés en matériaux de qualité identique et sont en harmonie avec les façades des bâtiments implantés à proximité.*

**3.3.2. Zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial**

*Le plan indique des zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial<sup>1</sup>.*

*Ces bâtiments seront obligatoirement maintenus et restaurés. Le maintien de ces bâtiments comprend, notamment, les façades (avant et arrière), les toitures, le nombre de niveaux, les petits éléments de patrimoine en façade (garde-corps notamment) et les revêtements.*

*Pour les bâtiments, façades, toitures ou monuments classés, ou ceux qui font l'objet d'une procédure de classement ou inscrits en liste de sauvegarde, les dispositions réglementaires en la matière sont d'application. (...)*

### **3.4. Pignons latéraux et murs mitoyens visibles**

*Les pignons latéraux, murs mitoyens visibles et les murs en attente seront obligatoirement traités en matériaux de façade et/ou peints en couleur claire. Les murs aveugles en alignement sont strictement interdits.*

### **3.5. Cours et jardins**

**3.5.1. Zones de cours et de jardins**

*Ces zones sont réservées à l'implantation de cours et de jardins à usage privé. La plantation et/ou le maintien d'arbres à haute tige y est obligatoire.*

*La construction d'annexes sur un niveau et les constructions en sous-sol peuvent être autorisées en intérieur d'îlot. Néanmoins, la superficie constructible est limitée à 50 % de la zone de cours et de jardins.*

**3.5.2. Zones d'extension des bâtiments réservés aux activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels et des zones de commerce associé à l'habitation**

---

<sup>1</sup> Dans les années 1960/1970, la presse, reprenant des déclarations officielles, parlait « d'un quartier pourri, indigne du 20<sup>ème</sup> siècle, un chancre, la lèpre au flanc de la ville » (voir notre Livre 1). Voilà maintenant qu'il y aurait à l'intérieur et en bordure de l'ancien PPA des zones de constructions à caractère patrimonial, des bâtiments ou des parties de bâtiments classés ou en voie de classement !



Ces zones peuvent être en tout ou en partie construites, sur maximum 1 ou 2 niveaux (...) en vue de permettre le développement, en intérieur d'îlot, des activités autorisées dans les bâtiments principaux. (...)

### 3.6. Zones de recul

Les zones de recul sont réservées à l'aménagement de jardinets, à la plantation d'arbres à haute tige et aux accès aux bâtiments riverains.

Les matériaux seront en harmonie avec les façades des bâtiments. Les revêtements bitumineux y sont strictement interdits.

### 4. Zones à prescriptions particulières<sup>1</sup>. »

## \*Annexe 1.5. Bruxelles : prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n° 46-20a 'Willebroeck' : extraits

### Schéma sur base d'une ancienne carte

				1	Tour et Taxis			
2	avenue du Port				avenue du Port			
quai des Matériaux					voies de chemin de fer			
Canal : bassin Béco					8	quai des Steamers		
quai des Péniches					13	Bassin Vergote		
	4							11
3	quai de Willebroeck					quai des Armateurs		
12	7					voies de chemin de fer		
6	Allée verte					Allée verte		
12	station de l'Allée verte					rue Masui		9   10
(rue du Frontispice)						(chaussée d'Anvers)		

1. Rue Picard ; 2. Place Saintelette ; 3. Square Saintelette ; 4. Quai de la Voirie ; 5. Rue de la Dyle ; 6. Place de l'Yser ; 7. Quai du Batelage ; 8. Pont des Armateurs ; 9. Rue du Travail ; 10. Rue des Rameurs ; 11. Rue de la Dyle ; 12. Boulevard Baudouin ; 13. Pont pour chemins de fer

Cet aperçu schématique de la zone du canal concernée est réalisé à partir d'une ancienne carte sur laquelle figure encore la station de l'Allée verte, laquelle rejoint le boulevard Baudouin. Pas question à l'époque d'héliport. La prolongation (fictive) de la rue du Frontispice par la chaussée d'Anvers est due à la transposition en rectangle d'une superficie triangulaire sur le terrain.

A l'époque, la place des Armateurs n'est pas mentionnée ; sur d'autres documents on trouve le pont de la place des Armateurs.

<sup>1</sup> En principe, elles seront reprises dans le corps du texte (livre 2, partie 1), en commentaire des schémas, en cours d'élaboration (janvier 2012).

## Schéma récent

17						1	Tour et Taxis				
2				avenue du Port				avenue du Port			
quai des Matériaux						quai des Steamers					
Canal : bassin Béco						8 Bassin Vergote					
quai des Péniches											
3bis			4		4bis		5		5bis		11
3						quai de Willebroeck					
12		7					15		13		14>
6						avenue de l'Héliport					
12											
(rue du Frontispice)						rue Masui vers la					
										9 10	
						(chaussée d'Anvers)					
14>											
<p>1. Rue Picard ; 2. Place Saintelette ; 3. Square Saintelette ; 4. Quai de la Voirie ; 5. Rue de la Dyle ; 6. Place de l'Yser ; 7. Quai du Batelage ; 8. Pont des Armateurs ; 9. Rue du Travail ; 10. Rue des Rameurs ; 11. Tour Premium ; 12. Boulevard Baudouin ; 13. Quai de Willebroeck ; 14. Square Jules Detrooz ; 15. Boulevard Simon Bolivar ; 16. Place des Armateurs ? 17. KBC (ex-Kredietbank).</p>											
<p>3bis est occupé par le complexe Citroën ; 4bis est ou était occupé environ pour 1/3 par le service de la Voirie, 1/3 pour le centre de tri postal, 1/3 par un terrain vague ; 5bis était occupé par les entrepôts de Delhaize.</p>											

### Urbanisme - La Senne attire de plus en plus les investisseurs immobiliers –

#### Le bord du canal en chantier : article de

#### François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 15 avril 2005

« En 1980, le quartier Nord était sinistré. Le boulevard Jacquain prolongé (aujourd'hui Albert II) étalait ses terrains vagues, l'avenue du Port exhibait ses chancre industriels, et Tour et Taxis s'apprêtait à fermer. Un quart de siècle plus tard, le quartier s'est bonifié... et métamorphosé : bureaux dans l'Espace Nord et le long du canal (la KBC), rénovation partielle du site de Tour et Taxis, construction de logements en lisière, création d'un espace vert à Gaucheret.

Le quartier Nord 'nouveau' chevauche désormais quatre communes : Bruxelles-Ville, Schaerbeek, Saint-Josse et Molenbeek (quartier maritime). Jusqu'à présent, l'essentiel du développement s'est réalisé via les bureaux qui occupent une surface de 1.150.000 m<sup>2</sup>. Les charges d'urbanisme générées ont permis la reconstruction de logements.

Et ce n'est pas fini, expliquent deux des plus importants courtiers immobiliers de la capitale, Richard Ellis et Jones Lang LaSalle. Ceux-ci viennent de se pencher sur le devenir de ce quartier en plein renouveau. Et ils aboutissent à la conclusion suivante : En 25 ans, le boulevard Albert II (l'Espace Nord) s'est rempli et ce quartier d'affaires est arrivé à maturité. Ce sont principalement les ministères (Région flamande) et la téléphonie (Belgacom) qui s'y sont installés. Le même phénomène s'est produit sur la rive molenbeekoise du canal où l'avenue du Port est presque entièrement reconstruite, dans un style unique (celui du bureau d'architecture AAU), cas rare à Bruxelles. C'est ce que d'aucuns appellent déjà le 'Canal Front' de Bruxelles.

On peut s'étonner que des courtiers se passionnent pour l'urbanisme bruxellois. C'est que les temps changent. Jusqu'à présent, ils se focalisaient sur les seules opportunités immobilières (constructions de tours, relocations, etc.). Mais aujourd'hui, ils intègrent tous une vision urbanistique, s'inquiètent de la création d'espaces verts, sont sensibles à l'environnement urbain... parce qu'ils y ont intérêt. Ils ont compris qu'un immeuble à bureaux se vend ou se loue mieux si son cadre est soigné !

Désormais, estiment les deux courtiers, le développement dans le Quartier Nord progresse surtout vers le canal. Un phénomène typique des grandes villes. L'eau (la Seine à Paris, la Tamise à Londres et le canal à Bruxelles) attire les investisseurs. Ils lorgnent l'avenue du Port, Tour et Taxis et la zone de l'Héliport, entre

*l'Espace Nord et le canal. Ces espaces à remembrer font l'objet de ZIR (zones d'intérêt régional[...]) et de PPAS (plans particuliers d'affectation du sol) en cours dont la priorité va au logement et aux zones vertes.*

*Ce redéploiement, soulignent-ils, passera par des contrats de quartier et la chaussée d'Anvers, lien entre le Pentagone et le Nord, renforcera sa vocation 'habitat'. Une attention toute particulière sera accordée à l'environnement immédiat du canal. Le but est de recréer une zone de promenade, à l'image de ce qu'était l'Allée Verte au 19<sup>ème</sup> siècle. Les bords du bassin Béco seront réaménagés jusqu'à la place des Bienfaiteurs.<sup>1</sup>*

*Et les bureaux, jusqu'à présent moteur du renouveau ? Il y a encore de la place pour eux. On en construit pour l'instant... 350.000 m<sup>2</sup> dans le quartier et il reste un potentiel de 150.000 m<sup>2</sup> dans la zone de l'Héliport, sans compter les deux ZIR de Tour et Taxis. Bref, ils ont encore quelques beaux jours devant eux... »*

**Bruxelles – L'ARAU prône le logement – Trop de bureaux au Quartier Nord : article de  
Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du mercredi 3 août 2005**

*« Le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 'Héliport', qui couvre les îlots compris entre le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, l'Allée Verte et le quai de Willebroeck, corrige-t-il les erreurs urbanistiques du passé commises au Quartier Nord ? Pour l' (...) Atelier de recherche et d'action urbaines la réponse est 'non'. Un avis partagé par d'autres intervenants - comme l'association RisoBrussel ou encore le Bral (l'homologue néerlandophone d'Inter-Environnement) - lors de la commission de concertation de la Ville de Bruxelles, qui s'est réunie mardi matin. Ce qu'on appelle aujourd'hui l'Espace Nord est repris dans une zone d'intérêt régional (ZIR). Pour réaliser le programme de cette ZIR, deux PPAS doivent être élaborés : le PPAS 'Héliport' en discussion et le PPAS 'Willebroeck' en cours d'élaboration. L'Arau demande purement et simplement l'abandon du projet actuel. Il demande que celui-ci soit revu et adopté conjointement au second PPAS afin d'assurer une vue d'ensemble de la Zir... »*

**Bruxelles - La Ville adopte le PPAS - Le Willebroeck poursuit sa mue - Logement, bureau et nouvelles exploitations commerciales : on n'a plus peur de se jeter au canal : article de  
Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du mercredi 23 novembre 2005**

*« Le vote est passé relativement inaperçu mais son objet est d'importance : en adoptant définitivement le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Willebroeck, lundi, le conseil communal de Bruxelles-Ville a franchi une étape essentielle dans l'évolution de cette zone portuaire, située à proximité de Tour et Taxis. Il s'agit de la deuxième partie d'un PPAS compris dans le périmètre d'une zone d'intérêt régional, la ZIR n°1-Héliport (1). (...)*

*Objectifs. Recréer un axe urbain Est-Ouest de qualité en se réappropriant des terrains en friche. Reconvertir le tissu industriel le long du canal en ensemble mixte (bureau, logement, entreprises de production de biens matériels). Redynamiser l'espace public et recréer un espace vert sur le bassin Vergote, ce qui suppose notamment la suppression des stations d'essence (déjà en cours). Redéfinir des espaces d'articulation urbaine, comme la place des Armateurs.*

*Mobilité. Le lien entre les rives du canal passe, entre autres, par une présence accrue des transports en commun. L'Administration de l'équipement et des déplacements (AED) plaide pour la construction d'un pont qui ferait le lien entre le boulevard Bolivar[...] et la rue Picard, sur Molenbeek, et permettrait le passage de lignes de trams et de bus. Deux obstacles rendent le projet plus qu'incertain : la déclivité, imposée, de 2%, qui suppose que le pont s'étire trop loin par-delà les berges ; le coût, élevé, à charge de la Région et de la Stib, étant donné que le projet a été retiré de l'Accord de coopération (fédéral). L'échevin bruxellois de l'Urbanisme, Henri Simons, plaide quant à lui pour l'utilisation du pont des Armateurs, couplé à la voie de chemin de fer qui le longe. 'Cette solution permettrait, en outre, de rentrer directement dans le site de Tour et Taxis.'*

*Logement. La construction de logements est prévue le long du canal dans le 'style londonien' ; 'ce qui, précise*

<sup>1</sup> La place des Bienfaiteurs se situe à Schaerbeek (avenue Rogier entre la chaussée de Haecht et la place général Meiser, bien loin du canal. Sans doute faut-il lire « place des Armateurs » ou « place Saintelette » ?

*Henri Simons, ne fait pas référence aux prix pratiqués dans la capitale anglaise mais plutôt au rapport entretenu à l'eau'. Un projet de tour est par ailleurs à l'étude à hauteur de la place des Armateurs.*

*Bureau. Il reste de la place pour environ 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le constructeur Citroën continuera d'exploiter le showroom et une partie du garage, mais plus la partie arrière du bâtiment. Un projet retient l'attention de la Ville : un showroom sur plusieurs étages dédié à l'habitation (cuisines, salle de bains,...) et surmonté d'un restaurant panoramique.*

*(1) Jeudi dernier, le gouvernement bruxellois a donné son feu vert au projet d'arrêté approuvant le PPAS Hélicopt. »*

## Extraits des prescriptions urbanistiques

### « 0. Généralités

#### 0.1. Généralités

*Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans ; en outre, elles précisent les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.*

*Les prescriptions générales sont d'application partout. Elles sont précisées, le cas échéant, par les prescriptions particulières, lesquelles priment sur les prescriptions générales dans des cas spécifiques d'application relatifs aux îlots, aux zones et/ou à certains bâtiments.*

#### 0.2. Réglementations et dispositions

*Les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol (PRAS) en vigueur (...) sont d'application. (...)*

*Les prescriptions particulières du PRAS en vigueur restent d'application (...).*

*Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au glossaire du PRAS, ainsi qu'aux définitions contenues dans le règlement régional d'urbanisme (RRU).*

*(...) Les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application (...) que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à ses prescriptions réglementaires.*

#### 0.3. Repérage

*Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales (...)*

#### 0.4. Charges d'urbanisme

*La délivrance de certains permis d'urbanisme peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation (...). Ces charges d'urbanisme portent en priorité dans le périmètre de la ZIR 1, sur la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics, sur la réalisation d'espaces publics.*

### 1. Affectation des bâtiments

#### 1.1. Zones d'activités portuaires

*Ces zones sont affectées :*

- *aux activités portuaires et logistiques, notamment le transbordement, la distribution, le conditionnement, le commerce de gros, le transport et l'entreposage ;*
- *aux activités industrielles ou artisanales ayant pour objet la production ou la transformation de biens meubles sur le site ;*
- *aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets (...)*
- *(...) aux équipements 'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel des activités visées au paragraphe précédent, notamment les agences de banque, stations-services, cafés, restaurants dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne*

dépasse pas par immeuble 300 m<sup>2</sup>. L'augmentation des superficies de plancher de commerces visés ci-dessus peut être autorisée aux conditions suivantes :

*l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*

*les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ; (...).*

*Toutefois, la superficie de plancher des commerces qui constituent le complément usuel des activités visées au paragraphe 1, est limitée à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble.*

*Ces zones peuvent aussi être affectées au logement complémentaire et accessoire aux fonctions principales de la zone, notamment au logement du personnel de sécurité.*

*Les terrains situés à quai sont, par priorité, affectés aux activités liées à la voie d'eau.*

*Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions précédentes :*

- *la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants ;*
- *les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain.*

### **1.2. Zone de canal**

*Cette zone est réservée à la voie d'eau. Des passerelles piétonnes et/ou cyclables peuvent être autorisées sur la voie d'eau, permettant de lier les deux rives du canal. Des pontons sont également autorisés dans cette zone. D'autre part, le plan indique une zone qui peut également accueillir un ouvrage d'art destiné au passage d'une ligne de transport en commun (à terme une ligne de tramway), de piétons et cyclistes entre le quai de Willebroeck et l'avenue du Port (rue Picard).*

### **1.3. Zones à prescriptions particulières**

*Ces zones (A à M) sont décrites à l'article 4.*

## **2. Voiries**

### **2.1. Réseau principal**

*Ces zones sont destinées à recevoir tant la circulation automobile que la circulation piétonne et cycliste et les transports publics.*

*Dans ces zones, sont compris les trottoirs, les zones de parcage public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.*

*Les aménagements de voirie doivent se faire en assurant de bonnes circulations piétonnes et cyclistes, en créant des emplacements pour deux-roues, en créant des dispositifs facilitant le passage des personnes à mobilité réduite et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager. L'aménagement des voiries privilégie la plantation d'arbres à haute tige et notamment en alignement, (...) les matériaux et/ou mises en oeuvre ayant un coefficient d'absorption acoustique élevé. Les stations d'essence sont interdites.*

### **2.2. Place des Armateurs**

*Cette zone fait l'objet d'un réaménagement global visant à créer un espace public de qualité sous la forme d'une place. Une attention particulière est portée :*

- *aux vues à créer vers le futur parc, le bassin Vergote et la Maison du port ;*
- *aux traversées piétonnes et à l'intégration des circulations cyclistes ;*
- *aux articulations spatiales (matériaux, plantations, vues...) à créer entre les différents espaces et bâtiments autour de cette place ;*
- *à l'utilisation de matériaux durables et de qualité et qui présentent un coefficient d'absorption acoustique élevé.*

*Les stations d'essence sont interdites.*

### **2.3. Quai des Péniches**

*Ce quai et ses abords font l'objet d'un aménagement global visant à créer un espace public de qualité traité sous la forme d'une promenade arborée permettant de lier, d'une part le square Saintelette, d'autre part le futur parc à créer autour du bassin Vergote.*

*Une attention particulière est portée :*

- *aux vues à maintenir et/ou à privilégier vers la rive gauche du canal ;*
- *aux articulations spatiales (matériaux, plantations, vues...) à créer entre les différents espaces et bâtiments le long du quai ;*
- *à l'utilisation de matériaux durables et de qualité et qui présentent un coefficient d'absorption acoustique élevé.*

*Les déplacements motorisés sont strictement limités dans cette zone, prioritairement réservée aux piétons et cyclistes. L'aménagement d'aires de stationnement est interdit dans cette zone, à l'exception d'aires de stationnement limitées pour les véhicules de livraison. Des passerelles piétonnes et/ou cyclables peuvent être autorisées sur le quai, permettant de lier les deux rives du canal.*

*D'autre part, le plan indique une zone qui peut également accueillir un ouvrage d'art destiné au passage d'une ligne de transport en commun (à terme une ligne de tramway), de piétons et cyclistes entre le quai de Willebroeck et l'avenue du Port (rue Picard).*

*Dans ces zones, peuvent être autorisés des petits équipements pour autant qu'ils soient le complément de la fonction sociale et/ou récréative et/ou pédagogique du canal (...) dans la mesure où les conditions locales le permettent (...). Les stations d'essence sont interdites.*

#### **2.4. Voiries à créer et/ou à désaffecter**

*Le plan prévoit des zones de voiries à créer et/ou à désaffecter. Les voiries publiques à créer seront publiques (...).*

#### **2.5. Passage public sur sol privé**

*En plus des zones prévues par le plan, des zones de passage public sur sol privé réservé aux piétons et cyclistes peuvent être prévues dans toutes les zones de construction du plan, en particulier permettant de lier le quai de Willebroeck au quai des Péniches. Ces passages peuvent être couverts.*

### **3. Implantation et esthétique des constructions**

#### **3.1. Implantation**

##### **3.1.1. Alignement (...)**

##### **3.1.2. Zones de construction en retrait de l'alignement (...)**

##### **3.1.3. Intérieur d'îlot**

*Les zones non-bâties à l'intérieur des îlots sont réservées à la création de cours et de jardins. Les projets privilégient la création de zones en pleine terre et/ou la création de jardins sur dalle.*

##### **3.1.4. Rapport plancher/sol (...)**

#### **3.2. Construction**

##### **3.2.1. Hauteur des bâtiments**

##### **3.2.1.1. Zones de nouvelles constructions**

*Le plan indique*

- *soit une cote d'arasement maximum et une cote d'arasement minimum exprimées en mètres par rapport au niveau moyen du terrain. Par ces cotes, il faut comprendre la limite maximum et minimum des volumes principaux en ce compris les étages et/ou cabanons techniques, et les toitures à l'exclusion des cheminées ;*
- *soit un gabarit maximum exprimé en nombre de niveaux hors-sol ; par ce nombre il faut comprendre le nombre de niveaux maximum sous-corniche à l'exception des volumes des toitures éventuelles.*

##### **3.2.1.2. Zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial**

*Dans ces zones, le nombre de niveaux est obligatoirement limité au nombre de niveaux historiques des bâtiments.*

##### **3.2.2. Toitures**

3.2.2.1. Toitures des nouvelles constructions (...)

3.2.3. Equipements techniques (...)

3.2.4. Stationnement (...)

### 3.3. Esthétique des constructions

#### 3.3.1. Matériaux

Toutes les constructions et toitures sont réalisées en matériaux naturels et/ou artificiels de qualité esthétique similaire (...)

3.3.2. Zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial (...)

3.4. Pignons latéraux et murs mitoyens visibles (...)

## 4. Zones à prescriptions particulières<sup>1</sup>

### 4.1. Zone A : Description, affectations, implantations et gabarits

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle de la place des Armateurs et du bassin Vergote. Pour permettre le développement harmonieux de cet îlot, il est présenté un projet d'ensemble sur la zone A compte tenu du lien à créer entre l'architecture des bâtiments et de l'espace vert à créer ; la construction des bâtiments et les aménagements paysagés pouvant se faire en phases.

#### Zone A1

La totalité des superficies de plancher/sol hors-sol de la zone A1 est limitée à 7.500 m<sup>2</sup>. Cette zone peut être affectée aux logements, aux commerces, aux bureaux et aux équipements. L'ensemble du ou des bâtiments de la zone A1 totalise une superficie de maximum 500 m<sup>2</sup> de commerces, maximum 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Cette zone fait l'objet d'un projet d'architecture et d'aménagement paysagé visant à articuler la perspective entre le quai de Willebroeck, le bassin Vergote et la place des Armateurs. Une attention particulière est portée à la conception architecturale du ou des bâtiments en lien avec l'espace vert à créer et le réaménagement de la place des Armateurs. L'implantation du ou des bâtiments est libre dans la zone A1. La construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes (...) est autorisée (...). Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone A1 sont limités à l'Allée verte.

#### Zone A2

Cette zone est réservée à la création d'un espace vert public. La superficie d'espaces verts est de minimum 5.000 m<sup>2</sup>. (...) Des chemins piétonniers peuvent y être aménagés sans liaison pour véhicule avec les voiries, excepté pour les services de secours et d'incendie. Les revêtements synthétiques et bitumineux sont strictement interdits à l'exception des revêtements éventuels pour des installations de sport en plein air qui peuvent y être autorisés. L'aménagement des chemins privilégie les matériaux et/ou mises en œuvre perméables et/ou semi-perméables et durables.

Le choix des essences favorise la variété botanique indigène et notamment les arbres à haute tige. (...) les plantations comprennent au minimum 50 % d'essences indigènes.

L'aménagement de cette zone prend en compte (...) les directives relatives à l'implantation de nouvelles lignes de tramway en concertation avec les administrations concernées.

### 4.2. Zone B : Description, affectations, implantations et gabarits

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle de la place des Armateurs, du quai de Willebroeck et du quai des Péniches (...). La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 85.000 m<sup>2</sup>. Cette limitation comprend les superficies de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

Cette zone fait l'objet d'un projet d'architecture d'ensemble composé de bâtiments articulés autour d'espaces ouverts : zones de recul, passages publics sur sol privé et zones de cours et de jardins. D'autre part, étant donné

<sup>1</sup> Pour alléger le texte, dans la mesure où il y a des subdivisions (description, affectations, implantations, gabarits), nous regroupons les données par sous-zone.

la volonté de restructurer le paysage urbain autour du bassin Vergote et de la place des Armateurs, une attention particulière doit être portée :

- aux perspectives dans l'axe du quai des Péniches, du Pont des Armateurs, de l'Allée verte et du quai de Willebroeck ;
- aux aménagements des zones non-construites y compris les plantations ;
- à la qualité de l'architecture et des matériaux mis en œuvre ;
- aux transitions entre les zones d'affectation différentes ;
- à l'analyse du microclimat éventuel formé par les vents et les ombres portées.

La construction de parkings (...)

#### **Zones B1 (tour) et B2 (quai des péniches)**

Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements. L'ensemble du ou des bâtiments des zones B1 et B2 totalise une superficie de minimum 38.000 m<sup>2</sup> de logements, maximum 6.000 m<sup>2</sup> de commerces. Pour la zone B2 (\*)

#### **Zones B2 et B3**

Dans ces zones, un passage public sur sol privé sur une largeur de minimum 12 mètres est obligatoirement créé entre le quai de Willebroeck et le quai des Péniches permettant d'ouvrir une perspective vers le canal et le site de Tour et Taxis depuis le quai de Willebroeck.

#### **Zone B3**

Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux bureaux, aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles) et aux équipements. L'ensemble du ou des bâtiments de la zone B3 totalise une superficie de minimum 2.000 m<sup>2</sup> de logements, maximum 10.000 m<sup>2</sup> d'activités productives, maximum 2.500 m<sup>2</sup> de commerces, maximum 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux, en ce non-comprises les superficies de bureaux existantes et/ou dûment autorisées. (\*) Le logement est implanté en priorité le long du quai des Péniches.

### **4.3. Zone C : Description, affectations, implantations et gabarits**

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle du quai de Willebroeck, de la rue de la Dyle et du quai des Péniches.

#### **Zone C**

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 17.500 m<sup>2</sup>. Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues. La construction de parkings (...)

#### **Zone C1**

Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements. L'ensemble du ou des bâtiments de la zone C1 totalise une superficie de minimum 4.000 m<sup>2</sup> de logements, maximum 500 m<sup>2</sup> de commerces. (\*)

#### **Zone C2**

Cette zone peut être affectée aux logements, aux commerces, aux bureaux, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles) et aux équipements. L'ensemble du ou des bâtiments de la zone C2 totalise une superficie de maximum 4.000 m<sup>2</sup> d'activités productives, maximum 1.000 m<sup>2</sup> de commerces. (\*)

### **4.4. Zone D : Description, affectations, implantations et gabarits**

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle de la rue de la Dyle et du quai des Péniches.

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 800 m<sup>2</sup>. Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements. L'ensemble du ou des bâtiments de la zone D totalise une superficie de minimum 300 m<sup>2</sup> de logements, maximum 150 m<sup>2</sup> de commerces. (\*) La construction de parkings (...)

(*) Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.
--



#### **4.5. Zone E : Description, affectations, implantations et gabarits**

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle du quai de Willebroeck, de la rue de la Dyle et du quai des Péniches. La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 12.000 m<sup>2</sup>. Les activités hôtelières peuvent être autorisées sur une superficie de maximum de 2.500 m<sup>2</sup>.

La construction de parkings (...)

##### **Zone E1**

Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux commerces, aux équipements et aux activités hôtelières. L'ensemble du ou des bâtiments de la zone E1 totalise une superficie de minimum 4.000 m<sup>2</sup> de logements, maximum 500 m<sup>2</sup> de commerces. (\*)

##### **Zone E2**

Cette zone peut être affectée aux logements, aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles), aux activités hôtelières et aux équipements. L'ensemble du ou des bâtiments de la zone E2 totalise une superficie de maximum 7.500 m<sup>2</sup> d'activités productives, maximum 1.000 m<sup>2</sup> de commerces. (\*)

#### **4.6. Zone F : Description, affectations, implantations et gabarits**

Les présentes prescriptions concernent la zone située dans l'axe du boulevard Simon Bolivar, le long du quai de Willebroeck et du quai des Péniches. Pour permettre le développement harmonieux de cet îlot, il est présenté un projet d'ensemble sur la zone F compte tenu des perspectives, d'une part dans l'axe du boulevard Simon Bolivar, d'autre part dans l'axe de la rue Picard et, de la volonté d'intégrer l'ouvrage d'art dans un projet d'architecture global.

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 15.000 m<sup>2</sup>. Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux bureaux, aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles), aux équipements et aux activités hôtelières.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone F totalise une superficie de minimum 3.000 m<sup>2</sup> de logements, maximum 5.000 m<sup>2</sup> d'activités productives, maximum 3.000 m<sup>2</sup> de commerces, maximum 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux, maximum 7.500 m<sup>2</sup> d'activités hôtelières.

Les activités commerciales peuvent être autorisées aux étages du ou des bâtiments. Le logement est implanté en priorité le long du quai des Péniches.

Cette zone peut accueillir un ouvrage d'art destiné au passage d'une ligne de tramway, de piétons et cyclistes entre le quai de Willebroeck et l'avenue du Port (rue Picard). Compte tenu de la volonté d'intégrer l'ouvrage d'art dans un projet architectural de qualité, une attention particulière est portée :

- aux perspectives dans l'axe du boulevard Simon Bolivar et de la rue Picard ;
- à éviter une rupture de la continuité urbaine le long du quai des Péniches ;
- à la qualité de l'architecture et des matériaux mis en œuvre ;
- aux transitions entre les zones d'affectation différentes ;
- aux nuisances probables dues à l'ouvrage d'art et aux transports ;
- à l'aménagement paysagé des zones non-bâties ;
- à l'analyse du microclimat éventuel formé par les vents et les ombres portées.

L'implantation du ou des bâtiments est libre dans la zone. Le plan détermine un alignement permettant d'intégrer l'ouvrage d'art. Cette zone est un espace public, permettant un passage entre le quai de Willebroeck et le quai des Péniches. Des retraits sur cet alignement peuvent toutefois être autorisés permettant d'articuler les bâtiments entre eux et par rapport au contexte environnant ; en vue de créer un espace public de qualité.

La circulation motorisée n'est pas autorisée dans cette zone.

L'ouvrage d'art peut être intégré dans un bâtiment.

La construction de parkings (...)

(\*) Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

#### **4.7. Zone G : Description, affectations, implantations et gabarits**

Les présentes prescriptions concernent la zone située entre le quai des Péniches, le quai de Willebroeck et la nouvelle voirie à créer.

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 28.000 m<sup>2</sup>. Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

Cette zone fait l'objet d'un projet d'architecture d'ensemble composé de bâtiments articulés autour d'espaces ouverts : zones de recul, passages et zones de cours et de jardins. La construction de parkings (...)

##### **Zone G1**

Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone G1 totalise une superficie de minimum 10.000 m<sup>2</sup> de logements, maximum 2.500 m<sup>2</sup> de commerces. (\*)

##### **Zone G2**

Cette zone peut être affectée aux logements, aux bureaux, aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles) et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone G2 totalise une superficie de maximum 5.000 m<sup>2</sup> d'activités productives, maximum 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux en ce non comprises les superficies de bureaux existantes et/ou dûment autorisées, maximum 1.000 m<sup>2</sup> de commerces. (\*)

#### **4.8. Zone H : Description, affectations, implantations et gabarits**

Les présentes prescriptions concernent la zone située entre le quai des Péniches, le quai de la Voirie, le quai de Willebroeck et la nouvelle voirie à créer. Cette zone comprend un ensemble de bâtiments aux qualités patrimoniales à maintenir.

La totalité des superficies de plancher hors sol dans cette zone est limitée à 25.000 m<sup>2</sup>. Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

##### **Zone H1**

Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles) et aux équipements. L'ensemble du ou des bâtiments de la zone H1 totalise une superficie de minimum 10.000 m<sup>2</sup> de logements, maximum 2.500 m<sup>2</sup> de commerces, maximum 4.000 m<sup>2</sup> d'activités productives. (\*) Les activités productives sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

La construction de parkings (...)

##### **Zone H2**

Cette zone peut être affectée aux logements, aux bureaux, aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles) et aux équipements. L'ensemble du ou des bâtiments de la zone H2 totalise une superficie de maximum 700 m<sup>2</sup> de bureaux en ce non comprises les superficies de bureaux existantes et/ou dûment autorisées.

Les prescriptions générales sont d'application.

#### **4.9. Zone I : Description, affectations, implantations et gabarits**

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle de la place de l'Yser, du quai de Willebroeck, du quai de la Voirie et du quai des Péniches. Cette zone comprend un ensemble de bâtiments aux qualités patrimoniales à maintenir.

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 70.000 m<sup>2</sup>. Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

(*) Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.
--

*Cette zone peut être affectée aux logements, aux commerces, aux activités productives et aux équipements. L'ensemble du ou des bâtiments de la zone I totalise une superficie de maximum 10.000 m<sup>2</sup> de commerces, maximum 40.000 m<sup>2</sup> d'activités productives. Le logement éventuel est implanté en priorité le long du quai des Péniches.*

*Les prescriptions générales sont d'application.*

#### **4.10. Zone J : Description, affectations, implantations et gabarits**

*Les présentes prescriptions concernent la zone située quai de Willebroeck. Cette zone comprend un ensemble de bâtiments aux qualités patrimoniales à maintenir.*

*La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 6.000 m<sup>2</sup>. Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.*

*Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.*

*L'ensemble du ou des bâtiments de la zone J totalise une superficie de minimum 3.000 m<sup>2</sup> de logements, maximum 1.000 m<sup>2</sup> de commerces (\*).*

*Les prescriptions générales sont d'application.*

#### **4.11. Zone K : Description, affectations, implantations et gabarits**

*Les présentes prescriptions concernent la zone située square Saintelette. Cette zone comprend un ensemble de bâtiments aux qualités patrimoniales à maintenir.*

*La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 9.000 m<sup>2</sup>. Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues. Cette zone est affectée aux logements et aux équipements.*

*L'ensemble du ou des bâtiments de la zone K totalise une superficie de minimum 3.000 m<sup>2</sup> de logements, minimum 4.000 m<sup>2</sup> d'équipements, maximum 1.000 m<sup>2</sup> de commerces (\*).*

*Les prescriptions générales sont d'application.*

#### **4.12. Zone L : Description, affectations, implantations et gabarits**

*Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle du square Saintelette et du quai des Péniches. Cette zone comprend un ensemble de bâtiments aux qualités patrimoniales à maintenir.*

*La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 2.500 m<sup>2</sup>. Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.*

*Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.*

*L'ensemble du ou des bâtiments de la zone L totalise une superficie de minimum 500 m<sup>2</sup> de logements, maximum 300 m<sup>2</sup> de commerces. (\*)*

*Les prescriptions générales sont d'application.*

#### **4.13. Zone M : Description, affectations, implantations et gabarits**

*Les présentes prescriptions concernent la zone située quai des Péniches.*

*La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 2.500 m<sup>2</sup>. Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues. Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.*

*L'ensemble du ou des bâtiments de la zone M totalise une superficie de minimum 500 m<sup>2</sup> de logements, maximum 300 m<sup>2</sup> de commerces (\*).*

*Les prescriptions générales sont d'application. »*

<i>(*) Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.</i>
---

# \*Annexe 1.6. Schaerbeek : prescriptions urbanistiques<sup>1</sup> annexées à la demande de révision du P.P.A., en date du 12 septembre 1985 : extraits

---

## « CHAPITRE I.

*Article 1. – Champ d'application*

*Les présentes prescriptions fixent les règles d'aménagement applicables sur la partie du territoire de la commune visée par le présent plan.*

*Art. 2. – Le territoire défini à l'article 1 comporte :*

*1) une zone de circulation : cette zone est principalement réservée aux circulations mécaniques ou piétonnières et aux plantations.*

*2) une zone de construction : cette zone comporte principalement des équipements privés ou publics tant en-dessous qu'au-dessus du sol.*

*3) une zone des espaces verts : cette zone détermine tous les espaces verts obligatoires au niveau du sol naturel ou à un niveau proche de celui-ci.*

*4) le centre de communications Nord et ses rampes d'accès.*

## **CHAPITRE II. Dispositions générales**

*Art. 3. – Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan (...).*

*Art. 4. – Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir (...)*

*Art. 5. – Les constructions de service public et celles d'équipement collectif seront autorisées partout dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée.*

***Art. 6. – Les bâtiments existants dont la destination, le volume et l'aspect ne correspondent pas aux prescriptions du plan ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien, à l'exclusion de tous travaux de reconstruction, transformation ou agrandissement.***

*Art. 7. – Sont interdits les établissements qui, par leur destination, et leur importance, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou de bureaux, tels que (...).*

*Art. 8. – (...)*

## **CHAPITRE III.**

*Art. 9. – Dispositions particulières aux circulations<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Stedebouwkundige voorschriften. Nous soulignons.

<sup>2</sup> Sous une autre formulation, le principe du socle et de la dalle piétonnière est maintenu.

*Le plan définit la zone réservée à la circulation des véhicules et des piétons ; dans le tréfonds de celle-ci peuvent être établies des installations d'utilité publique telles qu'égouts, caniveaux, cabines, stations de pompage, canalisations diverses et des équipements tels que parkings.*

***La couverture des constructions édifiées dans la zone des bâtiments d'arasements inférieurs permettra en outre la circulation des piétons et des véhicules légers de service. Toutes les constructions d'arasements intermédiaires et supérieurs seront ainsi accessibles au niveau de cette couverture, laquelle constitue un sol artificiel.***

*Cette circulation au-dessus du niveau du sol naturel, qui peut être réalisée sous la forme de passages couverts, sera reliée à celle au niveau du sol par des escaliers, des rampes et des remontées mécaniques établis au travers des constructions ou dans la zone de circulation.*

*Le nombre, l'emplacement et les caractéristiques de ces liaisons<sup>1</sup> ainsi que celles réunissant les diverses circulations **au niveau du sol artificiel** seront définis par le collège des bourgmestre et échevins.*

*Art. 10. – Dispositions particulières aux zones de construction*

*Les zones de constructions sont destinées principalement au développement ou à la création de groupements résidentiels, administratifs et de commerce ainsi qu'à tous les équipements de ces diverses affectations. Ces zones comportent les caractéristiques suivantes.*

*a) zone des bâtiments d'arasements inférieurs :*

*Cette zone contient principalement les équipements situés sous le sol artificiel tant en-dessous qu'au-dessus du sol naturel.<sup>2</sup>*

*b) zone des bâtiments d'arasements intermédiaires :*

*cette zone contient principalement les constructions des équipements collectifs.*

*c) zone des bâtiments d'arasements supérieurs :*

*cette zone contient des locaux de logements, de bureaux, d'équipements, de commerce ou destinés à l'exercice de professions libérales.*

*d) esthétique :*

*Toutes les façades d'un même immeuble, les souches de cheminées, les locaux de machinerie d'ascenseurs et tout[e] partie émergeant des toits et visible de la voie publique, sont exécuté[e]s en matériaux semblables. (...)*

*e) couvertures :*

*Les couvertures des immeubles sont en plates-formes.*

*Art. 11. – Dispositions particulières aux zones des espaces verts (...)*

*Art. 12. – A tout immeuble d'habitation doivent être associés des emplacements couverts ou non en vue d'assurer le garage ou le parcage d'un nombre de véhicules proportionnel à celui des logements.*

*A tout immeuble de bureaux doivent être associés des emplacements, couverts ou non, aménagés en vue d'assurer le parcage ou le garage d'un nombre de véhicules proportionnel à la superficie utile de bureaux.*

*Les coefficients de proportionnalité sont déterminés dans chaque cas par le collège des bourgmestre et échevins. (...)*

*Art. 13. – Centre de communications Nord.*

*Le centre (en abrégé CCN) est destiné à réunir en un même complexe, une gare de chemins de fer interurbains et métropolitains<sup>3</sup>, de tramways et d'autobus, une station de taxis, les accès à celles-ci ainsi que des locaux destinés à tous services et équipements annexes. (...)*

<sup>1</sup> Autrement dit, les fameuses 'passerelles' reliant les socles.

<sup>2</sup> En clair, le socle et les parties souterraines des constructions.

<sup>3</sup> A ce jour, toujours au stade du 'bluff du futur'.

## \*Annexe 1.7. Que trouve-t-on dans les dossiers de présentation des P.P.A.S. ? – Regard critique

---

### \*Annexe 1.7.1. Bruxelles – P.P.A.S. n° 70-20a ‘quai de Willebroeck’ - Résumé non-technique du rapport d’incidences environnementales (R.I.E.) – Regard critique sur quelques extraits.

---

#### Préambule

Le moins que l’on puisse dire, c’est que les dossiers (de base, modificatifs, définitifs) sont volumineux. C’est à un point tel que les auteurs rédigent des rapports de synthèse dont les conclusions<sup>1</sup>, comme on l’a vu, formulent ce qui est déjà dit dans l’introduction ! Des pages et des pages sont ainsi remplies pour dire et redire dix fois la même chose, pour lancer des affirmations sans justification, des lapalissades ou des poncifs, ou pour recommander des études complémentaires ! Plus le dossier est imposant, plus il donne l’illusion d’être sérieux, plus il justifie les honoraires exigés, moins les décideurs en prennent connaissance, noyés sous la masse. Flyvbjerg et consorts pourraient se régaler dans leur analyse des (méga)-projets !...

On peut d’ailleurs jouer au jeu des 7 erreurs. Si l’on compare la présentation photographique du PPAS Gaucheret telle que, dans le cadre du dossier de base, M. Johan Van Dessel<sup>2</sup> soumet, en 2003, aux autorités schaarbeekoises (et qui sera transmis à la tutelle régionale), à la présentation photographique du dossier définitif, on peut constater que la plupart des clichés sont en tous points identiques : même objet, même angle de prise de vue, même ombre de la grue, mêmes véhicules parkés aux mêmes endroits, même filin retenant le ballon dirigeable au sol... Les chantiers entamés en 2003 semblent n’avoir pas évolué d’un grain de sable en deux ans. Seul changement, les dates : 2005 remplace 2003, mais les clichés datent de 2003 et faussent la perception des décideurs qui n’ont pas une vue exacte de l’état de la situation au moment de l’examen du dossier définitif.

Pour le PPAS Willebroeck, en date du 3 mars 2006, le gouvernement bruxellois a désigné un comité d’accompagnement (CA) qui se compose des représentants de la ville de Bruxelles, de la commune de Molenbeek, de l’IBGE, de l’AED (Direction des déplacements) et de représentants de l’AATL (direction de l’urbanisme), laquelle administration de l’aménagement du territoire et du logement en assure la direction.

En date du 25 avril 2006, ce CA a confirmé la désignation du bureau BOA comme auteur de projet du rapport d’incidences environnementales. Le bureau BOA s’est adjoint les compétences de deux autres bureaux d’experts, à savoir Geosan (sols, sous-sols et eaux) et Tritel (mobilité).

---

<sup>1</sup> Voir supra.

<sup>2</sup> Bureau BOA/Arter.

## « 9. Résumé non technique de l'évaluation des incidences par domaine d'étude.

### 9.1. Impact social et économique du plan

#### 9.1.1. Incidences probables de la mise en œuvre du plan

*Ce chapitre dresse un portrait socio-économique du quartier nord en y incluant le site du PPAS comme partie intégrante du quartier Nord. Il relève également les dynamiques existantes (projets) à l'échelle du quartier Nord et à celle du PPAS.*

*Le périmètre du PPAS est un quartier qui ne forme pas un ensemble homogène au point de vue socio-économique. Il est situé à l'articulation de zones d'habitat de typologies et de populations distinctes. Ces zones interagissent peu entre elles, séparées les unes des autres par le canal, le quai de Willebroeck<sup>1</sup> et la petite ceinture. Le logement, le commerce et les activités administratives y sont peu présents, les îlots étant principalement occupés par des activités productives<sup>2</sup> et portuaires. Elles représentent en effet 56 % des superficies planchers totale. Néanmoins une grande partie de ces espaces actuellement affectés en activités productives et portuaires sont actuellement inoccupés (environ 45.000 m<sup>2</sup>).*

*En termes de projets et de dynamiques existants, le périmètre du PPAS est localisé dans un contexte en mutation socio-économique comme le montre[nt] les nombreux projets en cours comme la reconversion du site de Tour et Taxis (schéma directeur) ou la mise en oeuvre des PPAS Gaucheret (Schaerbeek) et Héliport (ville de Bruxelles).*

*L'hypothèse de référence prévoit de renforcer l'urbanité et l'animation du canal. Elle offre ainsi l'opportunité d'intégrer le canal, non comme une barrière entre quartiers, mais comme un lieu de rencontre qui favorise les liaisons inter-quartiers, notamment entre le quartier Nord, le pentagone et Tour et Taxis.*

*Le plan prévoit la réalisation d'un quartier mixte visant à garantir la reconversion socioéconomique du tissu semi-industriel existant. A ce titre, la superficie de logements supplémentaires est estimée à 93.708 m<sup>2</sup>, superficie susceptible d'accueillir 2.000 habitants supplémentaires.*

*Le plan permet, d'autre part, le développement économique de la zone en autorisant les fonctions administratives et commerciales, en maintenant la zone d'activités portuaires, en autorisant des activités productives. Il a été estimé à 1.938 le nombre de travailleurs supplémentaires attendus dans le périmètre du PPAS.*

*(...) le R.I.E. insiste sur la nécessité*

- *d'assurer la mixité des fonctions de façon à éviter les zones monofonctionnelles ;*
- *d'assurer la continuité du logement et de l'animation en bordure du quai des Péniches ;*
- *d'assurer la comptabilité entre la volonté d'animation du canal et les besoins liés aux fonctions résidentielles.*

*(...) le R.I.E. met en garde sur le risque*

- *de création de 'ghettos' socio-économiques entre le quartier Nord 'historique' et la zone du canal par l'arrivée d'une population au profil socio-économique plus aisé que la moyenne du quartier Nord qui présente, a contrario, un profil socio-économique peu aisé ;*

<sup>1</sup> Pour rappel, le quai de Willebroeck est une voie de circulation automobile intense pointée sur le centre de la capitale. Cette large artère mal pavée a été longtemps empruntée par les véhicules lourds du transport international et par les camions qui assurent la liaison entre les marchandises apportées par voie navigable et les clients potentiels (notamment les camions-bétonnières).

<sup>2</sup> Pour rappel : 'Productives' = qui rapportent beaucoup. 'Productrices' = qui créent ou participent à la création de biens ou de services. Voir aussi le glossaire intégré aux prescriptions littérales du PPAS Quartier Nord-Gaucheret (2005).

- *d'induire une augmentation des loyers. Néanmoins, ce phénomène de gentrification devrait être en partie freiné par la présence importante de logements sociaux dans le quartier Nord. (...)*

### 9.1.3. Recommandations de mise en œuvre

#### A.1. Recommandations

- *Favoriser les liens (accès, liens visuels...) entre le quartier Nord et la zone du canal.*
- *Implanter les logements et commerces prioritairement le long du quai des Péniches afin de confirmer l'urbanité du canal.*
- *Implanter les activités administratives et/ou activités productives prioritairement le long du quai de Willebroeck.*
- *Implanter les équipements en complément des affectations principales.*
- *Implanter les activités portuaires le long du bassin Vergote/Allée verte conformément au PRAS.*
- *Il est recommandé de permettre la possibilité d'établir une moyenne surface commerciale<sup>1</sup> (+ ou – 1.500 m<sup>2</sup>) dans le périmètre du PPAS.*
- *Il est par contre recommandé de ne pas imposer des superficies commerciales minimales, notamment aux rez-de-chaussée des bâtiments. En effet, cette condition apparaît comme une exigence trop rigide et difficilement applicable (risque de rez-de-chaussée vide). Il est préférable d'autoriser le commerce au rez-de-chaussée compatible avec la fonction résidentielle.*
- *Il est recommandé de s'inscrire dans le masterplan du port qui vise une revalorisation des activités existantes tout en renforçant l'activité du port et la convivialité de l'espace public environnant.*

#### A2. Mesures

- *Il est recommandé d'affecter une partie des terrains publics (ville de Bruxelles) à des logements moyens.*
- *Il est recommandé de profiter du mécanisme des charges d'urbanisme pour créer des logements moyens (terrains privés).*
- *On veillera à la comptabilité entre les différentes affectations prévues notamment au niveau des nuisances générées par les fonctions d'animation et de commerce par rapport à la fonction résidentielle.*
- *On veillera à assurer l'équilibre entre le commerce de proximité, le commerce de détails et les moyennes surfaces.*
- *Il est recommandé de traiter la future maison du port comme un élément particulièrement attractif au niveau fonctionnel (et architectural) de manière à développer un projet 'phare' permettant d'identifier le port comme un acteur du développement urbain de Bruxelles.*
- *La maison du port s'intègre dans un espace public majeur en termes de positionnement (articulation entre le quartier Nord, le canal, Tour et Taxis, etc.) qu'il convient d'aménager avec un souci particulier de qualité. Nous préconisons à ce sujet de prévoir un concours d'architecture dans cette zone, en incluant le bâtiment et le futur parc à créer. (...)*

## 9.2. Impact sur le paysage et l'urbanisme

### 9.2.1. Incidences probables de la mise en œuvre du plan

*D'une manière générale, le quartier Nord présente les caractéristiques d'un tissu urbain déstructuré et sans continuité morphologique<sup>2</sup>. D'autre part, le quartier Nord se démarque par une grande perméabilité Sud-Nord issue de la construction historique du quartier mais, par contre, par un faible réseau de liens Est-Ouest. Le canal, élément particulier du paysage urbain, est pratiquement invisible dans le quartier qui se décompose sous la forme de 'strates' parallèles au canal.*

<sup>1</sup> Lire sans doute 'une surface commerciale moyenne' ou « de dimension moyenne ».

<sup>2</sup> Et pour cause !



En termes de bâti, plusieurs typologies du bâti coexistent dans le quartier, en fonction des phases d'urbanisation. Les gabarits des bâtiments au sein du PPAS varient fortement selon la destination des bâtiments. On distingue les îlots 'Béco' le long du bassin Béco : ces îlots sont très denses et caractérisés par une emprise au sol très importante. Les îlots 'Vergote' le long du bassin Vergote. Ces îlots sont occupés par des industries consommatrices d'espace. L'emprise au sol ainsi que le P/S y est beaucoup plus faible.

En termes d'espaces publics, de vastes espaces verts sans fonction claire et peu fréquentés (Parc Allée verte notamment) forment avec le réseau viaire de pénétration régionale (quai de Willebroeck, boulevard Simon Bolivar) et un réseau viaire secondaire tracé sur la trame historique, un maillage d'espaces publics sans cohésion<sup>1</sup>.

Enfin, le site du PPAS, situé le long du canal s'inscrit dans un paysage ouvert dont les nombreuses perspectives structurent l'espace.

La mise en œuvre du PPAS aura un impact positif pour le quartier en y insufflant une cohérence urbaine par la restructuration des îlots existants. La situation de référence prévoit en effet la création d'un front bâti cohérent (gabarit 8 niveaux) et animé visant à renforcer l'urbanité et l'animation du bassin Béco. Le quai des Péniches y est bordé de commerces et devient un axe piéton privilégié le long du canal. D'autre part, la situation de référence assure le développement d'activités administratives par le développement d'un front bâti le long du quai de Willebroeck. La qualité de l'espace du quai de Willebroeck et du parc de l'Allée verte sera de plus renforcée par les perspectives visuelles vers le canal et Tour et Taxis qu'offrent plusieurs ouvertures créées au sein des îlots existants.

(...) la mise en œuvre du PPAS doit également permettre une meilleure intégration des îlots concernés par le PPAS au contexte urbain et d'une manière plus générale, de renouer un dialogue urbain entre le quartier Nord et son contexte par la création d'articulations urbaines lisibles et structurantes. Ces articulations ont été étudiées au sein du R.I.E., il s'agit :

- De la place des Armateurs : pour laquelle l'implantation d'une tour d'une hauteur possible comprise entre 100 m et 140 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une ouverture dans l'îlot 3 et la redéfinition des alignements de la place des Armateurs sont étudiés ;
- De la création d'une voirie au sein de l'îlot 2 : pour laquelle différentes implantations sont étudiées en fonction du bâtiment classé existant [à savoir] la 'ferme des boues' ;
- De la fin de perspective du boulevard Simon Bolivar : pour laquelle deux scénarios sont envisagés selon qu'il s'agisse de créer une ouverture ou une fermeture de la perspective du boulevard Simon Bolivar ;
- De la 'maison du port' : pour laquelle différentes implantations sont étudiées en tenant compte de la nécessité de créer un élément d'articulation entre les zones portuaires et les zones urbanisées. (...)

### 9.2.2. Alternative pont Picard<sup>3</sup>

(...) Il convient de signaler que les impacts liés à la réalisation (ou non) de l'alternative sont relativement localisés et concernent principalement le développement de l'îlot 2 au droit de la fin de perspective du boulevard Simon Bolivar. Sa réalisation ne remet pas en cause les grands principes organisationnels et volumétriques de la situation de référence.

<sup>1</sup> Indiscutablement.

<sup>2</sup> On perçoit mal comment l'érection d'une tour s'élevant entre 100 et 140 mètres va créer une « articulation urbaine et structurante ». Aucune justification n'apparaît si ce n'est sans doute dans l'ombre le profil d'un promoteur éventuel intéressé par une activité 'productive'.

<sup>3</sup> Le document se base sur une situation de référence et sur une alternative. La situation de référence comprend un passage de 'transport public' sur le pont des Armateurs existant (à renforcer éventuellement) et une passerelle Picard piétonne dans l'axe du boulevard Simon Bolivar. L'alternative propose un pont Picard réservé aux transports publics, cyclistes et piétons dans l'axe du boulevard Simon Bolivar, le pont des Armateurs restant accessible aux véhicules à moteur, cyclistes, piétons et autres.

*Si l'alternative 'pont Picard' risque de générer une rupture spatiale et fonctionnelle au niveau des quais du bassin Béco, elle assure par contre une connexion piétonne et une ouverture urbanistique importante du quartier Nord vers l'autre rive du canal et vers Molenbeek et le site de Tour et Taxis.*

*L'analyse critique du projet de pont Picard tel que prévu dans le permis d'urbanisme non délivré illustrant son manque d'intégration [dans le] contexte urbain, différentes alternatives intégrant l'environnement immédiat du pont ont été étudiées dans le R.I.E.*

*Pour chacune de ces variantes, les impacts paysagers, programmatiques et juridiques ont été analysés. Des mesures et des recommandations ont ensuite été formulées.*

*Quel que soit le type de projet développé, le R.I.E. insiste sur la nécessité :*

- *de développer un projet qui permette la mise en valeur de la perspective et la création d'une articulation avec le contexte bâti au moyen d'espaces publics de qualité.*
- *de développer un projet architectural d'ensemble sur le terrain visé par l'emprise du pont et d'éventuellement intégrer à cette réflexion d'ensemble dans la mesure du possible, les parcelles adjacentes.*

*D'autre part, le R.I.E. signale qu'au niveau juridique, le pont Picard nécessitera la création d'une zone d'espace public, éventuellement des mesures d'expropriation permettant la réalisation de cette zone.*

### 9.2.3. Recommandations de mise en oeuvre

#### A. Généralités

##### A1. Recommandations

- *Compte tenu de la structure particulière du site (morphologie, programme...), il est recommandé de ne pas déterminer des zones d'implantation du bâti au moyen de profondeurs limitées. Cependant le plan devra prévoir des règles précises qui fixent un 'cadre' garant de la cohérence urbaine de la zone. Le plan devra notamment fixer les alignements, les zones de voiries et les gabarits (limités à 8 niveaux sauf au droit de la tour des Armateurs, de la maison du port et des bâtiments à valeurs patrimoniales).*
- *En termes d'aménagement paysager, on veillera, pour l'ensemble du PPAS, à être attentif aux vues à créer, à la continuité et à la cohérence des aménagements, à la lisibilité des articulations spatiales et à l'utilisation de matériaux durables et de qualité.*

##### A2. Mesures

- *Intégrer une réflexion sur la lumière en concertation avec les projets existants (plan lumière du port, de la ville de Bruxelles, etc.).*

#### B. Place des Armateurs et ses abords

##### B1. Recommandations

- *Il est recommandé que l'aménagement de la place des Armateurs fasse l'objet d'un projet d'ensemble intégrant l'articulation de la place avec le pont des Armateurs, le quai des Péniches, le parc des Armateurs et l'Allée verte.*  
*Une attention particulière devra être portée :*
  - *aux vues à créer vers le futur parc, le bassin Vergote et la maison du port ;*
  - *aux articulations spatiales (matériaux, plantations, vues...) à créer entre les différents espaces et bâtiments autour de cette place ;*
  - *à l'utilisation de matériaux durables et de qualité et qui présentent un coefficient d'absorption acoustique élevé.*
- *Il est recommandé d'implanter un passage public au sein de l'îlot 3 de manière à limiter la longueur de cet îlot et d'ouvrir des vues vers le canal et le site de Tour et Taxis. La position du passage public devra être guidée en fonction de l'intérêt des vues créées entre le quai de Willebroeck et la rive gauche du canal.*

- *Il est recommandé de permettre la réalisation d'un bâtiment phare (tour d'une hauteur importante) à l'échelle du quartier Nord permettant d'articuler le quartier Nord au site de Tour et Taxis<sup>1</sup>, le long du quai des Péniches au sein de l'îlot 3, en bordure du bassin Vergote.*
- *Il est de plus recommandé, pour l'urbanisation de l'îlot 3, d'encourager la réalisation d'un projet d'architecture d'ensemble composé de bâtiments articulés autour d'espaces ouverts : zones de recul, passages publics sur sol privé et zones de cours et de jardins. Une attention toute particulière doit être portée*
  - *aux perspectives dans l'axe du quai des Péniches, du pont des Armateurs, de l'Allée verte et du quai de Willebroeck ;*
  - *aux aménagements des zones non-construites ;*
  - *à la qualité de l'architecture et des matériaux mis en œuvre ;*
  - *aux transitions entre les zones d'affectation différentes.*

## B2. Mesures

- *Si une nouvelle ligne de tram est créée via la place des Armateurs, on veillera à réaliser une étude comparative qui puisse déterminer la nécessité ou non d'une reconstruction du pont des Armateurs ou la possibilité d'y réaliser un pont-levis<sup>2</sup>. En effet, si ce pont devait être reconstruit conformément aux normes européennes, son impact paysager sur la place des Armateurs, et sur les perspectives vers Tour et Taxis serait important<sup>3</sup> ;*
- *Il est recommandé<sup>4</sup>, dans la mesure du possible, d'orienter la tour parallèlement à l'axe du canal. La tour agit de cette façon comme une articulation structurante entre les zones urbanisées et les zones portuaires, entre le quartier Nord et le quartier de Tour et Taxis, entre le bassin Vergote et le bassin Béco.*

## C. Création d'une voirie au sein de l'îlot 2

### C1. Recommandations :

- *Il est recommandé d'implanter la nouvelle voirie le long du bâtiment de la Ferme de boues.*

### C2. Mesures

- *On veillera à prévoir un volume de transition entre la Ferme des boues et les futurs bâtiments à développer sur la zone 2a de façon à assurer la transition entre les deux gabarits ;*
- *On veillera à assurer l'animation de la rue par un traitement de la façade latérale de la Ferme des boues ne nuisant toutefois pas au caractère patrimonial de ce bâtiment et conformément aux impositions de l'arrêté de classement.*

## D. La fin de perspective du boulevard S. Bolivar

### D1. Recommandations

- *Il est recommandé de maintenir une ouverture dans l'axe du boulevard Simon Bolivar entre le quai des Péniches et le quai de Willebroeck ;*
- *Il est toutefois recommandé de cadrer cette perspective (bâtiments)<sup>5</sup> ;*
- *Il est recommandé de réaliser un projet d'ensemble qui tienne compte des perspectives, d'une part dans l'axe du boulevard Simon Bolivar, d'autre part dans l'axe de la rue Picard<sup>6</sup> ;*

<sup>1</sup> En quoi un bâtiment phare (d'une hauteur importante) va-t-elle 'articuler' le quartier Nord au site de Tour et Taxis ? Que signifie 'articuler' ? D'un côté du canal nous avons un site d'activités qui occupe une superficie au sol très importante mais qui n'est en rien imposant en hauteur, de l'autre les tours du Manhattan concentrées essentiellement le long des boulevards du roi Albert II et dans une moindre mesure Simon Bolivar ; entre les deux, l'ancien quartier rénové, les barres Amelinckx (65 m pour la plus élevée, 40 pour les autres) ou du Foyer laekenois moins nombreuses que prévues au PPA et d'une hauteur permise de 45 ou 39 maximum, une partie du parc Maximilien. Pourquoi 'articuler' les deux éléments par une tour imposante ?... Comme tout le reste du document, on tombe ainsi sur une logorrhée d'affirmations non démontrées, de recommandations qui se répètent sans justification la plupart du temps, d' « attention toute particulière à porter à la qualité des matériaux », etc.

<sup>2</sup> Pourquoi un pont-levis ? Pour 'articuler' le quartier Nord avec le château fort de Bouillon ?

<sup>3</sup> Et l'impact paysager d'un pont-levis ?...

<sup>4</sup> On est dans le B2. Mesures. Les recommandations, c'était en B1, supra !

<sup>5</sup> Heureusement qu'ils le recommandent. On aurait pu croire que les bâtiments seraient érigés au petit bonheur la chance ! On a à faire à des urbanistes !

<sup>6</sup> Pas bête l'idée d'un projet d'ensemble qui, en plus, tiendrait compte de l'axe Est-Ouest ! Les deux artères actuelles ne semblent pas se profiler dans une continuité rectiligne.

- De permettre le développement d'activités hôtelières, commerciales et productives en suffisance sur le terrain visé par l'emprise du pont et également sur les terrains bordant la rue de la Dyle (2d), de façon à ne pas limiter les possibilités de développement du site.

#### Alternative Pont Picard

- Il est recommandé d'encourager la réalisation d'un projet qui permette d'articuler l'ouvrage au contexte urbain. (...) Le pont ne<sup>1</sup> peut difficilement être intégré sans réflexion sur ses abords bâtis et ses raccords aux espaces publics. (...)

#### D2. Mesures

- Il est recommandé<sup>2</sup> d'encourager la réalisation d'un projet ...
- Il est recommandé<sup>3</sup> d'étendre, dans la mesure du possible, le projet de développement de la fin de perspective du boulevard Simon Bolivar aux parcelles voisines du terrain visé par l'implantation du pont.<sup>4</sup> (...)

### E. La Maison du port et le parc des Armateurs

#### E1. Recommandations

Il est recommandé :

- pour l'ensemble de la zone, d'assurer la réalisation d'un projet d'architecture et d'aménagement paysagé visant à articuler la perspective entre le quai de Willebroeck, le bassin Vergote et la place des Armateurs<sup>5</sup> ;
- d'implanter la Maison du port<sup>6</sup> dans la fin de perspective du quai de Willebroeck au bord du bassin Vergote. La Maison du port, par sa position, devra jouer un rôle de repère urbain et d'articulation paysagère entre la promenade du parc de l'Allée verte<sup>7</sup> et la promenade du canal ;
- d'encourager la réalisation d'un projet mixte avec un programme ouvert au public (exemple : une cafétéria, un musée, etc...) ;
- de porter une attention particulière à la conception architecturale<sup>8</sup> du ou des bâtiments en lien avec l'espace vert à créer et le réaménagement de la place des Armateurs ;
- de prendre en compte dans l'aménagement du parc, le cas échéant, les directives relatives à l'implantation de la nouvelle ligne de tram devant border le parc en concertation avec les administrations concernées<sup>9</sup>. Si un abri de tram/bus devait être implanté, on veillera à maintenir la perspective ouverte entre la place des Armateurs et le bassin Vergote.

#### E2. Mesures

Il est recommandé<sup>10</sup> :

- de traiter l'espace vert comme une articulation entre les parcs de l'Allée verte<sup>11</sup> et la promenade du canal en assurant la continuité des cheminements piétons et l'intégration de la Maison du port ;
- de veiller à maintenir dégagée la perspective vers la Maison du port depuis le quai de Willebroeck en disposant les futures plantations de façon appropriée. L'aménagement de l'espace vert veillera également à intégrer la passerelle métallique du pont des Armateurs comme élément patrimonial à valeur historique (...);
- d'exploiter la position unique du parc en bordure du bassin par un aménagement permettant de créer un contact intéressant entre l'eau et le parc, par exemple par un abaissement des quais ou par des terrasses dominant l'eau, offrant des lieux d'arrêts d'où admirer le panorama. Il conviendra également d'y intégrer le projet d'implantation de ponton mobile<sup>12</sup> pour les bateaux de croisières, prévu par le port de Bruxelles ;

<sup>1</sup> Le 'ne' est évidemment superflu si l'on souhaite une phrase correcte.

<sup>2</sup> Les recommandations, c'est le D1. D2 c'est les 'mesures' !

<sup>3</sup> Même remarque.

<sup>4</sup> Il fallait y penser !

<sup>5</sup> Génial !

<sup>6</sup> Elle existe et ne sera pas transplantée. Il n'y a dès lors pas lieu de recommander son 'implantation' mais de recommander un aménagement de la zone qui la mette valeur.

<sup>7</sup> L'intitulé du sous-titre E mentionne 'parc des Armateurs'. Sont-ce deux parcs différents ?

<sup>8</sup> Super ! Ils recommandent de ne pas construire n'importe quoi n'importe comment !

<sup>9</sup> Pas bête ! Ils pensent à tout les auteurs de ce rapport d'incidences environnementales.

<sup>10</sup> Toujours cette nuance entre le '1. Recommandations' et le '2. Mesures' point 2 qui fourmille de recommandations !

<sup>11</sup> Il est question ici de « parcs de l'Allée verte » au pluriel ?!

<sup>12</sup> « ...d'implantation d'un ponton mobile » ou « ...d'implantation de pontons mobiles »...

- que les aménagements fassent référence au contexte portuaire par le choix judicieux des matériaux et du mobilier urbain ;
- d'assurer la compatibilité des aménagements avec la zone d'activités portuaires et de transports jouxtant cet espace, tant en matière des fonctions que de la sécurité.

## F. Le quai des Péniches et le bassin Béco

### F1. Recommandations

- Le quai des Péniches et ses abords devront faire l'objet d'un aménagement global visant à créer un espace public de qualité<sup>1</sup> traité sous la forme d'une promenade arborée permettant de lier, d'une part le square Saintelette, d'autre part le futur parc à créer autour du bassin Vergote ;
- pour assurer la convivialité du lieu, le quai des Péniches devrait être prioritairement réservé aux piétons et cyclistes. Les déplacements motorisés devraient donc y être limités. Nous recommandons d'interdire l'aménagement d'aires de stationnement dans cette zone, à l'exception de zones de livraison limitées ;
- l'implantation de petits équipements d'intérêt collectif et/ou de service public ainsi que des petits commerces pourrait être envisagée sur le quai des Péniches pour autant qu'ils soient le complément de la fonction sociale et récréative du canal ;
- étant donné la longueur importante du bassin Béco, il est recommandé d'implanter une passerelle piétonne (non carrossable) reliant les deux rives du bassin. Sa position exacte devrait être déterminée en fonction du traitement de la fin de perspective de l'axe du boulevard S. Bolivar et en fonction du développement futur de la rive droite (piscine, parc...) ;
- étant donné que le quai des Péniches est une propriété du port de Bruxelles et que les infrastructures portuaires y afférentes devront rester accessibles aux services d'entretien du port, il est recommandé de réserver une zone de largeur suffisante en bordure du canal sur toute la longueur du quai de Péniches susceptible de rester propriété du port de Bruxelles.

### F2. Mesures

- Le quai des Péniches étant déjà partiellement aménagé, on veillera à assurer la continuité des aménagements (matériaux et éclairage) pour l'ensemble de la promenade du canal. Une attention particulière sera accordée à la scénographie des éléments portuaires (grues, berges, passerelle métallique...) comme une partie intégrante du paysage urbain connectant l'imaginaire du canal et l'activité portuaire au centre ville. On veillera également à réaliser ces aménagements en accord avec les aménagements prévus sur la rive gauche mais également ceux prévus en amont, le long de la petite ceinture, de façon à assurer la cohérence et la continuité des aménagements des rives du canal. Il est important de privilégier des aménagements qui fassent référence au contexte portuaire par le choix judicieux des matériaux et du mobilier urbain.
- L'aménagement devra, d'autre part, intégrer les besoins liés aux activités et animations existantes autour du canal comme Bruxelles-les-bains, les départs de croisières touristiques de Bruxelles By Water et La Fonderie, la cohabitation avec les péniches culturelles amarrées...
- En cas de réalisation de la nouvelle ligne de tram sur la place des Armateurs, il est recommandé de réaliser une étude approfondie qui puisse déterminer la nécessité ou non d'une reconstruction du pont des Armateurs. (...)

## G. Le quai de Willebroeck

### G1. Mesures<sup>2</sup>

- On veillera au bon aménagement du quai de Willebroeck au moyen de matériaux de qualité et d'alignements d'arbres. La position des alignements d'arbres devra veiller à maintenir la perspective vers la place des Armateurs et la Maison du Port. On veillera également à étudier la nécessité de maintenir des vues dégagées vers les bâtiments d'intérêt patrimonial tels la Ferme des boues et le bâtiment Citroën.
- On veillera à créer des liens au droit des nouveaux passages transversaux reliant le quai de Willebroeck au quai des Péniches. Dans ces passages, des alignements d'arbres veilleront à souligner les ouvertures visuelles créés vers la zone d'animation du canal et de Tour et Taxis.

<sup>1</sup> Imaginez un court instant que les auteurs de ce R.I.E. recommandent que cette zone fasse « l'objet d'un aménagement partiel et hétéroclite visant à créer un espace public médiocre »...

<sup>2</sup> Apparemment il n'y a pas de G2, ... ni de G8 ni de G20 !

### 9.3. Impact sur le patrimoine culturel

#### 9.3.1. Incidences probables de la mise en œuvre du plan

(...) L'analyse historique du quartier Nord a révélé que celui-ci s'est constitué lentement par rapport à deux pôles importants :

- Le canal de Willebroeck et la gare de l'Allée verte générateurs de la première implantation avant 1840 lié au développement des industries au bord du canal ;
- La première gare du Nord et la création de son quartier dont le centre était la place Rogier à partir de 1845.<sup>1</sup>

De ce passé essentiellement industriel, subsistent aujourd'hui dans le PPAS quelques bâtiments remarquables. Le R.I.E. a établi un relevé du patrimoine protégé ou mis à l'examen (...) :

- La Ferme des boues comme patrimoine classé (...) se trouve quai de Willebroeck 22. Les façades à rue et les versants à rue de la toiture (...) sont classés comme monument par arrêté (...) du 15 janvier 1998.
- Le bâtiment et l'atelier Citroën comme patrimoine pour lequel une demande de classement a été introduite (...).
- Les anciens entrepôts Adolphe Delhaize comme patrimoine dont l'examen en vue de l'ouverture d'une procédure de classement a été réalisé. (..)

D'autre part, une analyse de plusieurs inventaires visant à attirer l'attention sur le patrimoine architectural de la Région a été réalisée. Ces inventaires sont à juste titre des outils de planification mais ne sont pas des outils légaux de protection du patrimoine.

Les impacts de la mise en œuvre du PPAS ont été analysés pour chacun de ces bâtiments (...)

- (...) la création d'une voirie au sein de l'îlot 2 (...) est confrontée à la problématique du raccord avec la Ferme des boues dont les façades sont classées.<sup>2</sup>
- Pour le bâtiment Citroën (...), il est affecté en zone de grande mixité. Cette affectation permet une multiplicité d'affectations (...)
- Pour les entrepôts et bureaux Delhaize, la situation de référence propose de réaliser sur ce site un projet urbain permettant de créer un repère urbain et d'articuler le quartier Nord au site de Tour et Taxis. Le R.I.E. a mis en évidence que le maintien des ateliers et bureaux Delhaize ne permettait pas de créer ce repère (...).

D'autre part, les impacts de la mise en œuvre du PPAS sur le paysage culturel du canal ont été analysés.

(...) La mise en œuvre du plan aura un impact positif sur le bassin Béco et sur le paysage culturel du canal. Il prévoit de renforcer l'urbanité et l'animation du canal et offre ainsi l'opportunité d'intégrer le canal, non comme barrière entre quartiers, mais comme une partie intégrante du paysage urbain connectant l'imaginaire du canal et l'activité portuaire au centre ville.

Le R.I.E. met en garde contre la création possible d'une ligne de tram au droit de la place des Armateurs. (...) Cette option nécessite la construction d'un nouveau pont remplaçant le pont des Armateurs existant. Ce nouveau pont devant se plier aux nouvelles normes européennes sera plus élevé que le pont existant. Son emprise sur les berges pourrait porter atteinte au patrimoine que constituent les bâtiments du port de Bruxelles situé le long de l'avenue du Port.

#### 9.3.2. Alternative pont Picard

La réalisation du pont Picard (...) aura un impact très important sur le paysage du canal. Convaincue de l'utilité d'une nouvelle liaison avec la rue Picard, la commission royale des monuments et des sites émet d'ailleurs de grandes réserves quant à la forme et au programme proposés. Le pont, de par sa taille et son organisation, opère, selon elle, plus comme une rupture spatiale que comme une liaison entre deux rives. De plus, son implantation hypothèque fortement le réaménagement d'un axe structurant de la ville, à savoir, la promenade le long du canal.

<sup>1</sup> Fixer le centre du quartier Nord en 1845 à la place Rogier nous paraît des plus contestables.

<sup>2</sup> C'est fou ce qu'on répète dix fois la même chose sans apporter d'éléments vraiment neufs.

### 9.3.3. Recommandations de mise en œuvre

#### A.1 Recommandations

- il est recommandé d'assurer la protection des bâtiments à caractère patrimonial (...) <sup>1</sup>
- il est recommandé de développer un projet urbain à l'échelle du quartier sur l'îlot 3 et en particulier sur la place des Armateurs en lieu et place des anciens entrepôts et bureaux Delhaize, malgré leur caractère historique bien que limité. <sup>2</sup>

Compte tenu de la haute valeur patrimoniale du bâtiment Citroën et notamment sa structure industrielle, il est recommandé de prévoir la plus grande mixité possible afin de permettre une grande flexibilité dans les possibilités de reconversion du bâtiment.

#### A.2 Mesures

- étant donné la haute valeur patrimoniale du bâtiment Citroën, il convient de prendre rapidement d'éventuelles mesures de protections appropriées de façon à ce que les contraintes liées à sa protection soient connues lors du développement d'un projet de réaffectation.
- d'autre part, on veillera à adapter le programme du bâtiment Citroën de façon à préserver la perception du volume existant et à mettre en valeur ce patrimoine.
- la création d'une voirie le long de la façade latérale de la 'ferme des boues' permet de révéler cette façade autrefois visible. Le percement éventuel de la façade devra être soumis à l'avis conforme de la CRMS <sup>3</sup> étant donné que la façade se trouve en zone de protection.
- la ferme des boues dispose d'espaces intérieurs de qualité qui n'ont pas été classés, notamment la charpente métallique. Une attention particulière devra y être accordée en cas de rénovation du bâtiment.
- une attention particulière sera accordée à la scénographie des éléments portuaires (grues, berges, passerelle métallique de la place des Armateurs...) comme une partie intégrante du paysage urbain connectant l'imaginaire du canal et l'activité portuaire au centre ville.
- il est important de privilégier des aménagements qui fassent référence au contexte portuaire par le choix judicieux des matériaux et du mobilier urbain.
- la création d'une traversée piétonne au moyen d'une passerelle, cas échéant, devra être traitée comme partie intégrante du bassin Béco. Celle-ci devra s'accorder avec le caractère portuaire du lieu et assurer le maintien de l'unité matérielle et visuelle du bassin par une structure peu encombrante.
- en cas de réalisation de la nouvelle ligne de tram sur la place des Armateurs, une étude approfondie sur la nécessité de reconstruction du pont des Armateurs doit être réalisée. Si la reconstruction s'avère inévitable, l'impact du nouveau pont sur le bâtiment du port devra être étudié.

#### Alternative pont Picard

La réalisation du pont Picard devra être traitée comme partie intégrante du bassin Béco. On veillera à

- ce que l'ouvrage s'accorde avec le caractère portuaire du lieu ;
- à assurer le maintien de l'unité matérielle et visuelle du bassin par une structure peu encombrante ;
- à ce que l'ouvrage s'intègre au bassin Béco au moyen d'articulations formelles intéressantes avec ses rives (par des accès piétons perceptibles, par des espaces publics d'articulation...).

## 9.4. Impact sur l'air et les facteurs climatiques

### 9.4.1. Incidences probables de la mise en œuvre du plan

(...) La qualité de l'air ambiant et le réchauffement climatique

<sup>1</sup> Sic.

<sup>2</sup> Les voilà condamnés.

<sup>3</sup> \*CRMS : \*commission royale des monuments et sites.

(...) Aucune pollution notable n'est à craindre dans le cadre de la mise en oeuvre du plan, limitée à une affectation résidentielle, commerciale et d'activités administratives pour les îlots Béco et à une industrie peu polluante liée au port de Bruxelles pour les îlots 'Vergote'.

D'autre part, l'objectif du PPAS visant à renforcer l'attractivité résidentielle dans le centre ville à proximité de pôles de transports en commun et des pôles d'activités s'inscrit dans une démarche durable. En effet, les dépenses énergétiques liées à ce type d'habitat concentré en ville sont proportionnellement plus faibles que les dépenses énergétiques liées à un habitat dispersé à la campagne.

Toutefois, la mise en oeuvre du PPAS induira inévitablement une augmentation des rejets de polluants habituels (gaz d'échappement, chauffage...) dans l'atmosphère suite à l'augmentation attendue du nombre d'habitants et d'emplois dans le quartier.

Le R.I.E. insiste sur les différentes mesures pouvant être prises pour améliorer la qualité de l'air et diminuer le réchauffement climatique. Entre autres par :

- le renforcement de la position des transports en commun et des modes doux ;
  - la réduction des besoins en énergie primaire ;
- En effet, il a été démontré que la limitation dans la production de CO2 est potentiellement très importante pour des bâtiments conçus et exploités dans une démarche d'utilisation rationnelle de l'énergie (soit une économie potentielle de 10.732 tonnes de CO2 en cas de bâtiments passifs, et de 6.550 tonnes en cas de bâtiments faible consommation (K30).

*L'étude des microclimats susceptibles d'être créés par la mise en oeuvre du plan*

L'étude des microclimats se divise en 2 parties, comprenant l'étude de l'ensoleillement et l'évaluation des vents générés au niveau du sol.

L'étude de l'ensoleillement et l'influence des constructions sur leur environnement proche est évaluée sur base d'une maquette 3D réalisée pour l'ensemble de la zone du PPAS. L'ensoleillement est étudié au droit de trois zones du PPAS, susceptibles de voir s'implanter des bâtiments hauts :

- la place des Armateurs avec la tour Armateurs ;
- la fin de perspective du boulevard S. Bolivar ;
- la Maison du port.

Pour l'évaluation des vents générés au niveau du sol dus à la construction d'un bâtiment haut, **aucune étude aérodynamique détaillée n'est réalisée** puisque la volumétrie n'est pas déterminée dans le cadre du PPAS. L'analyse se base sur une approche qualitative en fonction des vents dominants et sur base d'exemples comparables.

La perturbation de l'écoulement de l'air autour d'un bâtiment est étudiée pour la tour prévue place des Armateurs, pour les deux variantes proposant des bâtiments hauts à la fin de la perspective du boulevard S. Bolivar et pour la Maison du port.

#### 9.4.2. Alternative pont Picard

(...) De manière générale, l'étude met en évidence une diminution des émissions polluantes d'une part par une diminution de la consommation des trams dû au raccourcissement du trajet et d'autre part, par un rapport modal dû à un renforcement de la position des transports en commun.

Au niveau de l'ensoleillement et de l'écoulement des vents, le R.I.E. insiste sur la nécessité (...) :

- de procéder à l'analyse du microclimat éventuel formé par les ombres portées ;
- de réaliser une étude aérodynamique détaillée pour l'ensemble du projet architectural intégrant le pont en fin de perspective du boulevard Simon Bolivar.

#### 9.4.3. Recommandations de mise en oeuvre

##### A. La qualité de l'air et réchauffement climatique



### A.1 Recommandations

Il est recommandé :

- d'optimiser la circulation des usagers doux (confort des circulations piétonnes, intégration des parkings pour vélos...) de façon à limiter la production de gaz à effets de serre ;
- de renforcer la position des transports en communs ;
- de limiter la vitesse et l'usage des véhicules motorisés le long du quai des Péniches.

### A.2 Mesures

Il est recommandé (...) d'encourager lors de la conception de nouveaux projets une démarche d'utilisation rationnelle de l'énergie, en veillant à :

- diminuer la consommation d'électricité,
- réduire et maîtriser la consommation d'eau,
- étudier l'enveloppe et l'organisation interne du bâtiment :
  - concevoir le bâtiment en fonction du site et optimiser le volume du bâtiment ;
  - limiter les pertes de chaleur en isolant et étanchéifiant les façades ;
  - favoriser l'éclairage naturel des locaux ;
  - gérer les apports solaires en valorisant l'apport solaire en hiver et en maîtrisant les surchauffes en été ;
  - exploiter le pouvoir rafraîchissant de l'air extérieur ;
- bien concevoir les systèmes :
  - o (...) de chauffage,
  - o (...) d'apport d'air neuf,
  - o (...) de climatisation pour les bureaux,
  - o (...) de préparation de l'eau chaude sanitaire,
  - o (...) de régulation,
- sensibiliser les occupants à la problématique de l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- utiliser les sources d'énergies renouvelables (soleil, vent...) : intégration de dispositifs d'énergie renouvelable au sein des constructions

## B. Microclimat : l'ensoleillement

### B.1 Recommandations

Il est recommandé d'implanter la tour dans l'angle supérieur de l'îlot 3 (...) en bordure du quai des Péniches et du bassin Vergote. L'impact des ombres est ainsi minimisé.

### B.2 Mesures

Il est recommandé

- d'orienter la tour, dans la mesure du possible, selon l'axe NNE-SSO, c.-à-d. parallèlement au canal le long du quai des Péniches. L'orientation des façades est alors optimale.
- de prendre en compte l'orientation des façades dans l'architecture des bâtiments de manière à gérer les apports solaires et l'éclairage naturel.
- de favoriser, dans la mesure du possible, des appartements traversants en localisant les chambres à l'est (lumière du matin) et les séjours à l'ouest avec vue sur le canal.

### Alternative pont Picard

Il est recommandé de procéder à l'analyse du microclimat éventuel formé par les ombres portées.

## C. Microclimat : problématique de l'écoulement d'air autour d'un bâtiment

## C.1 Mesures<sup>1</sup>

Il est recommandé :

- d'orienter la tour, dans la mesure du possible, parallèlement aux vents dominants c.-à-d. parallèlement à l'axe du canal pour éviter le blocage de l'écoulement de l'air ;
- de réaliser une étude aérodynamique détaillée pour l'ensemble du projet situé (...) place des Armateurs (traitant l'écoulement d'air au pied de la tour, au droit de passage public, et en intérieur d'îlot) ;
- de réaliser une étude aérodynamique détaillée pour l'ensemble du projet de la Maison du port et du parc des Armateurs.

### Alternative pont Picard

Il est recommandé de réaliser une étude aérodynamique détaillée pour l'ensemble du projet architectural intégrant le pont en fin de perspective du boulevard Simon Bolivar.<sup>2</sup>

## 9.5. Impact sur la mobilité

### 9.5.1. Incidences probables<sup>3</sup> de la mise en œuvre du plan

Ce volet nous a permis d'évaluer les demandes de déplacement et de stationnement générées par la mise en œuvre du PPAS, et la capacité des réseaux de transport public (tram, bus, train) et privé à absorber cette demande supplémentaire. Il a permis également d'évaluer le trafic généré à moyen et à long terme pour l'ensemble des projets planifiés aux abords de la zone du PPAS 70-20a.

#### A.1 Accessibilité en voiture

La zone dispose d'une bonne accessibilité routière. Le quartier dispose d'une série d'axes routiers majeurs. (...) le trafic généré à moyen et à long terme pour la zone du PPAS 70-20a (...) va inévitablement augmenter (...) entre 90 et 67 voitures supplémentaires/heure. L'estimation du nombre de déplacements à destination montre[nt] que le projet de PPAS va attirer (...) 245 déplacements supplémentaires en voitures (conducteurs et passagers), soit 110 voitures supplémentaires/heure et plus ou moins 575 déplacements supplémentaires/heure en transports publics. (...)

L'objectif principal est de limiter le plus possible le trafic automobile dans la zone du PPAS par la mise en place d'une zone résidentielle et par la création d'une voirie locale parallèle au quai de Willebroeck permettant de desservir<sup>4</sup> la zone du PPAS 70-20a.

#### A.2 Offre et demande en stationnement

Actuellement, l'offre en stationnement dans la zone du PPAS se limite au stationnement en voirie. La pression (...) reste raisonnable au sein du périmètre mais très forte dans le quartier de la cité administrative du quartier Nord<sup>5</sup> et sur la rive gauche du canal entre la place Saintelette et le pont des Armateurs.

En termes de stationnement en voirie, les développements prévus dans le PPAS 70-20b – Héliport (+ 62.000 m<sup>2</sup> de logements et + de 96.000 m<sup>2</sup> de bureaux) auront comme effet d'augmenter encore plus cette pression sur le stationnement et de la faire déborder sur la zone du PPAS 70-20a. De plus, le projet de PPAS 70-20a va considérablement augmenter la demande en stationnement sur la zone.

<sup>1</sup> Il n'y a pas de C.2 !

<sup>2</sup> On ne peut s'empêcher au fil de ces pages d'être pris par une logique implacable : le rapport décrit ce qui existe et pointe quelques points, reprend ces points pour redire qu'il faut en tenir compte, recommande de tenir compte de ces points, propose de prendre des mesures pour rencontrer ces points ou d'approfondir la question par des études complémentaires ... et onéreuses. On peut dès lors s'interroger sur la pertinence de ces centaines de pages à moitié remplies rédigées en français et en néerlandais que la plupart des décideurs ne liront même pas en diagonale !

La grille d'analyse de Flyvbjerg et consorts trouve ici une de ses illustrations.

<sup>3</sup> Le terme trouvera sa pleine saveur après réalisation ! Faut-il vraiment être un éminent spécialiste pour deviner que la construction de centaines de milliers de m<sup>2</sup> de logements et de bureaux aura nécessairement un impact sur la mobilité et le stationnement ?

<sup>4</sup> Lire 'desservir'.

<sup>5</sup> '...dans le quartier de la cité administrative du quartier Nord' : en toutes lettres dans le texte.

*Le R.I.E. insiste dans ses recommandations sur le fait que l'objectif ne doit pas être de proposer une offre supplémentaire à l'offre existante, mais plutôt de localiser la grande majorité de l'offre en stationnement hors voirie (dans le respect des quotas autorisés par le RRU) et de maintenir en voirie des places de parkings pour des fonctions spécifiques (livraisons, PMR, stationnement de courte durée (zone bleue) (...).*

*En termes de stationnement hors voirie, la mise en œuvre du nouveau PPAS entraînera la construction d'un certain nombre de parkings hors voirie liés aux nouveaux logements et aux nouveaux bureaux. La capacité de ces parkings devra répondre aux contraintes de la législation en vigueur relative aux normes de stationnement en dehors de la voie publique dont les dispositions sont indiquées dans le nouveau RRU (...). De plus, (...) le R.I.E. recommande que les quotas du RRU (...) correspondent à ceux imposés aux zones A (zone de très bonne accessibilité en transport en commun).*

### *A.3 Offre en transport en commun - Analyse de l'alternative*

*Actuellement, la partie Sud de la zone du PPAS est desservie par deux stations de métro situées sur la ligne 2 (Yser et Ribaucourt). La zone du PPAS n'est par contre pas desservie par une ligne de tram. Enfin, au niveau de la place Saintelette, la ligne 81 (anciennement 18) passe par le boulevard Léopold II et la petite ceinture Ouest pour aller rejoindre la gare du Midi. La gare du Nord est une importante gare routière pour les bus de De Lijn.<sup>1</sup>*

*Le R.I.E. démontre que l'offre en transport public va devoir être considérablement augmentée sur toute la zone entre Tour et Taxis et la gare du Nord. (...) Les projets dans le quartier vont émettre<sup>2</sup> plus ou moins 700 nouveaux déplacements en transport en commun par heure et attirer plus ou moins 3.550 nouveaux déplacements en transport en commun par heure.<sup>3</sup>*

*(...) L'étude confirme la nécessité de développer un nouveau passage de 'transport public' devant relier les deux rives du canal. Aujourd'hui, il n'y a pas encore une décision définitive concernant la localisation de ce passage.*

*(...) Deux possibilités d'implantation d'une nouvelle ligne de transport public ont été étudiées (...):*

- *situation de référence : passage de 'transport public' sur le pont des Armateurs et passerelle Picard piétonne dans l'axe du boulevard Simon Bolivar.*
- *Alternative : pont Picard pour les transports publics, cyclistes et piétons dans l'axe du boulevard Simon Bolivar.*

*En matière de transport en commun, quel que soit le scénario, à partir du moment où une liaison efficace voit le jour dans le quartier, l'accessibilité dans le quartier va considérablement s'améliorer.<sup>4</sup> (...)*

### *A.4 Infrastructures pour les piétons et [infrastructures] cyclables<sup>5</sup>*

*La zone du PPAS ne fait actuellement pas l'objet d'un flux de piétons et de cyclistes important. La mise en œuvre du PPAS va engendrer de nouveaux flux autant le long du canal sur le quai des Péniches qu'au sein des voiries transversales et des ouvrages d'art assurant la connexion entre les deux rives. (...) Le passage via une passerelle*

<sup>1</sup> Apparemment le bureau Boa connaît bien le coin. La gare du Nord n'est pas une gare routière pour les bus de De Lijn. Ceux-ci bénéficient de l'infrastructure en sous-sol du C.C.N. construit tout exprès pour eux, à peu de choses près. La gare du Nord est ferroviaire avec une fréquence de passages extrêmement soutenue (e.a. la jonction Nord-Midi via la gare centrale).

Par ailleurs, en sous-sol toujours, circulent un certain nombre de trams de la S.T.I.B. qui assur(ai)ent – cela change régulièrement – des liaisons avec Schaerbeek, le Heisel (Laeken), Etterbeek (la grande ceinture), Ixelles (l'ULB et Boondael), Saint-Gilles, Forest, Uccle sans parler de la jonction Nord-Midi et ses multiples correspondances. Un certain nombre de bus de la STIB rejoignent également la gare du Nord en surface, notamment les lignes 13, 14, 57, 58, 88.

Actuellement c'est le tram de la ligne 51 (Van Haelen > < Heisel) qui effectue le trajet de l'ancien 81 qui avait remplacé l'ancien 18...

<sup>2</sup> « Emettre » ? « Engendrer, amener, provoquer » peut-être ?

<sup>3</sup> Comprenne cette phrase qui pourra... Peut-être faut-il lire que les 700 nouveaux déplacements sont le fait des habitants nouveaux (soit  $700 \times 24 = 16.800$  nouveaux déplacements par jour), et que les 3.550 nouveaux déplacements sont le fait d'usagers soit qui viennent dans le quartier et qui en repartent soit qui y passent sans s'arrêter (soit  $3.550 \times 24 = 85.200$  nouveaux déplacements par jour), soit un total de 102.000 nouveaux déplacements en transports en commun par jour.

<sup>4</sup> C'est fou ça ! Même Jacques de Chabannes, seigneur de La Palice, n'aurait pas osé l'écrire !

<sup>5</sup> 'Cyclable' : adjectif. Accessible, réservé aux cycles.

Cycle : substantif. Nom générique des appareils de locomotion tels que bicyclette, cyclomoteur, etc.

réservée exclusivement aux piétons et aux cyclistes permet d'améliorer la sécurité et le confort des usagers doux.

## 9.5.2. Recommandations de mise en œuvre

### A Recommandations relatives aux accès de la zone du PPAS : accès carrossables

#### A.1. Mesures<sup>1</sup>

- Il est proposé de situer deux entrées et deux sorties carrossables à la zone du PPAS ;
- Il est recommandé de situer les entrées aux extrémités Nord et Sud de la zone du PPAS :
  - \* au Nord (au niveau de la place des Armateurs) : une voirie locale à sens unique (vers la petite ceinture) parallèle au quai de Willebroeck sera créée.
  - \* au Sud : le quai des Péniches sera accessible (à sens unique) via le square Saintelette (...). Il est recommandé que cette voie carrossable soit mise en zone résidentielle (vitesse limitée à 20 km/h). L'objectif est de permettre (...) une desserte exclusivement locale pour des fonctions spécifiques (livraisons...).
- Il est recommandé de situer les sorties :
  - \* au centre au niveau du carrefour formé par la rue du Dyle<sup>2</sup> - quai de Willebroeck – boulevard Simon Bolivar.
  - \* au sud : possibilité pour les véhicules circulant sur la voirie locale parallèle au quai de Willebroeck de s'insérer sur le quai de Willebroeck.

### B Recommandations relatives aux accès de la zone du PPAS : accès non carrossables

#### B.1 Recommandations

La mise en œuvre des projets aux abords de la zone du PPAS doivent renforcer les connexions piétonnes et cyclistes entre les deux rives du canal. (...)

#### B. 2 Mesures (...)

### C Recommandations relatives à l'aménagement des chemins et voiries à l'intérieur de la zone du PPAS

#### C.1 Recommandations

- L'objectif à poursuivre est de limiter le plus possible le trafic automobile dans la zone du PPAS.
- Il est recommandé de réaliser des aménagements de grande qualité le long du canal afin de rendre la promenade au bord de l'eau la plus attractive possible.

#### C.2 Mesures

- Il est recommandé d'aménager les deux voiries permettant d'entrer dans le site (voie locale parallèle au quai de Willebroeck et la voie locale le long du quai des Péniches) en zone résidentielle. La voirie locale parallèle au quai de Willebroeck accueillera tout le trafic à destination des parkings destinés aux différentes affectations.
- On veillera à prévoir des larges trottoirs autour de tous les îlots bâtis. Le quai des Péniches devra proposer un aménagement de type promenade verte le long du canal.

### D Recommandations relatives au stationnement

#### D. 1 Recommandations

Il est recommandé que la grande majorité des places de stationnement soient conçues hors voirie en sous-sol.

#### D. 2 Mesures

---

<sup>1</sup> Il n'y a pas de A.2.

<sup>2</sup> Sic ! Lire 'rue de la Dyle'.

- Il est recommandé de créer (...) au minimum plus ou moins 1.050 places de stationnement hors voiries pour les logements et les bureaux.

- Afin de libérer le plus possible l'espace public en vue de réaliser des aménagements de qualité, nous proposons qu'en surface le stationnement soit contenu exclusivement sur la voirie secondaire à créer parallèlement au quai de Willebroeck (plus ou moins 120 places). Une étude détaillée des besoins en stationnement devra être réalisée ultérieurement.<sup>1</sup> Cette étude prendra en compte la localisation précise des équipements et des commerces afin de définir une politique de gestion du stationnement en adéquation avec les besoins.

- La zone du PPAS n'est actuellement pas gérée en matière de stationnement. Il est recommandé de mettre en place un système de gestion (payant) permettant un meilleur taux de rotation notamment pour les places de parkings situées en surface sur la voirie locale parallèle au quai de Willebroeck.

## *E Recommandations relatives à l'aménagement des chemins et voiries à l'extérieur de la zone du PPAS*

### *E. 1 Mesures<sup>2</sup>*

- Les deux axes suivants devront faire l'objet d'une attention particulière :

\* zone du PPAS 'vers' et 'depuis' le parc Maximilien. Il faudra veiller au confort des piétons dans le cadre du réaménagement des carrefours Armateurs et Bolivar.

\* zone du PPAS 'vers' et 'depuis' le site de Tour et Taxis. Il faudra veiller au confort des piétons dans le cadre du réaménagement des carrefours avenue du Port – rue Picard – pont Picard et avenue du Port – site T&T – pont des Armateurs.

## *F Recommandations complémentaires<sup>3</sup>*

### *F. 1 Mesures<sup>4</sup>*

Pour les vélos, compte tenu de la nature des aménagements proposés, l'objectif est de laisser la circulation des cyclistes libre sur l'ensemble de la zone.<sup>5</sup>

## *9.6. Impact sur le sol et le sous-sol, les eaux usées, de surface et souterraines*

### *9.6.1. Incidences probables de la mise en œuvre du plan*

Ce volet a pour but d'estimer l'impact du projet du plan particulier d'affectation du sol 70-20a Willebroeck sur le sol et le sous-sol ainsi que sur les eaux usées, de surface et souterraines.<sup>6</sup> L'étude a étudié les éléments suivants :

#### *A. 1 L'égouttage*

<sup>1</sup> Et oui ! Ultérieurement !

<sup>2</sup> Au pluriel ? En fait une seule phrase suffisait : 'Le long des deux axes principaux, une attention toute particulière doit être réservée aux piétons, à leur sécurité et à leur 'confort'.

<sup>3</sup> Au pluriel ?

<sup>4</sup> Au pluriel ?

<sup>5</sup> Le document confirme que le quartier 'Manhattan' n'est desservi par aucune ligne de métro et que le large boulevard Simon Bolivar (30 ou 35 m) semble être la préoccupation principale, qu'il maintiendra la rupture entre la partie Harmonie-Simons du quartier et la partie Foyer Laekenois (avenue de l'Héliport/chaussée d'Anvers), qu'il servira en outre d'artère importante de pénétration ou de passage pour les véhicules à moteur.

Si l'on veut vraiment limiter la pression automobile, il eut été plus judicieux de limiter cette artère à la seule irrigation du quartier doublée en site propre d'une voie de tramways, et surtout d'opérer une cassure en reliant les deux parties du parc Maximilien (partie Amelinckx-Ecole Saint-Roch et partie Foyer laekenois), quitte à creuser à cet endroit un tunnel pour toutes les circulations mécaniques.

Par ailleurs, les liaisons en transports en commun Nord-Sud (place Saintelette – square Jules de Trooz) – par l'avenue du Port, par le quai de Willebroeck et/ou par l'Allée verte – ne semblent pas retenir l'attention des auteurs du dossier.

<sup>6</sup> Vu le titre général du 9.6., on avait un doute.

*L'étude a permis une analyse des plans d'égouttage de la ville de Bruxelles et l'estimation des capacités des égouts.*

*En termes d'imperméabilisation, l'étude montre que la zone étudiée est actuellement fortement imperméabilisée et que la mise en œuvre du PPAS devrait permettre une légère diminution de l'imperméabilisation du sol au sein du périmètre. Cette diminution est due en partie à la création d'un grand espace vert au niveau de la place des Armateurs. Cette diminution est malgré tout en grande partie compensée par la construction totale future de l'îlot 2 (actuellement en partie non construit).*

*En termes d'égouttage, l'étude a permis d'établir que, lorsque le débit de pointe journalier des eaux usées est ajouté au débit de pointe des eaux pluviales, les égouts apparaissent suffisamment dimensionnés pour leur évacuation. La mise en œuvre du PPAS 70-20a Willebroeck ne créera donc pas de désordres hydrauliques dans le réseau d'égouttage existant.*

*Cependant, diverses mesures sont formulées pour le raccord au réseau d'égouttage actuel.*

## **A. 2 La qualité du sol**

*La qualité du sol a été évaluée et synthétisée par îlot. (...) La qualité du sol actuelle n'est qu'en partie évaluée. Cependant l'étude permet de considérer que les sols et sous-sols ne semblent pas fortement dégradés, en excluant cependant les deux parcelles ayant accueilli[s] ou accueillant encore des stations-service (quai des Péniches – place des Armateurs), dont les pollutions ont été clairement identifiées mais non encore assainies, ainsi que les terrains pour lesquels aucune information n'a été rendue disponible (p. ex. Citroën).*

*Les pollutions résiduelles des terrains assainis, tels que le terrain accueillant la régie des transports de la ville de Bruxelles ou de la parcelle située hors du périmètre du PPAS quai de Willebroeck doivent aussi être considérées.*

*En termes d'impacts, le PPAS consiste principalement en la réaffectation des bâtiments existants ou la construction de nouveaux bâtiments destinés aux logements, commerces ou bureaux. Ces activités ne figurent pas dans la liste des activités à risque reprise dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 décembre 2004 fixant la liste des activités à risque. Cependant les bâtiments peuvent accueillir des activités à risque (p. ex. réservoirs à mazout).*

*D'autre part, sous réserve des études de sol devant être réalisées et des assainissements des terrains ayant accueilli[...] ou accueillant des stations-services, les zones d'habitation, de commerces, de bureaux ou espaces verts ne devraient pas présenter de risque pour la santé humaine.*

## **A. 3 Impact sur le canal et la nappe phréatique**

*Le canal ne semble pas pouvoir être affecté par la mise en œuvre du PPAS car les interactions entre le canal et les terrains concernés par le PPAS resteront inchangés.*

*D'autre part, les projets de construction d'immeubles prévoient éventuellement la construction de sous-sol. Cette construction nécessitera vraisemblablement un rabattement de nappe (...)*

# **9.7. Impact en matière de bruit et vibrations**

## **9.7.1. Incidences probables de la mise en œuvre du plan**

*Il existe en région de Bruxelles-Capitale plusieurs études et recommandations (plan Bruit 2000-2005) pour limiter le bruit en ville qui est une source de nuisance.*

*A titre de repère, la valeur moyenne admissible du niveau sonore ambiant pour les zones habitées ne devrait pas dépasser les 55 dB (à l'extérieur des habitations et pendant la journée en milieu urbain). (...) Le seuil d'intervention, pour les zones habitées, se situe quant à lui et pour les mêmes conditions à 65 Db. Dans le cas du trafic routier, un niveau moyen journalier qui dépasse les 65 Db en milieu urbain est considéré comme gênant.*

*Dans le cadre du R.I.E., aucun relevé du bruit n'a pas été effectué. L'étude de bruit se base sur des mesures de bruit réalisées dans le cadre d'études d'incidences antérieures ainsi que sur les données de l'IBGE.*

L'analyse des données existantes a montré que l'environnement sonore du PPAS peut être qualifié de bruyant à très bruyant. Il est essentiellement conditionné par le bruit du trafic routier. Les principales sources de bruit sont le quai de Willebroeck, le boulevard S. Bolivar et l'avenue du Port dont le revêtement en pavés est en mauvais état.

Dans toutes les hypothèses, la mise en œuvre du PPAS aura un impact sur le bruit, induisant une charge supplémentaire sur le bruit existant actuellement :

- au niveau conjoncturel
  - Le voisinage, les activités individuelles (déménagement, loisirs...);
  - Les nuisances sonores éventuelles et temporaires en rapport avec la vie sociale du quartier : organisation de brocantes, de fête de quartier, de promenades vertes guidées, ateliers nature...
- au niveau structurel
  - Le trafic : augmentation du parc automobile dans le quartier.

La densification des activités et le renforcement des fonctions résidentielles et récréatives risquent d' [...] entrer en conflit avec cet environnement sonore bruyant qui ne pose actuellement pas de problème puisque la fonction résidentielle n'est pas présente. Il existe dès lors un risque d'apparition de points noirs.

Cependant les dispositions urbanistiques prévues par le développement d'un front bâti continu le long du quai de Willebroeck aura un impact positif pour le bruit le long du quai des Péniches. Les constructions se comporteront comme un mur 'antibruit' protégeant le quai de Willebroeck. Associé à une limitation de la circulation et des vitesses le long du quai des Péniches, le projet aura un impact positif pour le niveau de bruit bien que celui-ci restera relativement élevé.

L'étude montre que diverses mesures peuvent limiter l'impact sonore et vibratoire de la mise en œuvre du PPAS. D'autre part, elle met en garde sur la nécessité :

- de veiller à la compatibilité entre la volonté d'animation du canal et les besoins des fonctions résidentielles.
- de veiller à la compatibilité entre l'activité portuaire le long du bassin Vergote et le développement de fonctions résidentielles au sein du périmètre.
- de prendre en compte l'environnement particulièrement bruyant du quai de Willebroeck et de la place des Armateurs dans l'aménagement de l'espace vert. (...)

## 9.8. Diversité biologique et faune

### 9.8.1. Incidences probables de la mise en œuvre du plan

En termes d'espaces verts, au niveau du périmètre du PPAS, aucun véritable espace vert n'est identifié. Il s'agit plutôt d'espace résiduel en friche. Au niveau écologique, ces 'espaces verdurisés' sont des sites à faible valeur biologique et constituent dès lors plus des 'zones de liaison' entre des sites à plus haute valeur écologique.

En termes de qualité des intérieurs d'îlots, les îlots du PPAS sont caractérisés par une emprise au sol très importante et une qualité relativement médiocre. Cette constatation est confirmée par la carte de situation existante de fait du PRAS. Les intérieurs d'îlots sont repris comme étant peu verdurisés.

Au niveau de l'ensemble du quartier Nord, l'étude a permis de montrer que de nombreux parcs existent à proximité du PPAS. Cependant la répartition de ces espaces verts n'est pas homogène. Les parcs publics à proximité du site du PPAS sont concentrés entre le quai de Willebroeck et la gare du Nord alors qu'aucun parc n'est identifié sur le territoire de Molenbeek ou au nord-est du pentagone. A ce titre, il convient de signaler la mise en œuvre d'un parc sur le site de Tour et Taxis.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Les limites territoriales du PPAS 70-20a n'englobent ni quelque quartier de Molenbeek ni le site de Tour et Taxis.

*La situation de référence prévoit la création d'un espace vert de minimum 5.000 m<sup>2</sup> dans la courbe de retournement du bassin Vergote. Elle prévoit également le réaménagement du quai des Péniches en promenade arborée.*

*L'augmentation attendue de la population par la mise en œuvre du PPAS accentuera vraisemblablement la fréquentation mais aussi la pression environnementale exercée sur les parcs existants. Cependant ceux-ci sont nombreux et devraient permettre de répondre à la demande future.*

#### *Continuité du maillage vert régional et communal*

*La création d'un espace vert au bord du bassin Vergote s'inscrit dans la logique du maillage vert régional situé dans l'axe de l'Allée verte. De plus, il permet de rapprocher les deux continuités vertes, l'une issue du centre ville, l'autre issue du centre de Laeken via le site de Tour et Taxis.*

*Le réaménagement du quai des Péniches participe, quant à lui, à la construction du maillage vert communal de la ville de Bruxelles.*

#### *Verdurisation des toitures plates*

*Tel que prévu au RRU, les toitures plates de plus de 100 m<sup>2</sup>, tant celles des bâtiments principaux, que des annexes devront être aménagées en toitures verdurisées (toitures vertes extensives).*

#### *Verdurisation des intérieurs d'îlots*

*Le changement de typologie prévu laissera la possibilité de création d'espaces verdurisés soit par de la plantation en pleine terre, soit par la réalisation de jardins sur dalle lorsqu'il existe des constructions en sous-sol.*

## **9.8.2. (...) - 9.8.3. Recommandations de mise en œuvre**

### **A. 1 Recommandations**

- *Le choix des essences au sein du PPAS devra favoriser la variété botanique indigène et notamment les arbres à haute tige. Pour cela, les plantations comprennent au minimum 50 % d'essences indigènes résistantes aux conditions du milieu urbain.*
- *Au sein de l'espace vert public de la place des Armateurs, les revêtements synthétiques et bitumineux devront être interdits à l'exception des revêtements éventuels pour des installations de sport en plein air qui peuvent y être autorisés. L'aménagement des chemins privilégiera les matériaux et/ou mises en œuvre perméables et/ou semi-perméables et durables.*
- *le réaménagement de l'espace vert public de la place des Armateurs prendra en compte, le cas échéant, les directives relatives à l'implantation de nouvelles lignes de transport public en concertation avec les administrations concernées.*
- *au niveau de la promenade du quai des Péniches et de ses abords, il est recommandé de créer un espace public de qualité traité sous forme d'une promenade arborée permettant de lier, d'une part le square Saintelette, d'autre part le futur parc à créer autour du bassin Vergote.*
- *on veillera à encourager en intérieur d'îlot la réalisation de plantations en pleine terre là où [c'est] possible et/ou la création de jardins sur dalle permettant la croissance de végétaux arbustifs<sup>1</sup>.*

### **A. 2 Mesures**

- *Il est recommandé d'établir une connexion des éléments biologiques existants et à venir avec les éléments voisins du réseau écologique régional et communal (maillage vert). Pour ce faire, il est recommandé de privilégier la réalisation d'alignements d'arbres et là où [c'est] possible la réalisation de massifs végétaux denses ;*

---

<sup>1</sup> Les arbustes sont donc privilégiés par rapport aux arbres.



- Au niveau de l'espace vert public de la place des Armateurs, une attention particulière doit être réservée à son aménagement comme espace vert de liaison entre les différentes promenades du canal et de l'Allée verte par la continuité des alignements et des cheminements.
- On veillera également à assurer des liens avec le futur espace vert prévu sur le site de Tour et Taxis par des alignements plantés.
- Tel que prévu au RRU, on veillera à ce que les toitures plates de plus de 100 m<sup>2</sup>, tant celles des bâtiments principaux que des annexes, devront être aménagées en toitures verdurisées (toitures vertes extensives).

## 9.9. Sécurité et santé

### 9.9.1. Incidences probables de la mise en œuvre du plan

Le PPAS ne peut pas répondre à tous les risques d'insécurité qui pourraient être engendrés par sa réalisation. Des dispositions doivent être prises après, par exemple par l'aménagement des carrefours, le contrôle social ou l'éclairage des espaces publics. Le PPAS s'élabore donc sur un principe de prévention des risques d'insécurité.

Dans le domaine de la sécurité, on distingue la sécurité objective, celle observée (par exemple un carrefour dangereux), de la sécurité subjective, celle ressentie (par exemple l'éclairage de nuit).

Les risques d'insécurité ont été évalués à différents niveaux : au niveau de la présence d'activités portuaires, de la sécurité subjective et objective liée aux aménagements et de la sécurité incendie.

#### Risques liés aux activités portuaires

L'hypothèse de référence ne propose pas de contraintes particulières au niveau des activités portuaires. Les conditions d'implantation des activités portuaires s'inscrivent dans un cadre précis plus large (réglementation du port de Bruxelles, réglementation Seveso, permis d'environnement...). La mise en œuvre du PPAS ne génère donc pas de risques supplémentaires au niveau des risques liés aux activités portuaires.

#### Sécurité subjective et objective

Un certain sentiment d'insécurité peut exister aux alentours du site du PPAS. Ce sentiment est généré par le fait que la zone du PPAS est déstructurée et que de nombreux immeubles sont à l'abandon. D'autre part, il existe un manque de fréquentation et d'animation aux alentours du site le soir et le week-end dû à la présence de nombreux bureaux (quartier Nord, avenue du Port) ou entreprises sur les terrains industriels du port.

La mise en œuvre du PPAS permettra d'améliorer le cadre de vie général du quartier :

- par le (ré)-aménagement de l'espace public et la revalorisation des quais ;
- par la recomposition de la trame bâtie ;
- par l'augmentation du nombre d'habitants dans le quartier et leurs activités, en y favorisant une mixité sociale ;
- par l'augmentation du pôle d'emploi, en s'assurant que ceux-ci profitent également aux habitants du quartier.

De plus, l'implantation et la répartition du bâti sur l'ensemble du site s'organisent de manière à assurer un plus grand contrôle social et donc globalement une sécurité objective (observée) et subjective (ressentie) accrue.

Le R.I.E. met en garde cependant sur le [fait que] statut semi-ouvert de certains îlots du PPAS (îlot[s] 2 et 3) engendré par la création de passages publics sur sol privé, peut engendrer des espaces semi-publics au statut peu clair et dès lors créer un sentiment d'insécurité pour le passant.

#### Sécurité incendie

La situation de référence prévoit la création de bâtiments de gabarits 'moyens' sur l'ensemble du périmètre du PPAS à l'exception de l'îlot 3 et du terrain de la Maison du port où la réalisation de bâtiments de gabarits 'hauts' est proposée.

Ces bâtiments hauts ne présentent pas de danger en termes de sécurité incendie si les mesures particulières en termes d'accessibilité et en termes de construction sont appliquées telles que imposées par la réglementation en vigueur.<sup>1</sup> (...)

### 9.9.3. Recommandations liées au volet sécurité santé

#### A Sécurité routière

##### A.1 Recommandations

Il est recommandé :

- de limiter les circulations sur le quai des Péniches pour éviter une confrontation entre les piétons et les véhicules motorisés ;
- de privilégier les entrées de parkings en sous-sol dans les rues latérales et le long du quai de Willebroeck ;
- d'assurer la continuité du logement autant que possible le long des axes de cheminements piétons privilégiés, principalement le long du quai des Péniches, en bordure du parc des Armateurs et au droit du passage du pont Picard ;
- de définir clairement le statut des zones (privé ou public) afin d'éviter des zones 'déchets' et peu lisibles.

##### A.2 Mesures

Il est recommandé

- d'apporter une attention particulière à la conception des voiries et à la jonction entre celles-ci et le quai de Willebroeck afin de réduire le risque d'accidents routier[s] ;
- de créer une rue latérale le long du quai de Willebroeck de manière à dissocier les flux de transit des mouvements locaux et de créer un espace tampon entre la voirie 2x2 bandes et les bâtiments ;
- d'équiper, le cas échéant, toute passerelle piétonne d'un balisage lumineux discret permettant de guider le piéton ;
- étudier l'intérêt réel d'éclairer les espaces publics et les passages publics sur sol privé en fonction de la sécurité objective (création de zones contrastées entre la lumière et la pénombre) et subjective (sentiment de sécurité le long des cheminements piétons) ;
- aménager les espaces verts de façon à réduire le sentiment d'insécurité le soir et la nuit ;
- il est recommandé d'intégrer, dès la conception de l'aménagement de la place des Armateurs et du parc des Armateurs, les contraintes spatiales liées à l'accessibilité des bâtiments hauts (la tour de la place des Armateurs et la Maison du port) présents dans cette zone. Il faudra prévoir en effet des chemins d'accès et des zones de manœuvre en suffisance, mais également un espace dégagé de tout stationnement susceptible de permettre la présence simultanée de trois camions de 15 tonnes au pied des bâtiments. (...)

## 10.1. Interactions par domaine d'étude

Le R.I.E. comprend un important chapitre qui considère les interactions pertinentes entre les différents domaines d'études. L'objectif de ce chapitre est de permettre une lecture transversale entre les différents domaines d'études, permettant d'évaluer en quoi chaque domaine peut interagir avec un autre domaine. L'objectif n'est pas de relever toutes les interactions positives et négatives entre les domaines [...]; en effet, elles ont souvent déjà été traitées implicitement dans chacun des chapitres. Il s'agit plutôt de pointer des interactions qui n'ont pas encore été soulevées et celles 'conflictuelles' susceptibles<sup>2</sup> :

- d'engendrer un risque supplémentaire de nuisances ;
- d'apporter des recommandations contradictoires avec les objectifs d'autres domaines ;
- d'entrer en conflit avec les recommandations d'autres domaines.

Les principales interactions qui ont été définies et évaluées sont reprises au tableau ci-après.

<sup>1</sup> Après le 11 septembre 2001, tous les pompiers de New York vous le confirmeront !

<sup>2</sup> Lire sans doute : « des interactions qui n'ont pas encore été soulevées, et celles qui, divergentes, sont susceptibles... ».

	Socio-économique								
Socio-économique		Paysage et urbanisme							
Paysage et urbanisme	X		Patrimoine						
Patrimoine culturel	X	X		Air et climat					
Air et climat		X			Mobilité				
Mobilité	X			X		Sol et eaux			
Sol et eaux	X	X			X		Bruit		
Bruit		X						Diversité biologique	
Diversité biologique	X	X			X		X		Sécurité et santé
Sécurité et santé			X				X		

L'analyse de ces interactions a permis de formuler des mesures et recommandations complémentaires. Elles sont reprises ci-dessous :

#### Recommandations complémentaires à prendre en compte dans le cadre du PPAS :

Il est recommandé d'encourager la création d'îlot de qualité<sup>1</sup>. Dans les zones non construites, en intérieur des îlots, hors sol mais construites en sous-sol, on encouragera la création de jardins et/ou de jardins sur dalles permettant la croissance de végétaux arbustifs.

#### Mesures complémentaires à prendre dans le cadre de la mise en œuvre du PPAS :

- On veillera à encourager, dans la mesure du possible, l'implantation de fonctions ouvertes au public au sein de la tour, permettant éventuellement aux visiteurs de bénéficier des vues sur Bruxelles.
- On veillera à ce que la réaffectation du bâtiment Citroën<sup>2</sup> permette l'implantation, dans la mesure du possible, de fonctions ouvertes aux publics.
- En ce qui concerne le bâtiment Citroën, on encouragera une réaffectation du bâtiment au moyen de fonctions compatibles avec ses caractéristiques volumétriques et architecturales de façon à préserver la perception de volume existant et à mettre en valeur ce patrimoine. Un concours d'architecture quant à sa réaffectation pourrait s'avérer pertinent.
- Il convient d'encourager la mixité des commerces (commerces spécialisés, commerces de proximité, Horeca) au sein du PPAS.
- Il convient de prévoir un nombre de parkings-visiteurs suffisant en voirie, le long du quai de Willebroeck pour les commerces [...] (+ 8.036 m<sup>2</sup>) et les équipements (+ 1.723 m<sup>2</sup>) [prévus]. Des aménagements conviviaux et une signalétique appropriée devra guider le piéton entre les lieux de stationnement et les pôles d'animation.
- On veillera à ne pas dépasser les quotas imposés par le RRU en terme[s] de nombre d'emplacement<sup>3</sup> de parking par immeuble de logement et de bureaux.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Sic !

<sup>2</sup> Une des caractéristiques de ce type de documents est l'apparition à des (très) nombreux endroits d'un même sujet (complexe Citroën, Maison du port, etc) ; il n'y a aucune synthèse particulière qui rassemble tous les éléments relatifs au même sujet. Il faut chercher partout.

<sup>3</sup> Lire 'emplacements'.

<sup>4</sup> Autrement dit, les deniers publics servent à payer les honoraires de bureaux d'études qui rappellent qu'une des « mesures complémentaires à prendre dans le cadre de la mise en œuvre du PPAS », est le respect du ... le règlement régional d'urbanisme !

- *Il convient de réaliser des arrêts de bus et de tram en suffisance le long des axes de transports en commun[...] (boulevard Bolivar, place des Armateurs, quai de Willebroeck) de façon à en encourager l'usage.<sup>1</sup>*
- *Une attention devra être portée à la qualité architecturale<sup>2</sup> des projets phares du périmètre, à savoir la Tour des Armateurs, la Maison du port et le projet à venir cadrant la perspective depuis le [boulevard] Simon Bolivar vers le quai des Péniches. La réalisation d'un concours d'architecture pourrait s'avérer pertinente pour ces sites.*
- *Une attention devra être portée à l'architecture (conception volumétrique) du bâtiment de la Maison du Port de façon à minimiser les risques de création de turbulences au sol.*
- *Etant donné que les profondeurs du bâti ne sont pas prédéterminées, il est important de veiller à ce que la profondeur des nouvelles constructions ne compromette pas les possibilités d'apport de lumière naturelle pour les autres bâtiments de l'îlot.*
- *Il est important de veiller à ce que la profondeur des nouvelles constructions permette la réalisation d'une majorité de logements traversant[s].*
- *On veillera à assurer la compatibilité des activités productives qui s'installent le long du quai de Willebroeck avec la fonction résidentielle.*
- *Il est recommandé d'encourager la continuité du logement, non seulement le long du quai des Péniches, mais également, dans la mesure du possible, le long des transversales reliant le quartier au quartier Nord (celles des îlots 2 et 3, celle formée par le pont Picard et celle le long de la place des Armateurs).*

## 10.2. Conclusions

*« (...) le (...) RIE a été rédigé à partir d'une hypothèse de départ (situation de référence) et d'une variante (alternative).*

*Les grandes options de la situation de référence visent à créer, conformément au PPAS, un quartier mixte comprenant de l'habitation, des zones d'activités administratives, des commerces, des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics, des zones d'activités portuaires ainsi que des activités productives.*

*(...) Une alternative est proposée. Celle-ci prend comme hypothèse la réalisation d'un pont réservé aux transports en commun (trams) et aux piétons et cyclistes dans la prolongation du boulevard Simon Bolivar vers la rue Picard.<sup>3</sup> (...)*

*Dans le cadre de ce RIE, (...) l'adoption éventuelle de la variante ne remet pas en cause les principes urbanistiques et organisationnels de base[...] fixés par la situation de référence. (...) Les impacts de la réalisation (ou non) de l'alternative sont relativement localisés et concernent principalement les domaines de l'urbanisme, du paysage et de la mobilité.*

*Si l'alternative pont Picard risque de générer une rupture spatiale et fonctionnelle au niveau des bords du bassin Béco, elle assure par contre une connexion piétonne et en transport en commun optimale entre les deux rives, et entre le quartier Nord et la commune de Molenbeek. La réalisation de l'alternative répond à une politique régionale visant à assurer la connexion des différents pôles urbains tout en favorisant l'utilisation des modes de transports doux et en commun. Elle répond donc à des enjeux en termes de mobilité qui dépassent les enjeux propres au périmètre du PPAS.*

*Dès lors, il a été décidé, suite à l'analyse domaine par domaine des impacts sur ces domaines de la situation de référence et de l'alternative, d'intégrer les options fixées par l'alternative à celles de la situation de référence. Cette décision soutien[t] également une décision gouvernementale en termes de mobilité pour la Région [de]*

<sup>1</sup> Encore une fois, il fallait y penser !

<sup>2</sup> Remarque pertinente : les autorités auraient pu accorder le permis de bâtir à n'importe quoi, par exemple des longues 'cheminées noires' ou des tours soi-disant 'translucides'...

<sup>3</sup> Il est piquant de relever ici l'ambiguïté du terme 'limiter' à la page 26 du même document : « Il est recommandé de limiter l'accès au pont Picard aux trams, cyclistes et piétons. »

*Bruxelles-Capitale qui préconise de maintenir l' 'espace nécessaire à la réalisation d'une passerelle au-dessus du canal... entre le quai de Willebroeck et le quai des Péniches dans l'axe du boulevard Simon Bolivar.<sup>1</sup>*

*Pour éviter, réduire et/ou compenser les incidences de la situation de référence et de son alternative sur l'environnement, le RIE a préconisé un certain nombre de recommandations qui seront intégrées dans le plan et/ou dans ses prescriptions. D'autre part, un certain nombre de mesures ont également été formulées qui devront être prises en compte lors de la rédaction des permis et/ou des éventuelles études complémentaires et/ou lors des constructions, des aménagements, des chantiers ultérieurs. (...). »*

---

<sup>1</sup> « Pour rappel, cette décision gouvernementale a entraîné une modification de l'arrêté du gouvernement du 18 juillet 2002 relatif au programme détaillé de la ZIR n° 1 par l'arrêté du gouvernement du 31 janvier 2008. »

## \*Annexe 1.7.2

# Schaerbeek : Dossier élaboré par BOA, architectes-urbanistes, relatif au plan particulier d'affectation du sol 'Quartier Nord-Gaucheret'<sup>1</sup> : regard critique

## « A. CAHIER DES NOTES ET RAPPORTS

### 0. Introduction

#### 01. Situation du périmètre du P.P.A.S.<sup>2</sup>

Le périmètre du plan se situe à l'extrémité ouest de la commune.

Séparé de la commune par le tracé ferroviaire, il constitue une zone tampon entre d'une part le tissu fonctionnaliste du QN et d'autre part le tissu schaarbeekois et bruxellois traditionnel.

Le périmètre du plan est limité :

- Au nord par l'avenue de l'Héliport, la place Gaucheret et l'avenue Ph. Thomas ;
- A l'est par la rue du Progrès ;
- Au sud par la place Solvay ;
- A l'ouest par la rue Gaucheret, la rue Rogier et la limite communale entre Schaerbeek et Bruxelles.

Le périmètre du plan englobe en totalité le périmètre de la ZIR n°2–Gaucheret, étendu à la place Gaucheret.

#### 02. Note historique

Le quartier Gaucheret est intimement lié au développement du QN et particulièrement par rapport à l'extension de la ville autour de la première gare du Nord, plus tard aux transformations dues au projet 'manhattan'.

Le QN s'est d'abord constitué lentement par rapport à deux pôles importants :

- Le canal et la gare de l'Allée verte, générateurs de la première implantation avant 1840 ;

<sup>1</sup> Vu et adopté provisoirement par le conseil communal en séance du 23 mars 2005, déposé à l'examen du public du 28 mars au 27 avril 2005, vu et adopté définitivement par le conseil communal en séance du 1<sup>er</sup> juin 2005, approuvé par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 14 juillet 2005. Nous soulignons et abrégeons certains éléments, notamment les plans particuliers (PPA), quartier Nord (QN), dossier de base (DDB), commune de Schaerbeek (cdS), ville de Bruxelles (vdB), Région de Bruxelles-Capitale (RBC) et son gouvernement (GRBC), quartier Ouest de la gare du Nord (QOGD), etc.

<sup>2</sup> Aperçu schématique :

< sud		Limite territoriale avec Bruxelles-ville -										ouest		nord >	
bd du roi Albert II				61sud zone A1 + zone A2				H	61nord		D	57			
saint- josse- ten- noode	71	Bd Bo li var	68 : (North galaxy)	rue Jolly 65 : (Ellipse)	R	rue Jolly 62				G	rue Jolly 60		D	Gaucheret	
rue du Progrès			S	rue Gaucheret		rue Gaucheret				T	Gaucheret		D	58	
CCN		zr	rue du Progrès - Est										rue du Progrès		
D : rue Destouvelles ; g : rue Gendebien ; G : place Gaucheret ; H : avenue de l'Héliport ; R : rue Rogier ; S : place Solvay. T : avenue Philippe Thomas ; L : Laurentide. 71 : (tour Belgacom). Entre parenthèses, comme point de repère, les tours actuelles. zr : zone de rampes d'accès au CCN.															

- La première gare du Nord et la création de son quartier dont le centre était l'actuelle place Rogier à partir de 1845.

A partir de 1902, les grands travaux réalisés dans le QN – jonction nord-midi (1902) ; déplacement du canal (1922) ; création d'une autoroute urbaine en viaduc (dès 1958)<sup>1</sup> – ont peu à peu marginalisé ce quartier.

En 1967, débute la destruction rapide du quartier pour réaliser le projet 'Manhattan'. Inspiré par un urbanisme audacieux et optimiste qui s'inspire des grandes tendances urbaines des années '60, le plan Manhattan prévoit, en lieu et place de 55 hectares<sup>2</sup> du QN sur Saint-Josse, Schaerbeek et Bruxelles, un vaste projet de construction d'un nouveau quartier mixte (700.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 400.000 m<sup>2</sup> de logement pour 92.000 habitants) sous la forme d'immeubles-tours reliés par un réseau de passerelles et de jardins publics au-dessus du niveau du sol, ce dernier étant réservé aux circulations motorisées. Pour rencontrer ces objectifs à court terme et attirer les investisseurs, le pouvoir public exproprie et démolit rapidement les bâtiments existants et trace une partie du niveau réseau viaire. Quelques bâtiments sont construits (WTC, immeuble Amelinckx...).

La crise économique<sup>3</sup> qui intervient au début des années '70 provoque l'avortement de ce projet et le quartier entre dans une phase de très rapide déclin urbain<sup>4</sup>. De nombreux terrains vagues issus des démolitions des îlots, l'inachèvement du réseau de circulation, la concentration de logements sociaux et le repli des investisseurs marginalisent alors ce vaste quartier.

Ce projet laissera des traces profondes dans le quartier comme en témoigne l'actuelle morphologie et la césure nette entre le quartier 'traditionnel' et le quartier d'affaires :

- au niveau morphologique : une trame classique est brusquement interrompue par la trame fonctionnaliste qui s'y superpose,<sup>5</sup>
- au niveau sociologique : un quartier mixte d'habitat et d'artisanat/petite entreprise s'épuise subitement vers le quartier monofonctionnel de bureaux.<sup>6</sup>

## 1. Rapport d'analyse de la situation existante de droit

### 1.1. Plan régional de développement

Au niveau régional, le plan régional de développement (PRD), précise de nombreuses lignes directrices concernant le futur de la zone d'étude.

La carte n°1 '**Projet de ville**' reprend les îlots 61sud, 62, 63 et 59sud dans l'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR). Le périmètre de la ZIR est repris dans la zone Objectif II et dans la zone levier de Tour & Taxis.

La carte n° 4 '**Amélioration du cadre de vie**' repère un espace vert à créer dénommé 'Quartier Nord : Gaucheret' conformément au PRAS. Une continuité verte est marquée sur le boulevard du roi Albert II et une autre sur le tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer accédant à l'Allée verte, à savoir avenue Thomas, place Gaucheret et avenue de l'Héliport, en bordure de la ZIR. Cette continuité se prolonge vers le parc Josaphat via la place Liedts, la rue Vandermeersch et la place Lehon<sup>7</sup>. La rue du Progrès doit faire l'objet de mesures en vue de lutter contre

<sup>1</sup> Sur les boulevards de petite ceinture : Rogier – Simonis.

<sup>2</sup> Deux hectares en plus...

<sup>3</sup> Nous abordons ce prétexte de la crise économique dans notre livre 2, partie 1 en cours d'élaboration (janvier 2012).

<sup>4</sup> Définition du 'déclin urbain' : exproprier, vider les immeubles de leurs occupants, murer portes et fenêtres, raser un maximum, laisser reposer les terrains pendant vingt ans.

<sup>5</sup> Qu'on ne s'y trompe pas : la même césure morphologique et sociologique serait apparue si le projet du groupe Structures s'était réalisé ; mais elle serait apparue un peu plus loin, à la limite des 53 hectares. Désormais elle est inscrite au cœur même des 53 hectares. C'est la meilleure preuve que tant sur le plan d'un bon aménagement du territoire urbain que sur le plan social, le projet du groupe Structures était un non-sens, en tout cas à cet endroit de l'agglomération bruxelloise.

<sup>6</sup> Deux paragraphes plus haut, dans ce même dossier rédigé par un bureau d'études à l'intention des décideurs politiques, le plan Manhattan est présenté comme un 'quartier mixte (700.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 400.000 m<sup>2</sup> de logement pour 92.000 habitants)' et comme un 'quartier monofonctionnel de bureaux' !!!

<sup>7</sup> Bluff du futur ?

les nuisances de bruit, un liséré d'intervention acoustique longe l'îlot 59 sud<sup>1</sup> et une prescription relative à l'amélioration de la quiétude par des mesures de vitesse et le revêtement routier concerne les îlots 63 et 64. La gare du Nord (CCN) est bien évidemment qualifiée de nœud intermodal principal.

La carte n° 5 '**Voiries**' reprend les voiries intérieures à la ZIR dans le réseau de quartier à aménager en zone 30. La rue du Progrès, la rue de Quatrecht et la place Solvay sont reprises dans le réseau des voiries inter-quartiers. Les voiries métropolitaines les plus proches sont l'Allée verte, le quai de Willebroeck et la petite ceinture. Un itinéraire cyclable régional venant du parc Josaphat longe la ZIR à hauteur de la rue<sup>2</sup> Thomas, de la place Gaucheret et de l'avenue de l'Héliport pour rejoindre la chaussée d'Anvers vers le centre ville.<sup>3</sup>

La carte n°6 '**Transports en commun**' mentionne un tronçon de ligne de tram à étudier dans l'axe du boulevard Bolivar et un autre dans l'axe de la rue Rogier, depuis la rue des Palais, sous le chemin de fer et vers la gare du Nord. Ce dernier a un impact sur l'aménagement de l'îlot 64. Un site protégé est à créer boulevard Bolivar<sup>4</sup>. La rue du Progrès dispose d'un site protégé mais qui doit être amélioré vers le sud, après l'îlot 64 et la gare du Nord. Des lignes de bus 'haute fréquence' parcourent également la chaussée d'Anvers et la rue du Progrès.<sup>5</sup>

### 1.2. Plan régional d'affectation du sol (PRAS – arrêté du GRBC du 3 mai 2001)

A l'exception de la limite Nord du plan (parties de la place Gaucheret, de l'avenue de l'Héliport et de l'avenue Ph. Thomas – réseau viaire), le périmètre du plan est affecté en zone d'intérêt régional n° 2 'Gaucheret'.

Le programme de la ZIR est le suivant :

'Cette zone est affectée aux logements, aux commerces, aux bureaux, aux activités productives, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts.

L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux bureaux, par rapport aux bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan, est limitée à 40.000 m<sup>2</sup>. La superficie affectée aux espaces verts publics ne peut être inférieure à 2,2 ha en ce non compris l'aménagement de l'avenue Albert II<sup>6</sup>. Les réservations pour les transports en commun par voie ferrée doivent être prévues en concertation avec les administrations concernées.'

Le programme détaillé de la ZIR n° 2 et sa mise en œuvre par PPAS ont été arrêtés par le gouvernement en sa séance du 12 juin 2003 (...).

### 1.3. Plan communal de développement (...)

Au niveau communal, le DDB du PCD approuvé par l'arrêté du GRBC du 4 mai 1988 et le projet de plan (en cours d'élaboration) reprennent dans les grandes lignes les principes de l'ancien PRD. Il faut mentionner l'attention particulière dont fait l'objet le quartier Gaucheret dont le PCD

précise : 'la rénovation et la réurbanisation de la frange entre le quartier d'affaires et le quartier mixte est un des enjeux communaux majeurs pour le début de ce nouveau millénaire'

et ajoute : 'les projets les plus importants pour les années à venir concernent l'espace public et d'abord la création d'un nouveau parc public à l'emplacement du terrain vague communal, le long de la rue Gaucheret. Ce parc est volontairement décalé par rapport au boulevard : il doit pouvoir s'ouvrir au quartier en constituant un des côtés de la place Gaucheret, agrandie et restructurée, nouveau cœur du quartier en devenir...'

Par ailleurs, la carte de synthèse du DDB montre que la ZIR se situe dans un secteur statistique au profil socio-économique globalement faible dans le périmètre du redéploiement du logement et de l'entreprise, mais aussi dans un espace d'intervention économique prioritaire. Un réseau vert communal devrait être mis en œuvre dans l'axe de la rue Rogier (de part et d'autre du chemin de fer), et le parc Gaucheret actuel ainsi que boulevard du

<sup>1</sup> Arrêté relatif à l'octroi de primes à la rénovation du 2 mai 2002.

<sup>2</sup> Avenue Philippe Thomas, et non 'rue'.

<sup>3</sup> On est loin des axes autoroutiers nord-sud, est-ouest... Mais est-ce un projet à très très long terme ou un bluff du futur ?

<sup>4</sup> Bluff du futur ?

<sup>5</sup> Quelles lignes d'autobus à haute fréquence desservent-elles ces deux artères ? Seule une partie de la rue du Progrès est sillonnée par des bus de De Lijn, partie au demeurant quasi exclusivement ten-noodoise entre le CCN et la place Rogier. La partie schaarbeekoise de la rue du Progrès est desservie essentiellement par des trams de la STIB.

<sup>6</sup> Boulevard du roi Albert II. En néerlandais, le terme 'laan' signifie 'avenue' mais est utilisé aussi dans le cas de 'boulevard'.



roi Albert II sont confirmés en parc et promenade. Le potentiel de la gare du nord comme gare RER et TGV est repris<sup>1</sup>.

Etant donné la proximité du territoire bruxellois, le PCD de la ville de Bruxelles (...) doit également servir de référence. Le projet de la vdB est organisé autour de 3 objectifs majeurs,

la revitalisation de l’habitat,

le soutien à un développement économique intégré et la promotion d’un environnement durable

et la mise en place de plans de mobilité respectueux de la vie en ville.

Ce plan confirme notamment la nécessité de renforcer la mixité des fonctions et de réinsérer du logement (dans le cadre d’une mixité fonctionnelle et sociale) en limite de la ZIR n° 2. Les continuités vertes sont respectées et le pôle d’échange de la gare du Nord réaffirmé. Le potentiel de reconversion du site de Tour & Taxis est également mis en évidence.

### 1.4. Plan particulier d’affectation du sol

1.4.1. Le périmètre du présent DDB comprend (...) les îlots de la ZIR ‘Gaucheret’, à savoir les îlots 59sud, 61sud, 62, 63 et 64 d’une part, et la place Gaucheret d’autre part.

Ce périmètre a, en partie, été couvert par le PPAS 2264/19 ‘quartier ouest de la gare du nord’, par l’A.R. du 17 février 1967, qui recouvrait également les îlots 65, 66, 67, 68, 71 et 72, et qui a été modifié à deux reprises.

Le 20 février 1990, la commune de Schaerbeek ayant sollicité du gouvernement l’autorisation de modifier à nouveau, en l’étendant, le PPAS précité, le gouvernement a fait droit à cette demande par arrêté du 9 avril 1992.

Le PRD du 3 mars a abrogé expressément le PPAS précédé pour la partie située au nord de la place Solvay.

Par arrêté du GRBC du 14 avril 1999, un DDB recouvrant les îlots 57, 58, 59nord, 59sud, 60, 61nord, 61sud, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71 et 72 est approuvé. La procédure d’élaboration du PPAS ne s’est cependant pas poursuivie.

1.4.2. Le présent DDB exécute la ZIR n°2 Gaucheret du PPAS, sur les îlots 59sud, 61sud, 62, 63, et 64 qui ne sont plus couverts par aucun PPAS.

Le DDB approuvé par arrêté du GRBC du 14 avril 1999 subsiste, au titre d’expression du bon aménagement des lieux, pour les îlots 57, 58, 59nord, 60, 61nord, 65, 66, 67, 68, 71 et 72.<sup>2</sup>

### 1.5. P.P.A.S. – QN – Gaucheret / DDB

Dans son arrêté du 27 mai 2004, le GRBC a approuvé sous conditions le DDB du PPAS QN-Gaucheret (...). L’arrêté stipule :

<sup>1</sup> Treize ans plus, c’est toujours à ranger dans le ‘bluff du futur’...

<sup>2</sup> Pour rappel : aperçu schématique :

< sud		Limite territoriale avec Bruxelles-ville - ouest										nord >		
bd du roi Albert II				61sud zone A1 + zone A2				H	61nord		D	57		
saint- josse- ten- noode	71	Bd Bo li var	68 : (North galaxy)	rue Jolly 65 : (Ellipse)	R	rue Jolly 62		G	rue Jolly 60		D	Gaucheret		
			S	rue Gaucheret		rue Gaucheret						Gaucheret		
			S	64 Amelinckx + ... zone B		R	63 zone C	L	63 zC	g	59s	T	59nord	
			CCN		zr	rue du Progrès - Est					rue du Progrès			
D : rue Destouvelles ; g : rue Gendebien ; G : place Gaucheret ; H : avenue de l’Héliport ; R : rue Rogier ; S : place Solvay. T : avenue Philippe Thomas ; L : Laurentide. 71 : (tour Belgacom). Entre parenthèses, comme point de repère, les tours actuelles. zr : zone de rampes d’accès au CCN.														

'Article 1<sup>er</sup>. Est approuvé le DDB du PPAS 'Gaucheret' de la cdS, couvrant les îlots 59-sud, 61-sud, 62, 63 et 64 (limité par la place Gaucheret, l'avenue Philippe Thomas, la rue du Progrès, la place Solvay, la rue Gaucheret, la rue Rogier, le boulevard du roi Albert II et l'avenue de l'Héliport) comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un schéma des affectations, un plan d'expropriation, un carnet de notes et rapports, des prescriptions littérales, un inventaire photographique et un rapport d'incidences, aux conditions suivantes à rencontrer dans le projet de plan :

- en ce qui concerne les prescriptions particulières applicables dans toutes les zones (1.1.1 à 1.1.8), supprimer le recours aux mesures particulières de publicité ;
- pour la zone A1, préciser que le taux d'emprise est limité à 80 % entre 26 m et 35 m d'altitude IGN et à 50 % au-delà jusqu'à une altitude comprise entre 97 m et 120 m, ainsi que les objectifs urbanistiques et architecturaux à poursuivre, en fonction des conclusions de l'étude d'incidences, notamment en matière d'implantation et de gabarit, en veillant toutefois à ne pas restreindre la créativité architecturale ;
- préciser la localisation de l'entrée des parkings des immeubles situés dans les zones A1 et A2, en fonction des conclusions de l'étude d'incidences qui veillera à limiter l'impact de la circulation automobile sur l'habitabilité du quartier et l'agrément du parc ;
- dans le passage en espace vert traversant la zone A2, réétudier la portion d'espace vert constructible en sous-sol nécessaire<sup>1</sup> à une bonne connexion souterraine des deux ensembles d'immeubles ;
- veiller au maintien des possibilités d'accès (personnes à mobilité réduite, services de secours, véhicules utilitaires, camions de déménagement...) à la tour existante<sup>2</sup> sur l'îlot 64, à partir de la rue Gaucheret et de la rue du Progrès ;
- étudier l'opportunité et la faisabilité du maintien du peuplier du Canada dans les futurs projets de la zone A1 et imposer la plantation d'arbres à haute tige dans les zones d'espaces verts des îlots 61-sud<sup>3</sup> et 62<sup>4</sup> ;
- étudier l'opportunité de prolonger l'avenue Philippe Thomas en zone de promenade arborée en voirie jusqu'à la rue du Progrès, voire en inscrire une partie en zone verte contigüe à celle de l'avenue de l'Héliport ;
- que la cdS et la vdB se coordonnent concernant le statut et l'aménagement de la bande de terrain limitrophe, boulevard du roi Albert II prolongé<sup>5</sup> ;
- supprimer la nouvelle prescription 0.8 relative aux immeubles datant d'avant 1932.

Art. 2. Ce DDB tend à modifier partiellement le PPAS 'îlots 61, 62, 64 à 68, 71 et 72 – QOGN' de la cdS approuvé par A.R. du 17 février 1967 et modifié par les AR des 20 mars 1974 et 31 octobre 1978.

Art. 3. Une étude d'incidences devra être réalisée, en application de l'article 58bis de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, modifiée.

Bruxelles, le 27 mai 2004.'

## 1.6. Permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme et permis de lotir

Le plan n°2 renseigne les permis et certificats d'urbanisme au 11 mars 2005. Dans le périmètre du plan il n'existe aucun plan de lotissement à ce jour. La plupart des permis d'urbanisme délivrés lors de l'élaboration du DDB ont été réalisés ou sont en voie d'achèvement.

### 1.6.1. Permis d'urbanisme délivrés avant l'entrée en vigueur du PRAS

<sup>1</sup> Un espace vert constructible en sous-sol ???

<sup>2</sup> Tour Amelinckx, dite aussi 'tour infernale'.

<sup>3</sup> Tour-phare, actuelle Zénith.

<sup>4</sup> Terrain vague sacrifié pour un long socle de 13 mètres de hauteur, d'après le PPA de 1967. Actuel parc Gaucheret.

<sup>5</sup> Boulevard du roi Albert II 'prolongé' = ? L'appellation est étonnante. Il y avait la limite territoriale entre les deux municipalités et serpentant comme le lit enterré de la Senne. Elle devait devenir l'axe autoroutier Nord-Sud se divisant pour ceinturer le socle de la tour-phare et rejoindre l'autoroute d'Anvers (Amsterdam). Cet axe était devenu le boulevard Emile Jacquain 'prolongé', rebaptisé boulevard du roi Albert II.

Il doit s'agir probablement de la voirie, qui n'a plus rien à voir avec un boulevard, si ce n'est le nom, pavée, située entre l'hôtel Husa président parc et les deux immeubles Codic, derrière la tour Zénith à ce jour inoccupée (juillet 2011).

- Référence : 15/pfd/119015-01 et 15/pfd/12-8820 - Demandeur : IBGE. Date : 10 février 1999 et 22 décembre 2000. Ces permis d'urbanisme visent la réalisation du parc Gaucheret, principalement dans l'îlot et y compris les abords (partie ou totalité des voiries suivantes : rue Gaucheret, rue<sup>1</sup> Philippe Thomas, rue Jolly, rue Rogier, avenue de l'Héliport, place Gaucheret). Actuellement<sup>2</sup>, les travaux sont en voie d'achèvement.

#### 1.6.2. Permis d'urbanisme délivrés depuis l'entrée en vigueur du PRAS (...)

- Référence : 909a/B/îlot 61-sud/IS/MT - Demandeur : Aero-Brussels c/o Action et communication sprl. – Date : 8 octobre 2002. Ce permis d'urbanisme à durée limitée vise la réalisation et l'exploitation jusqu'au 31 décembre 2006 d'une attraction touristique 'Ballon captif' dans l'îlot 61-sud<sup>3</sup>.

### 1.7. Servitudes d'utilité publique

Dans le périmètre du PPAS, on remarque divers tracés souterrains figurés au plan n° 2 à titre indicatif.

### 1.8. Monuments et sites

Aucun bâtiment n'est classé ni en procédure d'ouverture de classement, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ni inscrit expressément à l'inventaire.

### 1.9. Bâtiments déclarés insalubres<sup>4</sup>

Rue du Progrès 211-213 : adB du 07.04.92 ; 214 : adB du 04.01.80 ; 251 angle Gendebien : adB du 22.09.98.

Rue Rogier : 64 : adB du 10.04.1991 et 24.07.00 ; 66 : adB du 08.09.87.

Rue Gaucheret : 72 : adB du 09.04.90 (+64-66 rue Rogier).

### 1.10. Alignements

Le plan de la situation existante de droit n° 2 indique les alignements.

### 1.11. Périmètre de rénovation – Contrat de quartier

Les îlots 59sud, 63 et 64 ainsi que la rue du Progrès sont inclus dans le contrat de quartier Aerschot-Progrès (2001-2005).

Ce contrat s'inscrit dans les programmes quadriennaux de revitalisation des quartiers au sens de l'ordonnance du 7 octobre 1993.

Ce contrat de quartier comprend un certain nombre de mesures concernant l'espace public, la rénovation ou la construction d'immeubles de logement et la réalisation d'équipements de quartier.

En ce qui concerne le périmètre du plan, ce contrat prévoit :

- projet de rénovation de la consultation ONE, rue du Progrès 287 ;
- projet de rénovation des immeubles 249-251 rue du Progrès et [rue] Gendebien 32 et 24 ;
- projet de réaménagement de la rue du Progrès y compris réfection du site propre tram (ce dernier étant déjà réalisé) ;
- projet de verdurisation de l'îlot 64 côté rue du Progrès<sup>5</sup> ;
- rénovation de la voirie et plantations rue du Progrès<sup>6</sup>.

Certains projets et mesures ont déjà été exécutés ou sont en voie d'achèvement...

<sup>1</sup> Avenue.

<sup>2</sup> Actuellement = 2005. Il faudra attendre fin 2009 pour connaître la fin des travaux...

<sup>3</sup> On peut en déduire qu'entre fin 2002 et le 31 décembre 2006, aucune construction ne serait permise par la commune de Schaerbeek qui a libéré cet îlot dans les années 1971/1973 pour cause d'utilité publique et en extrême urgence !

<sup>4</sup> Arrêté du bourgmestre, en abrégé 'adB'. Un bien a fait l'objet de deux arrêtés d'inhabitabilité en 10 ans !

<sup>5</sup> Projet avorté ? Actuellement en total chantier (mai 2011).

<sup>6</sup> En cours de réalisation (mai 2011) ???

## 2. Rapport d'analyse de la situation existante de fait

### 2.0. Généralités

La situation existante de fait observée lors de la rédaction du projet de plan, confirme l'analyse effectuée lors de la rédaction du DDB.

### 2.1. Situation existante de fait

Le périmètre du plan correspond nettement à un territoire d'articulation entre d'une part, le quartier d'affaires implanté autour de la gare du nord et dont plusieurs projets (îlots 65 et 68 notamment) sont actuellement en chantier (68<sup>1</sup>) ou en permis délivré (65<sup>2</sup>) et, d'autre part, le quartier traditionnel principalement constitué d'habitat et de petites entreprises à caractère urbain. Ce quartier traditionnel est un reliquat de l'urbanisation du QN à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Le bâti y est constitué de petites maisons vernaculaires **avec quelques bâtiments remarquables**.<sup>3</sup> Toutefois, ce bâti présente un degré de dégradation important résultant de l'abandon de certains bâtiments, de transformations plus ou moins importantes (ajout d'étages et/ou d'annexes, divisions des unifamiliales en appartements, transformations des façades...) et, d'une manière générale, d'une absence d'entretien des immeubles<sup>4</sup>.

Le développement du **quartier d'affaires** a démarré en 1967 par le projet 'Manhattan' et **se termine lentement**. Appelé plus récemment 'Espace Nord', c'est un quartier composé principalement d'immeubles de bureaux où l'urbanisme fonctionnaliste des années '60 laisse des traces nettes que sont les tracés viaires (boulevard[s] Simon Bolivar et Albert II) et des immeubles sous la forme de tours.

La zone du PPAS est implantée entre ces deux quartiers qui s'opposent à la fois par leurs typologies respectives et par leurs populations. Actuellement cette zone est constituée de deux terrains vagues (îlots 61-sud, îlot 64 sous l'immeuble 'Amelinckx'), du parc Gaucheret en cour[s] d'aménagement et de deux îlots traditionnels.

### 2.2. Contraintes et déficiences de la zone du PPAS

D'une manière générale, plusieurs éléments caractérisent le 'quartier Gaucheret'<sup>5</sup>.

#### 2.2.1. Un quartier enclavé

De part sa formation 'historique', le qG s'est rapidement désolidarisé du reste du territoire communal à la suite de la création des installations ferroviaires. Toutefois, **jusqu'au tournant des années '60, ce territoire excentré formait un appendice solidaire du QN alors développé sur le territoire de 3 communes avec Bruxelles et Saint-Josse**.

**Avec la mise en œuvre du plan Manhattan et des démolitions importantes réalisées, ce petit quartier sera définitivement isolé entre d'une part, les installations ferroviaires, de nombreux îlots non-construits<sup>6</sup> et transformés rapidement en terrains vagues (alentours du CCN et fin du boulevard du roi Albert II) et, [d'autre part] le quartier 'Masui' au tissu socio-économique en déclin.**

<sup>1</sup> North galaxy (ex-WTC 5 et 6), terrain libéré pour cause d'utilité publique en extrême urgence au début du maïorat de Roger Nols (1971 et suivantes).

<sup>2</sup> Ellipse building, terrain libéré pour cause d'utilité publique en extrême urgence au début du maïorat de Roger Nols (1971 et suivantes).

<sup>3</sup> Pour rappel, dans les années '60, le quartier était présenté comme 'la lèpre au flanc de la ville' par les thuriféraires du plan Manhattan.

<sup>4</sup> Et pour cause : plus de 40 ans que cela dure et que certains permis de bâtir (transformation, rénovation) sont refusés avant même l'approbation du plan en 1966.

<sup>5</sup> En abrégé 'qG'.

<sup>6</sup> « Dont le bâti a été systématiquement démoli », serait plus exact.

*Ainsi, malgré les opérations de ‘rénovation’ comme la construction du Foyer schaarbeekoïse (avenue Ph. T[h]omas) ou l’érection de la tour Amelinckx (place Solvay), ce quartier déclinera très rapidement et deviendra un quartier ‘oublié’ au patrimoine bâti dégradé et à la population qui s’y paupérise.<sup>1</sup>*

### 2.2.2. Un réseau d’espaces publics incohérents

*Malgré la réalisation récente d’un espace vert sur l’îlot 62, du réaménagement de certaines voiries (rue Gaucheret et partie de la place Gaucheret) et d’aménagements d’équipements provisoires de jeux pour les plus jeunes (îlots 64 et 61-sud), la structure de ces espaces verts et voiries manque singulièrement de cohérence. La séparation entre les zones de parc et les voiries sont floues et apportent une certaine confusion dans la lecture des cheminements et des circulations ; les axes créés dans le parc Gaucheret sont sans substance et ne se raccrochent à aucun lieu clair ; la plupart des aménagements initialement prévus ne sont pas achevés et apportent un sentiment de vaste chantier à ces zones non-construites.*

### 2.2.3. Un tissu économique en déclin et une population socialement fragilisée

***Avec l’abandon du plan Manhattan qui laissait des îlots entiers en friche[s] et faisait peser de lourdes incertitudes sur le quartier, la qualité résidentielle a vite décliné, favorisant une paupérisation graduelle de la population, et, de manière sous-jacente, la formation d’un ‘ghetto’ urbain.***

*Paradoxalement, l’immeuble Amelinckx, représentant lors de son érection le symbole de la qualité résidentielle, se dresse depuis une trentaine d’années dans un environnement de chancres et de chantiers. Dans la structure urbaine plus traditionnelle, les maisons unifamiliales se sont peu à peu transformées en immeubles à appartements logeant des familles au statut socio-économique faible. La dégradation importante de ce patrimoine immobilier illustre la précarité résidentielle de ce quartier.*

*D’autre part, la plupart des petites entreprises urbaines du quartier qui jadis en faisait sa spécificité, ont petit à petit abandonné leurs activités, laissant ça et là des ensembles sans fonction et qui se dégradent rapidement. Toutefois ces ensembles ‘industriels’ (pour la plupart localisés vers le quartier Masui), peuvent faire l’objet de réaffectation étant donné l’attrait récent de ce type de construction pour des logements de type loft.*

### 2.2.4. Absence d’un tissu commercial de proximité

*L’une des principales caractéristiques de ce quartier est l’absence symptomatique d’un tissu commercial à la fois de proximité et/ou au rayonnement de quartier<sup>2</sup> malgré la proximité du pôle tertiaire de l’Espace nord. Sur le plan fonctionnel, le quartier ancien et le quartier moderne sont complètement déconnectés.*

<sup>1</sup> Ce rapide aperçu masque évidemment la situation. Le quartier ‘Gaucheret’ n’existe pas. Une partie du quartier proche de la gare et de la limite avec Saint-Josse est fortement imbriquée dans les quartiers voisins bruxellois et ten-noodois. Mais les rues Gaucheret et du Progrès s’étendent bien au-delà de la place Gaucheret ou de l’ex-rue sans nom (avenue Philippe Thomas). Ces îlots, semblables sur le plan architectural, étaient, dans les années ’70, occupés par une population fort identique mais déjà plus centrée sur l’avenue de la Reine, la rue Masui, l’extrémité de la chaussée d’Anvers et le pont de Laeken. En étendant artificiellement, en 2005, les 10 ha arasés à un ‘quartier’ plus vaste dénommé ‘Gaucheret’, on crée un ensemble fictif. Il est faux d’affirmer, en 2005, que sur ces 10 ha, le patrimoine est dégradé, ou que la population s’y paupérise. En effet le patrimoine condamné par le plan du groupe Structures n’existe plus depuis plus 30 ans ; les immeubles ont été démolis depuis plus 30 ans ; il y a là des terrains vagues depuis plus 30 ans ; il n’y a évidemment plus aucune population depuis plus de 30 ans, si ce n’est dans la seule tour de logements ‘semi-sociaux’ d’Amelinckx. Ce sont les îlots voisins qui se sont, bien évidemment, dégradés et dont la population, déjà fragilisée, s’est encore paupérisée. Le concept inventé tardivement de ‘quartier Gaucheret’ en lieu et place de ‘quartier ouest de la gare du Nord’ est un artifice de langage, tout comme le concept d’Espace Nord imaginé pour masquer l’erreur et l’échec du fameux Manhattan, nouveau nombril du monde, et pour attirer, par le fait même, des investisseurs (ils sont peu nombreux) et des occupants des tours (ils sont peu nombreux, à part ceux qui dépendent des deniers publics, privatisés ou non).

<sup>2</sup> Les commerces de proximité n’étaient guère nombreux sur les 10 ha schaarbeekoïses condamnés, contrairement à la chaussée d’Anvers et au quartier de l’avenue de la Reine-rue Masui. Après les démolitions, qui aurait ouvert un petit commerce de proximité au milieu de terrains vagues ?

L'important pôle commercial de la petite ceinture (rue Neuve) et du début de la chaussée d'Anvers attire la plupart des chaland potentiels de l'Espace nord étant donné la proximité de ce pôle avec la plupart des immeubles de bureaux, plutôt implantés en début du boulevard Albert II.

Avec le développement immobilier en cours ou projetés des îlots 68, 65 et 63 et du potentiel de bureaux et d'activités productives prévus par la ZIR n°2, cette situation pourrait toutefois s'équilibrer au profit du qG, attirant en cas de développement d'un tissu commercial, une partie des chaland de ces zones (commerces de proximité, snacks et restaurants, etc.).

### 2.3. Potentialités de développement dans le périmètre du PPAS

#### 2.3.1. Urbanisme

Le potentiel du quartier réside essentiellement dans son tissu urbain non construit<sup>1</sup> (îlots 61-sud et partie 64) qui permet de restructurer un espace d'articulation entre le tissu traditionnel et le quartier administratif. La réalisation d'un espace vert sur l'îlot 62 (parc Gaucheret), encore en chantier, devrait quant à lui former, avec la place Gaucheret, le nouveau centre de ce quartier en liaison avec le maillage vert de proximité (boulevard du roi Albert II et réseau de parcs sur Bruxelles-ville via l'avenue de l'Héliport).

Plusieurs permis ont été réalisés dans le quartier et notamment la construction du projet mixte logements et bureaux 'Laurentides' dans l'îlot 63. Ce projet a permis de résorber un important chancre urbain et de confirmer le processus de rénovation du quartier traditionnel<sup>2</sup>, confirmé par les opérations prévues et en voie d'achèvement par le contrat de quartier Aerschot-Progrès (2001-2005).<sup>3</sup>

Enfin, les développements immobiliers sur les îlots 65 et 68, à proximité du plan, achèveront l'urbanisation de l'EN sur Schaerbeek.<sup>4</sup>

#### 2.3.2. Proximité d'un important réseau de communication

La proximité d'un important réseau de communication formé autour du CCN (gare ferroviaire et transports publics urbains et interurbains dont trams et bus) est un atout majeur pour le développement de ce quartier qui profite de la présence de ces infrastructures.<sup>5</sup>

#### 2.3.3. Population et aspects socio-économiques

Depuis la précédente législature<sup>6</sup>, la commune de Schaerbeek, aidée par le tissu associatif local, a investi (contrat de quartier, maison du citoyen, rénovation de l'école, etc.) dans le quartier et permis de redonner espoir aux habitants quant à l'avenir de ce quartier. Ainsi, quelques opérations privées de rénovation d'ateliers et d'habitations illustrent ce renouveau urbain.

### 2.4. Estimation des surfaces planchers existantes sur base de la situation existante de fait observée au 11 mars 2005

Superficie du sol dans le périmètre du PPAS : 77.247 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Autrement dit, le bâti urbain détruit 30 ans plus tôt !

<sup>2</sup> Il s'agit d'un complexe neuf et non d'une rénovation d'immeubles anciens comme ceux qui l'entourent ; en outre cette construction est loin de faire l'unanimité et semble partiellement inoccupé (juin 2010).

<sup>3</sup> Extérieurement en tout cas on est loin d'une opération à l'échelle de l'îlot (juin 2010). Il y a encore du pain sur la planche...

<sup>4</sup> Pour ce qui est des 'développements immobiliers sur les îlots 65 et 68', tout est évidemment terminé à l'heure actuelle (juin 2010) !

<sup>5</sup> Leitmotiv bien connu. L'endroit a accueilli la gare en 1950. Trams et bus y circulent depuis plusieurs dizaines d'années. Pourquoi dès lors cet 'atout majeur pour le développement du quartier' n'a pas empêché ce dernier de patauger pendant plus de 30 ans dans la boue des terrains achetés par ou pour les trois communes responsables de l'immolation du QN ?...

<sup>6</sup> De quelle législature s'agit-il ? Sans doute, les auteurs de ce DDB veulent-ils parler de l'installation d'un nouveau conseil communal présidé par Bernard Clerfayt depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001 ?

Surfaces planchers selon affectations		%	%
Logements	59.303 m <sup>2</sup>		64,70
Commerces	1.169 m <sup>2</sup>		1,28
Bureaux	21.436 m <sup>2</sup>		23,39
Activités productives	1.897 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>		2,07
Equipements	7.845 m <sup>2</sup>		8,56
Total surface planchers	91.650 m <sup>2</sup>	82,38	100
Espaces verts (parc Gaucheret)	19.605 m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	17,62	
		100	
soit un P/S moyen de	1,18		

### 3. Objectifs poursuivis par le projet de plan

L'objectif principal du plan est de réaliser un ensemble urbain attrayant<sup>3</sup> et complémentaire qui permettra, à terme, d'achever l'urbanisation sur Schaerbeek du QN jadis éventré par le plan Manhattan et de développer un territoire d'articulation entre le quartier d'affaires 'fonctionnaliste' et le quartier traditionnel. Pour cela, le plan prévoit un certain nombre d'options et de mesures d'aménagement. Ces mesures et options ont été confirmées par l'arrêté du gouvernement du 27 mai 2004, sous certaines conditions reprises dans le cadre du projet de plan.

#### 3.1. Options d'aménagement

##### 3.1.1. Typologie et options formelles

Le projet s'articule autour d'un vaste espace vert constitué [par le] parc Gaucheret dont le périmètre actuel est élargi à une partie de la place Gaucheret, de la rue Rogier, de l'îlot 61-sud, de l'avenue de l'Héliport, de la rue Gaucheret et sur l'entièreté de l'assiette de la rue Jolly désaffectée.

Cet espace vert est relié à un réseau de 'promenades arborées'<sup>4</sup>, d'espaces verts dans l'îlot 64 et à la place Gaucheret de manière à constituer un maillage d'espaces publics en relation avec les espaces publics des quartiers environnants (boulevard du roi Albert II/CCN, avenue de l'Héliport sur le territoire de la vdB, etc.). Autour de ce parc et de ce maillage d'espaces publics, le plan prévoit la restructuration des îlots 59-sud, 61-sud, 64 et 63.<sup>5</sup>

Îlot 59-sud : les caractéristiques de cet îlot sont maintenues et protégées, à savoir un bâti de type traditionnel avec quelques bâtiments à caractère patrimonial, isolés ou sous forme d'ensemble. Le plan confirme les alignements existants et autorise les actes et travaux sur base du RRU.

Îlot 61-sud : dans cet îlot, le plan prévoit la réalisation d'immeubles de fin de perspective dans l'axe du boulevard du roi Albert II, identifiant une 'limite' symbolique au quartier d'affaires et annonçant la zone de transition vers le quartier traditionnel. Ces immeubles devront se singulariser par leur architecture et leur gabarit de manière à former clairement un 'signal' urbain.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Rappel : les constructions appelées North Galaxy, Belgacom, Ellipse, CCN ne sont pas comprises. Par contre le PPA de 1967 est étendu aux îlots 59sud et 63. Nous ajoutons les %.

<sup>2</sup> L'exigence de la RBC porte ce nombre à 2,2 ha.

<sup>3</sup> Imaginez un bureau d'études qui dirait le contraire dans un dossier de base !

<sup>4</sup> « Promenade arborée » : qu'est qu'une promenade 'plantée' ou 'hissée', ou déployée' ou 'portée avec ostentation' ?

<sup>5</sup> 59sud : Gendebien/Thomas, 61sud : Zénith + logements Codic, 64 : Amelinckx ; 63 : Rogier/Gendebien (Laurentide).

<sup>6</sup> On reste dans la logique de la 'tour-phare' qui indiquerait la limite du plan Manhattan au nord. Il est clair que la transition avec le quartier traditionnel n'y trouve pas son compte. Un rond-point doté d'une sculpture et agréablement fleuri aurait parfaitement pu marquer la fin du boulevard du roi Albert II, voirie qui, actuellement, en outre se prolonge derrière la tour. Ce rond-point aurait parfaitement pu s'intégrer à la berme centrale du boulevard ; il aurait assuré une meilleure transition et avec des immeubles 'de type traditionnel' à construire en face de l'hôtel Husa président parc, et avec le parc Gaucheret. L'actuelle tour Zénith, même moins élevée que la tour-phare prévue au départ, n'assure en fait

A l'arrière de ces immeubles, le plan prévoit la construction d'un ensemble résidentiel en vue de :

- créer un nouveau front bâti le long du boulevard du roi Albert II et de l'avenue de l'Héliport ;
- réimplanter une quantité importante<sup>1</sup> de logements qui assure la mixité et l'animation du quartier tout en apportant un indispensable contrôle social aux espaces verts du parc Gaucheret.

Trois discontinuités du front bâti dans les axes de la rue Glibert, de l'entrée de l'hôtel existant et entre les volumes architecturaux en retour sur la place Gaucheret, sont aménagées pour permettre une bonne relation du parc avec son environnement.

Le plan fixe de nouveaux alignements sur le boulevard du roi Albert II et le long de l'avenue de l'Héliport.

**Îlot 63 :** Les caractéristiques de cet îlot sont maintenues et protégées, à savoir un bâti de type traditionnel avec quelques bâtiments à caractère patrimonial, isolés ou sous forme d'ensemble. Le plan confirme les alignements existants et autorise les actes et travaux sur base du RRU.

Le plan confirme [...] l'ensemble mixte de logements, commerces, bureaux et parkings, qui permet d'ouvrir un passage entre la rue du Progrès et le parc Gaucheret.<sup>2</sup>

**Îlot 64 :** Les caractéristiques très particulières de cet îlot composé d'un vaste terrain à l'ombre du bâtiment Amelinckx et de son socle, imposent d'y prévoir un projet d'architecture qui permettra de développer un programme mixte sous la forme d'une typologie particulière comme, par exemple, la construction de bâtiments le long du socle aveugle.<sup>3</sup> En vue de reconstituer une trame urbaine cohérente, le plan fixe de nouveaux alignements rue du Progrès, rue Gaucheret et rue Rogier. Le front de bâtisse obligatoire de la rue Gaucheret est reculé dans le plan du socle de la tour existante dans un souci de continuité avec celui-ci et pour permettre une connexion largement verdurisée entre le parc et la gare du nord par un espace vert<sup>4</sup>. Le front de bâtisse de la rue du Progrès est rétabli à l'alignement dans un souci de continuité du front bâti de la rue du Progrès. Dans un même souci[s] de cohérence urbaine, le front de bâtisse de la rue Rogier prolonge aux angles l'alignement de

**aucune transition harmonieuse ni avec le parc, ni avec les logements Codic sortis des charges d'urbanisme, ni avec les îlots anciens limitrophes du plan Manhattan.**

<sup>1</sup> L'expression 'une quantité importante' est amusante comparée aux immeubles Codic actuels.

<sup>2</sup> A l'époque, le Laurentide est déjà en construction, quasi terminé : le plan peut difficilement le condamner ! Le 'passage' semble plutôt interdit si on ne peut pas montrer patte blanche, et nous nous y sommes présentés tant en semaine (heures de bureau) que le week-end ! Les commerces (juin 2010) sont inexistantes. Enfin si l'on en croit le site du promoteur Atenor : «Doté d'un style architectural contemporain, l'ensemble mixte (bureaux et logements) Laurentide s'intègre parfaitement dans le nouveau quartier d'affaires Espace Nord, face au parc Gaucheret récemment réaménagé », espace public dont il profite, alors qu'il est bâti en plein milieu d'un îlot dit 'traditionnel' à préserver, rénover, restaurer ! L'analyse de Flybjerg trouve ici encore une parfaite illustration.

Pour rappel : aperçu schématique :

< sud		Limite territoriale avec Bruxelles-ville -										ouest		nord >	
bd du roi Albert II				61sud zone A1 + zone A2				H	61nord		D	57			
saint- josse- ten-	71	Bd Bo li var	68 : (North galaxy)	rue Jolly 65 : (Ellipse)	R	rue Jolly 62		G	rue Jolly 60		D	Gaucheret			
			S	rue Gaucheret	rue Gaucheret				Gaucheret			Gaucheret			
noode	rue du Progrès		S	64 Amelinckx + ... zone B	R	63 zone C	L	63 zC	g	59s	T	59nord		D	58
CCN		zr	rue du Progrès - Est							rue du Progrès					

D : rue Destouvelles ; g : rue Gendebien ; G : place Gaucheret ; H : avenue de l'Héliport ; R : rue Rogier ; S : place Solvay. T : avenue Philippe Thomas ; L : Laurentide.  
71 : (tour Belgacom). Entre parenthèses, comme point de repère, les tours actuelles. zr : zone de rampes d'accès au CCN.

<sup>3</sup> Sur ce terrain dénudé d'extrême urgence pour construire deux tours Amelinckx et quelques annexes, dont une crèche, une bibliothèque publique..., quelles « caractéristiques très particulières (...) imposent »-elles de « développer un programme mixte ». Il n'y a aucune justification à ce propos, si ce n'est le fameux socle aveugle.

<sup>4</sup> Mais où sont donc ces espaces verts (mai 2011) ?



l'îlot 65 exécuté conformément au PU à l'exception d'une zone construite en recul permettant d'y réaliser un espace vert.

### 3.1.2. Affectations

D'une manière générale, le plan prévoit la réalisation, à terme, d'un quartier mixte.

Le plan est par ailleurs conforme au programme détaillé de la ZIR n° 2.<sup>1</sup>

### 3.1.3. Patrimoine

Le plan ne prévoit pas de mesures spécifiques et/ou complémentaires à l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier en vigueur.

## 3.2. Superficie de bureaux réalisable dans le périmètre du plan

Le plan permet la réalisation de surfaces de bureaux dans les limites imposées par le programme de la ZIR n° 2 (soit la réalisation d'un maximum de 40.000 m<sup>2</sup> par rapport à la surface de bureaux existante au moment de l'entrée en vigueur du PRAS).

Dans le respect de cette limite, le plan autorise une augmentation maximale par îlot en fonction de la Site<sup>2</sup> du 11 mars 2005. En fonction des limitations et de l'évolution du solde de bureaux admissible dans la ZIR, il appartiendra aux autorités délivrantes de vérifier lors de la délivrance de chaque permis d'urbanisme si les quotas maxima autorisés par le programme de la ZIR et le présent PPAS ne sont pas dépassés.

### 3.2.1.<sup>3</sup> Respect du programme de la ZIR n° 2

Réalisation admissible dans la ZIR	40.000 m <sup>2</sup>
Superficie de bureaux démolie depuis l'entrée en vigueur du PRAS	(+) 4.868 m <sup>2</sup>
Superficie de bureaux autorisée depuis l'entrée en vigueur du PRAS	(-) 13.661 m <sup>2</sup>
Superficie réalisable au 11 mars 2005 dans le périmètre du PPAS	31.207 m <sup>2</sup>

## 3.3. Superficie des espaces verts dans le périmètre du plan

Le plan met en œuvre le programme de la ZIR et vise la réalisation d'un important programme d'espaces verts dans son périmètre.

### 3.3.1. Espaces verts comptabilisés dans le programme de la ZIR n°2 (PM : min. 2,2 ha)

Parc Gaucheret et extensions (îlot 62 - îlot 61-sud - rue Gaucheret –

rue Rogier - place Gaucheret - rue Jolly - avenue de l'Héliport .....20.344 m<sup>2</sup>

Espaces verts îlot 64 le long de la zone B1 ;

recul rue Gaucheret ;

angle rue du Progrès/place Solvay (sauf zone de réservation ferroviaire) 1.839 m<sup>2</sup>

---

Total 22.183 m<sup>2</sup>

### 3.3.2. Espaces verts non-comptabilisés dans le programme de la ZIR

Zones vertes constructibles en sous-sol / A2 505 m<sup>2</sup>

Rue Jolly (zone verte constructible en sous-sol / A1) 466 m<sup>2</sup>

Place Gaucheret (hors ZIR) 392 m<sup>2</sup>

Place Solvay (zone de réservation ferroviaire) 79 m<sup>2</sup>

---

Total 1.442 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Logique, non ?

<sup>2</sup> Situation existante ?

<sup>3</sup> Il n'y a pas de 3.2.2.

### 3.3.3. Promenades arborées et place Gaucheret (comptabilisés à 20 % de leur superficie)

Rue Gaucheret / avenue de l'Héliport / place Gaucheret / avenue Ph. Thomas	1.466 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1.466 m<sup>2</sup></b>

### 3.3.4. Total des espaces verts dans le périmètre du plan

Superficie totale.....	<b>25.091 m<sup>2</sup></b>	soit
- espaces verts comptabilisés dans le programme de la ZIR	22.183 m <sup>2</sup>	
- espaces verts non comptabilisés dans le programme de la ZIR	1.442 m <sup>2</sup>	
- promenades arborées et place Gaucheret	1.466 m <sup>2</sup>	

## 3.4. Surfaces de planchers projetées

Le plan prévoit l'urbanisation de 2 îlots non bâtis et se traduit par une densification en regard de la situation existante. Le tableau ci-dessous indique les m<sup>2</sup> autorisés par le plan.

### 3.4.1. Estimation

1°) dans les îlots traditionnels 59-sud et 63 (sauf zone C) : augmentation de la surface bâtie existante de + 10 % en application du RRU

2°) dans les îlots ou zones à prescriptions particulières (îlots 61sud, 64 et 63-zone C) : prise en compte des surfaces maximales autorisées par le programme de la ZIR par rapport à la situation existante et les options d'aménagement du présent plan et/ou calcul des superficies maximales par rapport aux gabarits énoncés par le plan.

Le plan permet ainsi la réalisation des surfaces suivantes<sup>1</sup> :

Logements	Commerces	Bureaux	Activités productives	Equipements	Total surface planchers réalisable <sup>2</sup>
+ 26.022 m <sup>2</sup>	+ 1.333 m <sup>2</sup>	+ 31.207 m <sup>2</sup>	+ 5.190 m <sup>2</sup>	+ 2.284 m <sup>2</sup>	66.036 m <sup>2</sup>
39,40 %	2,02 %	47,26 %	7,86 %	3,46 %	100,00 %

### 3.4.2. Calcul du P/S

Superficie du sol dans le périmètre du PPAS ..... 77.247 m<sup>2</sup>

Surfaces planchers existantes et projetées selon affectations :

- logements (dont 59.303 m<sup>2</sup> existant[s] et 26.022 m<sup>2</sup> projeté[s]<sup>3</sup>).....85.325 m<sup>2</sup>
  - commerces (dont 1.169 m<sup>2</sup> existant[s] et 1.333 m<sup>2</sup> projeté[s]<sup>4</sup>).....2.502 m<sup>2</sup>
  - bureaux (dont 21.436 m<sup>2</sup> existant[s] et 31.207 m<sup>2</sup> projeté[s]).....52.643 m<sup>2</sup>
  - activités productives (dont 1.897 m<sup>2</sup> existant[s] et 5.190 m<sup>2</sup> projeté[s]).....7.087 m<sup>2</sup>
  - équipements (dont 7.845 m<sup>2</sup> existant[s] et 2.284 m<sup>2</sup> projeté[s]).....10.129 m<sup>2</sup>
- Total surface planchers.....157.686 m<sup>2</sup>

Espaces verts.....22.183 m<sup>2</sup>

Soit un P/S moyen de 2,04

## 3.5. Mesures d'aménagement qui seront prises pour l'application des options du plan

### 3.5.1. Alignements

Le plan fixe les alignements suivants :

<sup>1</sup> Nous ajoutons les %.

<sup>2</sup> Soit 55 % de bureaux en plus des tours déjà existantes, moins de 40 % de logements !...

<sup>3</sup> La proportion entre existants (pas toujours en excellent état vu le caractère 'condamné' du quartier depuis 4 décennies) et projetés est évidemment très éclairante, alors que, en Région bruxelloise, un manque de logements, et notamment de logements à un prix abordable, fait cruellement défaut et que les autorités prétextent régulièrement d'un manque de terrains pour contrer la problématique. Ici le terrain est là et bien là depuis 30 ans (îlots 61sud, 62, 64 partiel)... Voir notamment notre annexe 7 : pénurie de logements...

<sup>4</sup> Mais où sont-ils donc ?

- parallèlement à l'axe du boulevard du roi Albert II : création d'un nouvel alignement sur le territoire de Schaerbeek ; - suppression des alignements de la rue Jolly ; - création d'un nouvel alignement sur la place Gaucheret / avenue de l'Héliport ; - modification du tracé de l'alignement de la rue Gaucheret ; - création d'un nouvel alignement sur la rue Rogier ; - redressement des alignements d'angle de l'îlot 64 et création d'un nouvel alignement parallèle à l'axe de la rue du Progrès.

### 3.5.2. Voiries

Plusieurs voiries et/ou parties de voiries seront désaffectées : - rue Jolly dans son entièreté entre l'avenue de l'Héliport et la rue Rogier<sup>1</sup> ; - rue Gaucheret en partie, le long des îlots 63/59-sud et 62<sup>2</sup> ; - place Gaucheret, en partie<sup>3</sup> ; - rue Rogier en partie le long de l'îlot 62 ; - rue Gaucheret aux angles de l'îlot 64 ; - avenue de l'Héliport en partie<sup>4</sup> ; - rue du Progrès en partie et à l'angle de la place Solvay ;

Le plan prévoit également la rectification de la voirie publique sur l'îlot 61-sud (entre la limite communale et le nouvel alignement au boulevard du roi Albert II).

### 3.5.3. Espaces verts

Le plan prévoit l'extension du parc Gaucheret : - sur une partie de la place Gaucheret ; - sur une partie de l'avenue de l'Héliport ; - sur une partie de la rue Gaucheret ; - sur la rue Jolly ; - sur une partie de l'îlot 61-sud.

Le plan prévoit la création d'espaces verts sur l'îlot 64 : - à l'angle de la rue du Progrès et de la place Solvay ; - entre l'alignement et le front de bâtisse de l'îlot 64, le long de la rue Gaucheret ; - entre l'alignement et le front de bâtisse de l'îlot 64, le long de la rue Rogier.

### 3.5.4. Servitudes

Le plan ne prévoit aucune nouvelle servitude d'utilité publique.

### 3.5.5. Expropriations

Afin de garantir la mise en œuvre des options du plan, la commune fera éventuellement usage d'une procédure d'expropriation pour le terrain situé dans l'îlot 64 et suivant le plan des expropriations.

Référence : zone A : sans parcelle cadastrale

Localisation : îlot 64 / pied du socle de la tour de logement<sup>5</sup>

Superficie : sous réserve de plan de bornage définitif : 201,70 m<sup>2</sup>

Objet : mise en œuvre du programme de la zone B1 et du plan et extension de la zone d'espaces verts

Propriétés : voir plan n° 5

## 3.6. Circonstances, importance et nature des charges d'urbanisme nécessaire à la réalisation du plan

Afin de garantir les options générales du plan, l'autorité délivrante subordonnera à des charges d'urbanisme la délivrance de permis d'urbanisme portant sur la construction ou l'extension d'immeubles de bureaux et d'activités de production de biens immatériels. L'importance des charges d'urbanisme sera établie selon les montants en vigueur au moment de la délivrance des permis.

Les charges d'urbanisme seront, en priorité, destinées à la mise en œuvre des mesures d'aménagement prévues dans le périmètre du plan et porteront sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces verts publics, de voiries, d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et de logements conventionnés.

## 3.7. Etude d'incidences

<sup>1</sup> Pourtant des plaques officielles l'indiquent toujours : il s'agit d'une ruelle pavée à la lisière du parc Gaucheret (juin 2010).

<sup>2</sup> Elle semble pourtant toujours être bien réelle (juin 2010).

<sup>3</sup> Très précis !

<sup>4</sup> Très précis !

<sup>5</sup> Amelinckx.

Le DDB du présent plan a fait l'objet d'une étude d'incidences qui juge globalement que le PPAS à l'étude 'aura une incidence positive au niveau socio-économique pour la commune et la Région et que le projet doit, en conséquence, être soutenu'. L'étude d'incidence a toutefois émis diverses recommandations afin d'atténuer certaines incidences négatives dans divers secteurs de l'environnement :

3.7.1. Suivant la recommandation de l'étude d'incidences, il a été procédé à une vérification générale du fond de plan et des estimations des surfaces existantes et projetées pour diverses affectations ;

### 3.7.2. Îlot 61 sud/ zone A1

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, l'immeuble-tour de la zone A1 a été recentré sur l'axe du bd du roi Albert II ;

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences de rétrécir l'immeuble-tour de la zone A1 à une largeur comprise entre 35 et 45 m, la largeur maximale de l'immeuble-tour a été limitée à 36 mètres et ce, afin de limiter l'ombre portée sur le parc ;

- conformément à l'AG du 27 mai 2004, la hauteur du socle de l'immeuble-tour a été fixée entre 8 et 17 m (26 à 35 IGN) ;

- l'AG du 27 mai 2004 fixe la hauteur minimale de l'immeuble-tour à 80 m (97 m IGN), ce qui est inférieur à la recommandation de l'étude d'incidences mais correspond approximativement à la hauteur réelle des acrotères<sup>1</sup> des tours voisines auxquelles l'étude d'incidences recommande de se référer (la hauteur minimale de 86 m recommandée par l'étude d'incidences inclut en fait les étages techniques) ;

- l'AG du 27 mai 2004 limite la hauteur maximale de l'immeuble-tour à 102 m (120 m IGN), ce qui est inférieur à la recommandation de l'étude d'incidences mais paraît adapté au programme constructible sur la zone et suffisant pour constituer un fond de perspective fort au quartier administratif à partir du boulevard du roi Albert II ;

- pour atteindre le souci de l'étude d'incidences de réduire les ombres portées sur le parc par l'immeuble-tour de la zone A1, il a été préféré de limiter plus strictement la hauteur et la largeur de cet immeuble-tour plutôt que d'imposer un gabarit plus élevé et plus large mais biseauté, et ce afin de laisser plus de liberté pour la conception architecturale de cet immeuble-charnière ;

- pour apprécier au mieux l'impact précis d'un futur immeuble-tour, le projet de PPAS impose qu'une étude des ombres portées et des incidences aérodynamiques (vents) soit jointe à toute demande de permis d'urbanisme sur la zone A1 ;

- pour rencontrer le souhait de maintenir une continuité horizontale entre les logements de la zone A2 et le socle de l'immeuble-tour de la zone A1[,] il a été décidé du maintien d'un front de bâtisse obligatoire à l'angle du bd du roi Albert II et du prolongement de la rue Glibert ;

- l'expression des prescriptions ne nécessite pas de subdivision de la zone A1 en sous-zones a et b ;

### 3.7.3. Îlot 61 sud / zone A2

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, la profondeur de bâtisse principale de la zone A2 à partir du front de bâtisse du boulevard du roi Albert II a été réduite à 17 m, avec une zone de terrasse légèrement surélevée de 4 m de large, destinée à ménager une transition souple mais effective entre les espaces accessibles au public et les logements ;

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, la zone attenante a été affectée en zone d'espaces verts (accessibles au public tout en étant clôturables la nuit), ce qui élargit de 10 m la largeur de la bande de parc située sur l'îlot 61 sud par rapport au DDB ;

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, la vocation de la bande de parc bordant les logements de la zone A2 a été précisée : activités récréatives douces (aires de jeux pour enfants, zones de repos, etc.) ;

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, un gabarit minimum obligatoire a été fixé pour la zone A2 ; considérant que plutôt que de fixer un nombre de niveaux, il a été préféré de maintenir une cote

---

<sup>1</sup> \*Acrotère : terme d'architecture qui désigne un socle disposé aux extrémités ou au sommet d'un fronton et servant de support à d'autres ornements.

d'arasement de 35,50 m correspondant à l'acrotère de l'immeuble en vis-à-vis de la zone A2 avec possibilité d'un étage en retrait, le tout permettant la réalisation de 7 niveaux ;

- après examen approfondi par l'auteur de projet du PPAS, il apparaît que la subdivision en 6 blocs, sur une profondeur de bâtisse réduite telle que recommandée par l'étude d'incidences, ne permet pas la réalisation du programme des 10.000 m<sup>2</sup> de logements souhaités par la commune afin de ramener des habitants en bordure du QN monofonctionnel et afin d'apporter une animation et un contrôle social naturel sur le parc Gaucheret ; l'élargissement à 12 m de la percée médiane dans l'axe de l'hôtel en vis-à-vis et la création d'un creux d'articulation à l'angle de l'avenue de l'Héliport, permettent toutefois de ménager des percées visuelles suffisantes vers le parc depuis le bd du roi Albert II à travers la zone A2 ;

#### 3.7.4. Îlot 62 / parc et place Gaucheret

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, le gabarit de la zone d'équipements collectifs ou de service public sur l'îlot 62 a été limité à celui de la maison du citoyen existante ;

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, les axes de composition du parc Gaucheret et une exigence de verdurisation maximale<sup>1</sup> du parc ont été formulés au sein de la prescription relative aux zones d'espaces verts ;

#### 3.7.5. Îlots 59 sud et 63

- l'imposition de gabarits et de profondeurs de bâtisse en valeurs absolues sur des îlots anciens déjà urbanisés génère une inégalité de traitement entre ces îlots et les îlots similaires situés hors PPAS, et risque d'entraîner des transformations lourdes du tissu de ces îlots alors que l'on souhaite valoriser leurs caractéristiques et qualités traditionnelles ;

- les prescriptions applicables aux îlots 59sud et 63 n'empêchent pas les regroupements parcellaires ni les démolitions/reconstructions ; il n'est pas souhaitable de les favoriser ;

- contrairement à la recommandation de l'étude d'incidences, il n'est pas souhaitable de fixer des gabarits et profondeurs de bâtisse en valeurs absolues pour les îlots 59sud et 63 mais [...] il est préférable de laisser la logique du RRU présider à l'évolution de ce tissu ancien ;

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences de favoriser le curetage et la verdurisation des intérieurs d'îlot, il a été précisé que 'toute intervention en intérieur de l'îlot visera prioritairement à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de celui-ci' ;

#### 3.7.6. Îlot 64/zone B1

- pour répondre aux diverses recommandations de l'étude d'incidences, la zone 'pyjama' prévue au dossier de base a été détaillée sur le plan de ses affectations et de ses implantations ;

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, le gabarit des constructions le long des rues du Progrès et Gaucheret a été réduit à rez + 5 étages + un étage en retrait, soit une hauteur d'acrotère équivalente aux constructions en cours rue Gaucheret sur l'îlot 65 et équivalente à la hauteur de corniche de l'ensemble 'Laurentide' dans l'îlot 63 (+/- 18 m, soit 35 m IGN) ;

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, vu la quantité d'espaces de vie et de travail dominant les futures constructions et vu la perte d'espaces perméables et végétalisés provoquée par l'urbanisation, les toitures plates des nouvelles constructions dans la zone B 1 seront obligatoirement verdurisées ou aménagées en toitures-terrasses ;

- pour habiller le mur aveugle du socle et créer une échelle intermédiaire entre l'intérieur de l'îlot et la tour de logement existante, un immeuble de faible profondeur a été prévu contre ce socle ; considérant que même si ces espaces sont orientés au nord, ils sont abrités du vis-à-vis dominant de la tour de logement existante et bénéficient d'une situation protégée dans un îlot semi-ouvert, ce qui en fait une situation favorable à l'habitation ;

---

<sup>1</sup> Au vu de la réalisation in situ, qu'est-ce alors qu'une 'verdurisation' minimale ?

- il convient d'aller au-delà de la recommandation de l'étude d'incidences, en limitant à 3 niveaux le gabarit autorisé le long de la rue Rogier, afin de ne pas enclaver l'intérieur de l'îlot 64 au profit tant des constructions riveraines que du front bâti en vis-à-vis sur la rue Rogier ;
- le socle de la tour Résidence Nord (îlot 64, zone B) n'est pas implanté exactement sur la limite mitoyenne entre les parcelles 16z12 mais en est séparé par une étroite bande de terrain d'une largeur variant entre +/- 0,50 m et +/- 2,50 m. Le bon aménagement des lieux impose d'implanter les constructions prévues sur la zone B1 en mitoyenneté avec le socle de la tour. A cet effet, l'autorité publique se réserve la possibilité d'acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, cette bande de terrain pour permettre un développement rationnel et harmonieux de l'îlot 64 ;
- bien que l'étude d'incidences ait recommandé de localiser les logements de la zone B1 sur la rue du Progrès ou sur la rue Gaucheret, il convient de réserver la possibilité d'affecter l'immeuble à front de la rue Rogier au logement au cas où l'affectation 'équipement collectif' ne suffirait pas à remplir la totalité du volume constructible ;

### 3.7.7. Îlot 64/B2

- après examen approfondi par l'auteur de projet du PPAS, il apparaît que la reconstruction de l'angle de la rue du Progrès et de la place Solvay, recommandée par l'étude d'incidences, est difficilement envisageable vu la configuration du socle et de la tour existants ; considérant par ailleurs que l'AG du 12 juin 2003 impose l'aménagement d'une placette à cet endroit ;
- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, le projet de plan requiert l'amélioration des qualités architecturales et esthétiques des façades du socle existant lors de toute modification de ces façades ;
- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, la cote d'arasement du socle de la tour existante a été confirmée à son niveau actuel ;

### 3.7.8. Patrimoine bâti

- le projet de plan cherche à favoriser l'émergence d'un patrimoine architectural contemporain de qualité, comme y invite l'étude d'incidences, en fixant un cadre simple mais clair, tout en laissant la plus grande liberté possible aux architectes ;
- la volonté du projet de plan de s'inscrire dans la logique du RRU pour réguler l'évolution du bâti existant, vise précisément au respect des caractéristiques typologiques traditionnelles ;
- si des ensembles remarquables doivent être protégés, il revient aux autorités compétentes en matière de protection du patrimoine architectural d'adopter les mesures de protection nécessaires et d'éventuellement mettre à disposition des propriétaires les moyens financiers pour assumer les charges qui en découlent ;

### 3.7.9. Mobilité

- En ce qui concerne les quotas de parkings, tant pour les bureaux que pour les logements, le projet de plan choisit de ne rien prescrire pour permettre aux réglementations en vigueur de réguler cette matière et éviter que les normes pour cette zone ne se retrouvent un jour en décalage avec le reste du territoire régional ;
- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, le projet de plan clarifie le statut de la zone de promenade arborée en voirie en tant que véritable voirie ;
- pour répondre à la recommandation de l'étude d'incidences relative à la localisation des accès aux parkings collectifs, une zone d'accès carrossable aux immeubles a été créée et localisée boulevard du roi Albert II dans l'axe de la rue Glibert et depuis la rue du Progrès sur la limite mitoyenne entre la zone B1 et la zone B2 ;
- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, l'accès aux parkings collectifs de la zone B1 donnera obligatoirement sur la rue du Progrès ;
- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, les principes d'organisation des circulations au sein du parc ont été ajoutés au projet de plan ;
- les questions relatives au stationnement en voirie et les transports en commun ne relèvent pas du cadre d'un PPAS ;

### 3.7.10. Domaines social et économique

- malgré les vœux exprimés par l'étude d'incidences, le PPAS n'a pas les moyens de favoriser une accession prioritaire des habitants du quartier aux futurs emplois créés ni de définir le public que cibleront les futurs commerces ;
- le projet de plan ne prévoit pas de démolition de logements existants et, au contraire, tend à maintenir les constructions existantes dans leur régime urbanistique actuel ;
- le PPAS n'a pas les moyens de contrôler le niveau des loyers, [...] il existe un ensemble de logements sociaux en bordure du périmètre (avenue Philippe Thomas), [...] la commune, le contrat de quartier Aerschot-Progrès et les charges d'urbanisme sont en passe de produire quelques dizaines de logements supplémentaires ;
- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, le projet de plan ménage la possibilité d'installer dans de bonnes conditions un équipement de type 'crèche' le long de la rue Rogier ;

### 3.7.11. Sous-sol et stabilité

- l'étude d'incidences attire l'attention sur le risque de pollution du sol subsistant des habitations détruites sur ces terrains lors des expropriations antérieures ; toutefois les futurs chantiers seront soumis aux normes habituelles en vigueur en la matière ;

### 3.7.12. Eaux de distribution et eaux usées

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, la verdurisation des toitures plates sur les constructions de la zone B1 a été imposée afin notamment de ralentir le déversage des eaux de pluie dans le réseau public d'égout ;
- le RRU prescrit déjà l'installation de citernes d'eaux pluviales pour les nouvelles constructions ;

### 3.7.13. Microclimat

- le projet de plan a prévu des mesures pour limiter les ombres projetées et une étude des ombres portées sera requise en annexe [à] la demande de permis d'urbanisme pour l'immeuble-tour de la zone A1 (cfr supra 'îlot 61 sud/zone A1') ;

### 3.7.14. Influence aérodynamique

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, le projet de plan prévoit qu'une étude aérodynamique sera requise en annexe [à] la demande de permis d'urbanisme pour l'immeuble-tour de la zone A1 ;

### 3.7.15. Environnement sonore

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences qui a mis en évidence d'importantes nuisances sonores rue du Progrès, le projet de plan prescrit un revêtement de voirie peu bruyant (type asphalte) ; les autres mesures possibles se situent à l'extérieur du périmètre du PPAS (traitement acoustique du mur de soutènement et mur anti-bruits sur le talus) ;

### 3.7.16. Faune et flore

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, le projet de plan a restreint la zone constructible A2 au profit de l'élargissement de la bande du parc sur l'îlot 61sud, a prescrit une verdurisation maximale du parc, a requis qu'en zone d'habitation, toute intervention en intérieur d'îlot vise prioritairement à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de celui-ci ;
- l'étude d'incidences montre que le maintien du peuplier du Canada empêcherait toute construction pertinente en zone A1, que son déplacement n'est pas sérieusement envisageable ; suivant la recommandation de l'étude d'incidences, la replantation d'arbres à haute tige est prescrit dans le parc Gaucheret, prioritairement dans les zones les plus ombragées de manière à valoriser au maximum les zones ensoleillées ;
- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, faisant suite à la demande de l'AG du 27 mai 2004, l'avenue Philippe Thomas a été entièrement affectée en zone de promenades arborées en voirie ;

### 3.7.17. Être humain

- suivant la recommandation de l'étude d'incidences, le projet de plan prescrit pour le parc Gaucheret, le maintien et/ou la relocalisation et/ou la création d'aires de jeux intensifs ;

- les mesures relatives à la gestion des chantiers ressortent<sup>1</sup> des règlements d'urbanisme et des permis d'environnement et non d'un PPAS ;

## **4. Relations du projet de PPAS avec les autres plans en vigueur**

### **4.1. PRD (AGRBC du 12 septembre 2002)**

*Le projet de plan est conforme aux dispositions du PRD.*

### **4.2. PRAS (AGRBC du 3 mai 2001)**

*Le plan est conforme aux dispositions du PRAS et au programme détaillé de la ZIR n°2 'Gaucheret' ainsi qu'à l'AGRBC du 12 juin 2003.*

*En ce qui concerne la superficie d'espaces verts, le plan prévoit la réalisation de 22.183 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics dans le périmètre de la ZIR.*

*En ce qui concerne les surfaces de bureaux, le plan permet la réalisation maximale prévue par ce programme de la ZIR (soit 40.000 m<sup>2</sup> à l'entrée en vigueur du PRAS, porté à 31.207 m<sup>2</sup> au 15 mars 2005) en fixant des quotas maximas par îlot.*

### **4.3. AG du 27 mai 2004 relatif à l'adoption du DDB du présent plan**

*Le plan respecte et intègre les dispositions de l'arrêté.*

### **4.4. Projet de PCD (DDB approuvé par l'AGRBC du 14 mai 1998)**

*D'une manière générale, le plan confirme les intentions du DDB du PCD relatives au quartier Gaucheret dont :*

- *création d'un espace vert sur l'îlot 62 ;*
- *articulation du quartier avec le territoire communal ;*
- *favoriser la mixité des fonctions et répondre au constat relatif au statut socio-économique faible de la population.*

## **B. PRESCRIPTIONS LITTERALES**

### **0. Prescriptions générales**

#### **0.1. Articulation des prescriptions**

*Les présentes prescriptions générales s'appliquent dans toutes les zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières et complémentaires.*

*En cas de contradiction entre les prescriptions littérales et les prescriptions graphiques, ces dernières s'appliquent. En cas de contradiction entre les prescriptions particulières applicables dans toutes les zones et les prescriptions complémentaires applicables dans certaines zones, ces dernières s'appliquent.*

*Les prescriptions générales du PRAS au moment de l'instruction de la demande de permis ou de certificat sont d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.*

*Les prescriptions des règlements régionaux et communaux d'urbanisme (RRU et RCU) en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis ou de certificat sont d'application sur le territoire couvert par le plan, à l'exception des prescriptions des règlements qui seraient contraires aux prescriptions réglementaires du plan, en application de l'article 94 du Cobat du 13 mai 2004.*

---

<sup>1</sup> Lire vraisemblablement 'ressortissent', 'sont du ressort', 'sont de la juridiction ou de la compétence'. 'Sont ou seront conformes aux règlements...' ou 'respectent les règlements', seraient sans doute plus judicieux.



## 0.2. Repérage

Les plans et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée aux plans fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions littérales.

## 0.3. Charges d'urbanisme

### 0.3.1. Circonstances

Afin de garantir les options générales du plan, l'autorité délivrante subordonnera à des charges d'urbanisme la délivrance de permis d'urbanisme conformément à la législation régionale en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis.

### 0.3.2. Importance

L'importance des charges d'urbanisme obligatoires sera déterminée conformément à la législation régionale en vigueur au moment de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

### 0.3.3. Nature

Les charges d'urbanisme obligatoires seront, en priorité, destinées à la mise en œuvre, par le titulaire du permis, des mesures d'aménagement prévues dans le périmètre du plan et porteront sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces verts publics, de voiries, d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et de logements conventionnés tels que décrits ci-dessous.

Les charges d'urbanisme obligatoires pourront également porter, en tout ou complémentaires, sur le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement de programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces verts publics, de voiries et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et de logements dans le périmètre du plan.

Les charges d'urbanisme obligatoires comprendront pour la réalisation des opérations énumérées ci-dessous l'ensemble des frais liés à la conception, à l'étude, à la construction, au contrôle, à la surveillance, au suivi et au financement desdites opérations, de même que, le cas échéant, à l'achat et à la cession des biens immobiliers nécessaires à leur réalisation.

Les opérations prioritaires auxquelles les charges d'urbanisme obligatoires seront en premier lieu affectées, sans que leur ordre d'énumération constitue un ordre obligatoire de réalisation, sont :

- réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public rue Rogier dans l'îlot 64
- réalisation d'un espace vert public sur la rue Jol[il]y (tronçon désaffecté)
- aménagement du bd du roi Albert II (fin de perspective et bd du roi Albert II prolongé)
- réalisation d'un espace vert public rue Rogier (îlot 64)
- réalisation d'un espace vert public rue Gaucheret (îlot 64)
- relocalisation définitive à l'intérieur du périmètre du PPAS, des aires de jeux provisoires installées actuellement à l'emplacement de la zone A2.

Toutefois, si le coût de ces opérations prioritaires venait à être inférieur au montant des charges d'urbanisme obligatoires ou s'il devait apparaître qu'un élément neuf, étranger à l'autorité délivrante ou au titulaire du permis, venait à rendre impossible ou exagérément difficile la réalisation d'une ou de plusieurs des opérations prioritaires, les charges d'urbanisme obligatoires pourront alors être affectées aux opérations subsidiaires suivantes (sans que leur ordre d'énumération constitue un ordre obligatoire de réalisation) :

- aménagements de la rue Rogier et de la rue du Progrès
- espace vert à réaliser place Solvay
- réalisation de logements conventionnés dans l'îlot 64.

Néanmoins, si le coût de ces opérations prioritaires et subsidiaires venait à être inférieur au montant des charges d'urbanisme obligatoires ou s'il devait apparaître qu'un élément neuf, étranger à l'autorité délivrante ou au titulaire du permis, venait à rendre impossible ou exagérément difficile la réalisation d'une ou de plusieurs des opérations prioritaires, les charges d'urbanisme obligatoires pourront alors être affectées dans le périmètre du plan ou à proximité immédiate de ce dernier à toute autre opération visant à la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces verts publics, de voiries, d'équipements d'intérêt collectif ou de service et de logements.

#### 0.4. Parcage

*Le nombre d'emplacements de parcage hors voirie sera fixé lors de la délivrance des permis d'urbanisme en conformité à la réglementation en vigueur au moment de l'introduction desdits permis. Toutefois, une attention particulière sera apportée aux mesures favorisant la mobilité douce.*

*L'accès en façade des parkings depuis la voie publique doit obligatoirement prendre en compte le rythme, l'esthétique et la proportion de la façade.*

#### 0.5. Alignement

*L'alignement est la limite fixée entre la voie publique et les propriétés privées ou publiques limitrophes. Le nouvel alignement est figuré dans le plan 'schéma des affectations'.*

#### 06. Affectations et utilisations non autorisées

*Les établissements de spectacle de charme ou de commerce de charme ainsi que les hôtels sont strictement interdits dans l'ensemble du périmètre du plan.*

#### 07. Glossaire

*Un glossaire reprenant la définition des principaux termes utilisés dans les présentes prescriptions est repris à la fin du présent cahier des prescriptions littérales.*

## **1. Prescriptions particulières applicables dans toutes les zones**

### 1.1. Affectations<sup>1</sup>

#### 1.1.1. Zones d'habitat

*Ces zones sont affectées aux logements.*

*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 m<sup>2</sup>.*

*Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 100 m<sup>2</sup> par immeuble.*

*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.*

*La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par immeuble, 150 m<sup>2</sup>. Toutefois, le maintien d'au moins un logement avec accès séparé doit être assuré dans l'immeuble.*

*Conditions générales pour toutes les affectations visées ci-dessus :*

*1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot. Toute intervention en intérieur de l'îlot visera prioritairement à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de celui-ci ;*

*2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;*

*3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;*

*4° la continuité du logement est assurée.*

#### 1.1.2. Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

*Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements et commerces dans la mesure où ils en sont le complément usuel et l'accessoire.*

#### 1.1.3. Zones de bureaux

---

<sup>1</sup> Le moins que l'on puisse dire, c'est que l'affectation est du type 'élastique' à un point tel qu'on peut s'interroger sur la nécessité de préciser qu'il y a des 'zones mixtes' !

Ces zones sont affectées aux bureaux. Elles peuvent également être affectées aux logements, aux commerces et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

#### 1.1.4. Zones d'activités productives

Ces zones sont affectées aux activités productives. Elles peuvent également être affectées aux logements, aux commerces et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

#### 1.1.5. Zones mixtes

Ces zones sont affectées aux logements, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives. 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.

#### 1.1.6. Zones d'espaces verts

Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones sont autorisés.

Ces zones peuvent être affectées aux jeux, aux cheminements piétons et aux activités sportives de plein air.

Ces zones sont accessibles au public : une limitation de leur accès (grilles, fermeture de nuit...) est autorisée.

Dans les zones d'espaces verts comprises dans les îlots 61sud et 62, la plantation d'arbres à haute tige est obligatoire.

La composition du parc dans les îlots 61sud et 62 prendra notamment en compte :

- le bon raccord entre la promenade centrale du bd Albert II et le parc ;
- l'articulation des cheminements internes en fonction du tracé des voiries aboutissant au parc ;
- la mise en valeur de l'équipement d'intérêt collectif comme élément architectural fédérateur du parc ;
- le maintien et/ou la relocalisation et/ou la création d'aires de jeux intensifs ;
- l'aménagement de l'extension du parc prévue sur l'îlot 61sud en zone dédiée aux activités récréatives douces (aires de jeux pour enfants, zones de repos, etc) ;
- la plantation d'arbres à haute tige en priorité dans les zones non ensoleillées ;
- la verdurisation intensive du parc<sup>1</sup> ; les abords de la maison du citoyen (place Gaucheret et fontaine) peuvent toutefois être traités de manière plus minérale.

#### 1.1.7. Zones de voiries

La création ou la modification de l'aménagement des voiries :

- 1° contribue à l'esthétique des espaces publics et à la qualité de l'environnement des activités riveraines ;
- 2° intègre la problématique du stationnement en ce compris les véhicules de livraison, les taxis et les vélos ;
- 3° incite les automobilistes à adopter une vitesse conforme à la réglementation en vigueur et à adopter un comportement convivial vis-à-vis des autres usagers ;
- 4° offre des traversées piétonnes et cyclistes confortables et sûres, en nombre suffisant pour permettre le bon fonctionnement des activités riveraines ;
- 5° dissuade la circulation des poids lourds en transit et leur stationnement.

La création et la modification des aménagements végétaux et minéraux associés à la voirie sont autorisées dans le cadre de travaux d'aménagement de voiries.

Les aménagements de la rue du Progrès veillent à réduire les nuisances sonores dues au trafic routier, notamment par le recours à des revêtements peu bruyants et sans joints saillants.

#### 1.1.8. Zones de promenades arborées en voirie

Ces zones sont réservées au réaménagement de voiries comme axes principaux de liaison entre le quartier administratif situé autour de la gare du nord, le parc Gaucheret, le quartier Masui et la place Gaucheret d'une part, le quartier Hélicopter (vdB) et le quartier Brabant, d'autre part.

<sup>1</sup> La réalisation laisse rêveur quant au terme 'intensif' !

*L'aménagement des promenades arborées privilégiera la plantation d'arbres à haute tige, notamment en alignement continu, les déplacements piétons et cyclistes ainsi que l'utilisation de matériaux de qualité tout en tenant compte de l'accès carrossable aux immeubles riverains notamment par les services de secours et d'incendie.*

#### **1.1.9. Zones d'accès carrossables aux immeubles**

*Ces zones peuvent être affectées aux accès carrossables aux immeubles qui les jouxtent et notamment aux entrées des parkings en sous-sol. A défaut, ces zones sont aménagées conformément à la prescription relative aux espaces verts.*

#### **1.1.10. Zone de réservation pour transports en commun (zone en surimpression)**

*Dans cette zone, peut être autorisé[...] un passage de transports en commun par voie ferrée, en sous-sol ou hors-sol.*

### **1.2. Implantation**

#### **1.2.1. Constructions en mitoyenneté**

##### **1.2.1.1. Implantation**

*Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. Le front de bâtisse obligatoire est le plan vertical dans lequel doit s'inscrire la façade de toute nouvelle construction. A défaut d'indication d'un front de bâtisse obligatoire et sauf prescription littérale particulière, l'alignement vaut front de bâtisse obligatoire.*

*Des retraits par rapport au front de bâtisse obligatoire peuvent être autorisés dans la mesure où ces retraits sont dûment justifiés et ne portent pas préjudice à la lecture du front de bâtisse principal.*

*Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé.*

##### **1.2.1.2. Profondeur**

*§ 1<sup>er</sup>. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors sol de la construction réunit les conditions suivantes :*

*1° ne pas dépasser une profondeur égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;*

*2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*

- ne dépasse pas de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde, à moins de respecter un retrait latéral de 3 m au moins ;*
- ne dépasse pas la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;*

*2° b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine, à moins de respecter un retrait latéral de 3 m au moins ;*

*2° c) lorsqu'aucun des terrains voisins n'est bâti, ou lorsque les profondeurs de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1°, s'applique.*

*§ 2. Au niveau des étages, la profondeur de la ou des constructions voisines est mesurée au niveau du plancher de l'étage de la construction considérée.*

*§ 3. Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1<sup>er</sup>, 2° et § 2, de la présente prescription.*

#### **1.2.2. Constructions isolées**

*La construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit et de la préservation de l'ensoleillement des voisins.*

### **1.3. Volumes**

### 1.3.1. Lorsque le plan prévoit une cote d'arasement

Le plan indique une cote d'arasement maximum et/ou une cote d'arasement minimum exprimées en mètres selon la référence IGN.

Par ces cotes, il faut comprendre la limite maximum et minimum des volumes en ce compris les étages et/ou cabanons techniques, et les toitures à l'exclusion des cheminées.

### 1.3.2. Lorsque le plan n'indique pas de cote d'arasement

La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré, dans la même rue, ou à défaut, sur le pourtour du même îlot. Ces constructions voisines ou proches sont dénommées ci-après 'les constructions de référence', et la hauteur de leur façade avant, 'les hauteurs de référence'.

Les mesures s'effectuent depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la limite inférieure de la corniche.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ;

2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue, ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.

## 1.4. Esthétique des constructions et de leurs abords

Toutes les constructions sont réalisées en matériaux naturels et/ou artificiels de qualité esthétique similaire. Les revêtements des façades arrière et avant sont réalisés en matériaux de qualité identique et sont en harmonie avec les façades des bâtiments implantés à proximité.

## 2. Prescriptions complémentaires applicables dans certaines zones

### 2.1. Îlot 61/sud – zone A

#### Description

Les présentes prescriptions complémentaires concernent la zone A comprise[...] dans l'îlot 61-sud entre le bd du roi Albert II prolongé (limite communale), l'avenue de l'Héliport, la rue Jol[...]y et la rue Rogier. Cette zone est subdivisée en deux sous-zones (A1 et A2).

Etant donné les caractéristiques du paysage urbain et la volonté de créer un ensemble immobilier de transition entre le quartier administratif et le quartier résidentiel, une attention particulière sera portée :

- aux perspectives à créer dans l'axe du bd Albert II ;
- aux aménagements des zones non-construites y compris les plantations ;
- à la qualité de l'architecture et des matériaux mis en œuvre ;
- aux transitions à créer entre la zone réservée aux immeubles de bureaux et les zones à bâtir et/ou bâties riveraines ;
- à l'analyse du microclimat éventuel formé par les vents et les ombres portées.

#### 2.1.1. Zone A1

##### 2.1.1.1. Affectations

Cette zone de 3.000 m<sup>2</sup> au sol est affectée aux bureaux pour une superficie de plancher totale de maximum de 30.000 m<sup>2</sup>. Des fonctions d'animation doivent être prévues aux rez-de-chaussée pour une superficie de plancher totale de minimum 250 m<sup>2</sup>.

Une zone d'espace vert constructible en sous-sol est comprise dans la zone A1.

##### 2.1.1.2. Implantations et gabarits

Pour cette zone, l'alignement ne constitue pas un front de bâtisse obligatoire sauf à l'angle constitué par le bd du roi Albert II – sur une longueur de façade de minimum 25 m – et la prolongation de la rue Glibert – sur la longueur de façade de minimum 19 m. L'immeuble dans cette zone sera composé :

- d'une partie basse limitée à un taux d'emprise de 80 % de la zone A1 et d'une hauteur comprise entre 26,00 m IGN et 35,00 m IGN ;

- d'une partie haute centrée sur le bd du roi Albert II limitée à un taux d'emprise de 50 % de la zone A1 et d'une hauteur comprise entre 97,00 m IGN et 120,00 m IGN.

Une hauteur inférieure à 97,00 m IGN pourra être autorisée si elle est dûment motivée sur le plan de la composition architecturale et urbanistique.

Toute demande de permis d'urbanisme sera obligatoirement accompagnée d'une étude des ombres portées et d'une étude aérodynamique.

#### 2.1.1.3. Constructions en sous-sol

La totalité de la zone A1 peut être construite en sous-sol. Les constructions en sous-sol sont affectées, sur un ou plusieurs niveaux, notamment aux parkings, caves, locaux techniques, archives et locaux accessoires aux fonctions principales. L'accès au parking souterrain est obligatoirement organisé à partir de la 'zone d'accès carrossables aux immeubles' située dans l'axe de la rue Glibert.

### 2.1.2. Zone A2

#### 2.1.2.1. Affectations

Cette zone est affectée aux logements pour une superficie de plancher totale de minimum 10.000 m<sup>2</sup>.

Des fonctions d'animation doivent y être prévues pour une superficie de plancher totale de minimum 500 m<sup>2</sup>, sans limitation aucune de la superficie maximale de plancher affectée aux commerces par immeuble.

Des bureaux peuvent y être prévus, la superficie de plancher affectée aux bureaux pouvant être portée, par immeuble, à 200 m<sup>2</sup> maximum.

La zone A2 comprend deux zones d'espaces verts constructibles en sous-sol. Ces espaces sont destinés à étendre la zone du parc ou à assurer la liaison entre ce dernier et le bd du roi Albert II.

Toute demande de permis d'urbanisme dans cette zone veillera à ne pas hypothéquer la réalisation du programme minimal de logements et de fonctions d'animation de cette zone.

#### 2.1.2.2. Implantations et gabarits

L'alignement et le front de bâtisse sont obligatoires. Des retraits et/ou avancées partielles sur ces alignements et front de bâtisse pourront être autorisés s'ils sont dûment motivés sur le plan de la composition architecturale et urbanistique.

Les constructions dans cette zone seront composées :

- de bâtiments principaux sur une profondeur maximale de 15,00 m ou 17,00 m et d'une hauteur comprise entre 35,50 m IGN et 38,50 m IGN ;

- d'une zone de terrasse au rez-de-chaussée sur une profondeur maximale de 17,00 m et d'une hauteur maximale de 23,00 m IGN.

Les constructions au-dessus de la cote de 35,50 m IGN seront obligatoirement implantées en recul de minimum 3,00 [m] sur la façade à rue.

#### 2.1.2.3. Constructions en sous-sol

La totalité de la zone A2 peut être construite en sous-sol.

Les constructions en sous-sol sont affectées, sur un ou plusieurs niveaux, notamment aux parkings, caves, locaux techniques, archives et locaux accessoires aux fonctions principales.

L'accès au parking souterrain est obligatoirement organisé à partir de la 'zone d'accès carrossables aux immeubles' située dans l'axe de la rue Glibert, avec un second accès possible près de l'angle de 'avenue de l'Héliport et du bd du roi Albert II.

## **2.2. Îlot 64 – zone B**

Description

Les présentes prescriptions complémentaires concernent la zone B comprise dans l'îlot 64 entre la place Solvay, la rue Gaucheret, la rue Rogier et la rue du Progrès. Cette zone est subdivisée en deux sous-zones (B1 et B2). Etant donné les particularités de l'îlot et la volonté de créer un ensemble immobilier d'articulation entre d'une part, l'immeuble-tour de logements et son socle (zone B2) et d'autre part, le quartier 'traditionnel', une attention particulière sera portée :

- au traitement architectural des angles sis rue Rogier/rue du Progrès et rue Rogier/rue Gaucheret ;
- aux aménagements paysagers des zones non-construites, y compris les plantations ;
- à la qualité de l'architecture et des matériaux mis en œuvre ;
- aux transitions et raccords entre la zone d'implantation de l'immeuble-tour et de son socle et les zones à bâtir et/ou bâties riveraines.

### 2.2.1. Zone B1

#### 2.2.1.1. Affectations

Cette zone est affectée :

- aux logements pour une superficie de plancher totale de minimum 4.000 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements d'intérêt collectif ou de service public pour une superficie de plancher totale de maximum 1.500 m<sup>2</sup> le long de la rue Rogier ;
- aux activités productives pour une superficie de plancher totale de maximum 5.000 m<sup>2</sup> le long de la rue du Progrès.

Cette zone est également affectée, en priorité le long de la rue Gaucheret, à des commerces pour une superficie de plancher totale de minimum 500 m<sup>2</sup> (sans limitation aucune de la superficie maximale de plancher affectée aux commerces par immeuble) et à des bureaux (la superficie de plancher affectée aux bureaux pouvant être portée, par immeuble, à 200 m<sup>2</sup> maximum).

Toute demande de permis d'urbanisme dans cette zone veillera à ne pas hypothéquer la réalisation du programme minimal de logements et de commerces prévu dans la zone.

#### 2.2.1.2. Implantations et gabarits

L'alignement et le front de bâtisse sont obligatoires. Des retraits et/ou avancées partielles sur ces alignements et front de bâtisse pourront être autorisés s'ils sont dûment motivés sur le plan de la composition architecturale et urbanistique.

Le plan indique les limites maximales des constructions. Les constructions au-dessus de la cote de 35,00 m IGN seront obligatoirement implantées en recul de minimum 3,00 m sur la façade à rue.

Dans cette zone, les toitures plates seront verdurisées et/ou aménagées en terrasses.

#### 2.2.1.3. Constructions en sous-sol

La totalité de la zone peut être construite en sous-sol. Ces constructions en sous-sol sont réservées, sur un ou plusieurs niveaux, notamment aux parkings, caves, locaux techniques, archives et locaux accessoires aux fonctions principales. L'accès au parking souterrain est obligatoirement situé du côté de la rue du Progrès.

Une attention toute particulière sera apportée aux aménagements paysagers en intérieur d'îlot.

### 2.2.2. Zone B2<sup>1</sup>

#### 2.2.1.1. Affectation

Cette zone est affectée aux logements, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives. La superficie de plancher totale affectée aux bureaux et aux activités productives est limitée à 6.900 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.1.2. Implantations et gabarits

Le taux d'emprise de la zone B2 peut être porté à 100 %. Toute transformation des façades du socle veillera à en améliorer l'aspect architectural.

#### 2.2.1.3. Constructions en sous-sol

---

<sup>1</sup> Pour rappel, le socle en béton sur lequel repose en partie la tour Amelinckx-Progrès est partiellement occupé par des bureaux.

La totalité de la zone peut être construite en sous-sol. Les constructions en sous-sol sont réservées, sur un ou plusieurs niveaux, notamment aux parkings, caves, locaux techniques, archives et locaux accessoires aux fonctions principales.

### 2.3. Îlot 63 – zone C

Dans cette zone, la superficie de plancher totale affectée aux bureaux est limitée à 14.000 m<sup>2</sup> en un ou plusieurs immeubles.

Sous réserve des fronts de bâtisse obligatoires du côté de la rue du Progrès et de la rue Gaucheret, l'implantation des constructions est libre dans la zone.

Le taux d'emprise de la zone C est limité à 80 %. Un passage de 12 m de largeur peut être autorisé entre la rue du Progrès et la rue Gaucheret.<sup>1</sup>

## 3. Glossaire

*\*Accessoire* : complémentaire [à] l'affectation principale de superficie relative généralement faible.

*\*Activités artisanales* : activités de production où la création, la transformation ou l'entretien des biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public.

*\*Activités industrielles* : activités de production mécanisée portant sur la fabrication ou la transformation de biens meubles ou sur l'exploitation de sources d'énergie.

*\*Activités de haute technologie* :

1° recherche en laboratoire ou conception utilisant et mettant en oeuvre de manière significative des technologies avancées ;

2° activités productives de biens et de services recourant de manière significative au transfert de technologies en provenance des universités et des instituts supérieurs d'enseignement ou au résultat des recherches d'un laboratoire ou d'un bureau d'études.

*\*Activités productives* : activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels. Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.

*\*Activités de production de biens immatériels* : activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondées sur un processus intellectuel ou de communication ou liées à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, services de presse, call centers...) ou encore relevant de technologies de l'environnement.

*\*Activités de production de services matériels* : activités de prestation de services ou liées à la prestation de services s'accompagnant du traitement d'un bien indépendamment de son processus de fabrication (ex. : transport de documents, entreposage de biens, services de nettoyage, de dépannage et d'entretien...).

*\*Bureau* : local affecté :

1° soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ;

2° soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;

3° soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de services matériels et de biens immatériels.

*\*Caractéristiques urbanistiques d'un immeuble, d'une construction ou d'une installation* : implantation, dimension, architecture et matériaux de construction, dégagement, aménagement de parties non bâties, clôtures...

*\*Commerce* : ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.

<sup>1</sup> Pour rappel, ce DDB est adopté par le conseil communal le 1<sup>er</sup> juin ; à l'époque le Laurentide est terminé ou en voie d'achèvement. Le passage (semi-public) existe déjà.



*\*Construction en mitoyenneté* : construction comportant au minimum un mur situé sur ou contre une limite mitoyenne latérale.

*\*Construction isolée* : construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne.

*\*Construction voisine* : construction située sur le terrain jouxtant le terrain concerné.

*\*Continuité du logement* : situation où le maintien de la fonction logement est garanti par face d'îlot, par une présence significative de logement et est assuré, compte tenu de la nature et de l'implantation des activités concurrentes [...] qui y sont établies.

*\*Corniche* : ouvrage destiné à recueillir les eaux, situé en surplomb, le long de la limite supérieure de la façade avant, ou, à défaut d'un tel ouvrage, la ligne horizontale située à l'intersection du plan formé par la façade avant et du plan formé par la toiture.

*\*Emplacement de parage* : surface réservée au stationnement d'un véhicule.

*\*Entreposage* : stockage de biens meubles à ciel ouvert ou non.

*\*Équipement d'intérêt collectif ou de service public* : construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou de service public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte[s] reconnus et de morale laïque.

Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des états reconnus par la Belgique, ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces états.

Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics.

*\*Étage technique* : partie d'étage en recul utilisé pour abriter des installations techniques et non habitable ou non utilisable pour la fonction principale de la construction.

*\*Fonction d'animation* : commerces, équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, et toutes autres activités ouvertes sur l'espace public et accessibles au public ou à la clientèle (par exemple, salle d'exposition, showroom, cafétéria, salle de guichets, etc...)

*\*Front de bâtisse* : plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions qui est dressé en recul par rapport à l'alignement.

*\*Îlot* : ensemble de terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales.

*\*Intérieur d'îlot* : espace au-delà de la profondeur définie par le PPAS ou à défaut par [le] règlement régional ou communal d'urbanisme.

*\*Installation* : ensemble des dispositifs et aménagements établis sur un bien.

*\*Limite mitoyenne* : limite constituée par le plan vertical séparant deux propriétés.

*\*Logement* : ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou de plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation<sup>1</sup> n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers.

*\*Nature des activités* : ensemble des caractéristiques de fonctionnement d'une activité ayant des effets sur l'environnement : type de produit ou de service, type et fréquence des mouvements de véhicules, aspect diurne ou nocturne de son fonctionnement, pollution...

*\*Parcelle* : parcelle cadastrale.

*\*Pollution* : toute émission dans l'environnement de substances solides, liquides, gazeuses, de fumées, d'odeurs, de chaleurs ou de radiations susceptibles de nuire à la santé humaine, aux animaux et aux végétaux ainsi qu'aux paysages.

*\*Retrait latéral* : distance séparant le côté latéral de la construction de la limite du terrain.

*\*Superficie de plancher* : totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

---

<sup>1</sup> Lire 'affectation'.

*Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.*

*\*Taux d'emprise : rapport exprimé en pourcentage, entre la superficie de plancher totale des rez-de-chaussée des immeubles et la superficie de la zone du plan sur laquelle ils sont érigés (selon les cas, zones A1, B2 ou C telles que délimitées au schéma des affectations).*

*\*Terrain : parcelle ou ensemble de parcelles cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire.*

*\*Terrain d'angle : terrain se trouvant à l'intersection de plusieurs voies publiques.*

*\*Terrain voisin : le ou les deux terrains contigus au terrain considéré, situé(s), par rapport à la voie publique, de part et d'autre de celui-ci.*

*\*Voirie : partie du domaine public situé entre les alignements, destinée à la circulation des différentes catégories d'usagers, à l'exclusion des zones auxquelles le plan des affectations a conféré une autre affectation. Les aménagements végétaux et minéraux qui sont associés à la voirie en font partie intégrante.*

*\*Zone : parties d'îlots ou îlots contigus ayant une même affectation.*

*\*Zone de recul : partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse... »*

## **\*Annexe 2. Correspondance, réunions, notes, conférences...**

---

## \*Annexe 2.1. Comité de coordination des travaux du Nord (C.C.T.N.) : procès-verbal de la réunion du 12 juillet 1971 : extraits<sup>1</sup>

---

### Introduction

Ce document nous paraît très important parce qu'il démontre que, 4 ans après les A.R. de 1967, alors que les expropriations et les expulsions ont déjà sévi à Bruxelles, qu'elles commencent à faire des ravages à Schaerbeek, que les problèmes de relogement sont désormais connus de tous et que chacun sait que les constructions de nouveaux logements sont quasi au point mort, le groupe Structures en arrive, sous la pression de Saint-Josse-ten-Noode apparemment, à établir une révision importante de son bébé chéri sur cette partie du plan Manhattan ; il y préconise en effet une augmentation des logements, le maintien des îlots et de la notion de rue<sup>2</sup>, et surtout la réinsertion de la mixité des trafics au sol.

Mais ce dernier point n'est valable qu'en périphérie. Autrement dit, pour l'ensemble des 53 hectares, l'option 'socle' et 'dalle piétonnière éventuellement couverte et/ou sur plusieurs niveaux' est non seulement maintenue mais renforcée.

Roger Nols est présent : pourtant à plusieurs reprises par la suite<sup>3</sup>, notamment en séance du conseil de l'Agglomération de Bruxelles ou lors de la table ronde organisée par ladite Agglomération, il prétendra qu'il n'y a ni socle, ni passerelle, ni dalle pour piétons sur la partie schaarbeekoise...

Ce P.V. démontre aussi, non sans étonnement pour le lecteur, que 4 à 5 ans après que les trois conseils communaux aient adopté les projets du groupe Structures, ce dernier et le représentant du ministre souhaitent, à propos de cette dalle piétonnière, des études complémentaires relatives aux microclimats et aux mesures de protection contre leurs désagréments d'une part, relatives d'autre part à l'animation à y créer.

On aurait peut-être dû y songer plus tôt et réaliser ces études avant l'adoption des trois P.P.A. !

---

<sup>1</sup> Nous soulignons et nous abrégeons « la commune de Saint-Josse-ten-Noode » par « SJTN », « Schaerbeek » par « Sch », le « quartier du Nord » par QN, « monsieur » par « M. » ; BC-CTN : bureau du comité de coordination des travaux du nord.

<sup>2</sup> La rédaction de ce P.V est ambiguë : il est parfaitement possible de maintenir les îlots et la notion de 'rues' entre les socles qui supportent les tours...

<sup>3</sup> Voir notre Livre 1.

## Extraits

« (...) **M. Vanden Boeynants ouvre la séance** en rappelant les circonstances qui justifient la présente réunion. Différents motifs ont poussé les communes de SJTN et de Sch à demander une révision de leur P.P.A. datant de 1967. L'aspect particulier d'études partielles sur ces deux communes ne peut altérer l'unité générale du QN, ni an[n]ihiler les résultats qui, de ce point de vue, ont été acquis et entérinés par les trois maîtres de l'ouvrage depuis de nombreux mois.

C'est parce que le B.C.-C.T.N. estime qu'un de ses rôles est d'assurer que soit maintenue la cohésion des solutions et options retenues, qu'il a suggéré depuis longtemps qu'une réunion soit tenue sur les P.P.A. Une telle réunion est, de plus, de nature à favoriser le déroulement de la procédure administrative de révision puisqu'elle met en présence toutes les autorités concernées.

Au cours d'une réunion tenue le 29 juin dernier (...), l'évocation des solutions proposées par SJTN avait fait apparaître des divergences de vue dans la manière de comprendre la vocation du QN. On concluait alors au besoin d'une nouvelle proposition de P.P.A. modificatif pour SJTN ainsi qu'à la nécessité d'une nouvelle réunion générale consacrée au seul problème P.P.A. (...)

### 1. Niveaux piétonniers réalisés à l'étranger

M. Fallas commente les diapositives qu'il a prises à Torremolinos : complexe de logements avec jardins privatifs à un niveau supérieur à celui de la voirie et reliés entre eux par des passerelles.

M. Vanden Boeynants fait remarquer immédiatement les différences entre l'ensemble de Torremolinos et le QN : destination : uniquement logements et commerce, pas de circulation rapide sous le niveau piétonnier, climat très différent.

M. Van Hove présente ensuite les clichés pris à Hartford (ville de 70.000 habitants dans le Connecticut) où se retrouvent de nombreuses caractéristiques analogues à celles du QN et dont les **principes de rénovation** sont identiques, c.-à-d. ceux **reconnus aujourd'hui dans le monde entier par les spécialistes comme les seuls valables** :

- rénovation totale d'un quartier ancien et sans animation<sup>1</sup> par le mélange d'activités et équipements diversifiés et nécessairement complémentaires : logement, tertiaire, commerces, hôtel.
- sol artificiel uniquement piétonnier reliant et surmontant les îlots ou 'socles' et desservant les immeubles
- climat aussi ingrat que dans nos régions.

Ces photos montrent notamment comment sont organisés :

- 1) le niveau piétonnier lui-même (plantations d'arbres sur gazon, balustrades, couverture de protection contre les intempéries)
- 2) le socle (avec patios intérieurs)
- 3) la liaison avec le tissu urbain non rénové (...).

### 2. Présentation du projet de P.P.A. modificatif de SJTN

En conclusion des nombreux contacts entre l'administration communale de SJTN, l'administration centrale de l'urbanisme et le groupe Structures (département urbanisme), ce dernier a dressé, après trois études préalables, un quatrième projet (...) :

- a) un nombre important de logements

---

<sup>1</sup> Il s'agit d'une différence énorme avec le quartier Nord qui est extrêmement animé et présente une multifonctionnalité certaine : logement, hôtels, commerces de proximité, commerces en gros, entreprises diverses, ateliers, dépôts, infrastructure socioculturelle, etc. Seul le tertiaire n'y était présent qu'en périphérie (avenue de l'Héliport, Allée verte, boulevard Baudouin, Centre Rogier...) ou disséminé à l'intérieur des entreprises.

b) le maintien des îlots anciens et de la notion de 'rues' les séparant, des liaisons entre îlots par passerelles aux niveaux piétonniers supérieurs. Les trafics au sol restent mixtes car des voies de desserte exclusivement automobiles et couvertes ne semblent pas appréciées par M. Cudell.

Sous réserve d'approbation de l'autorité supérieure, M. Cudell marque son accord sur l'esprit dans lequel le groupe Structures a conçu pour ce secteur (vu sa situation et sa destination principalement 'logement') l'approche d'une solution. Il demande à ses architectes d'approfondir leurs études en vue d'assurer la 'vie' la plus agréable et attractive au nouveau quartier par une animation interne et supérieure judicieuse.

### 3. Conception du niveau piétonnier

Suit un long débat sur la conception du socle et du ou des niveaux piétonniers dont il doit être couvert.

Au vu des documents présentés et des précisions apportées, M. Wurth constate un changement radical du rôle des deux grands axes. Leur qualité de voie rapide nécessite d'exclure la circulation piétonnière à leur niveau. Toutefois, à la périphérie où la circulation piétonnière se fait au niveau 0, il est évident qu'il doit y avoir rattachement (...).

En tant que directeur général du B.C.-C.T.N., M. Stenier (...) intervient dans le même sens en s'appuyant sur des textes de l'architecte et urbaniste Gruen : les véhicules automobiles doivent être au maximum soustraits à tous les sens des piétons : vue, ouïe, odorat... (...) Si la circulation piétonnière doit être exclue des expressways et des voies de transit, elle peut exister, dans une certaine mesure (...) dans certaines voies de dessertes locales ou d'îlot[s], à trafic lent. Ainsi, l'animation commerciale peut être maintenue et encouragée au niveau 0 dans les zones périphériques et dans certaines antennes y attenantes (par ex. rue du Progrès). Au centre du quartier, au trafic mécanique important, cette animation doit être concentrée dans ou sur les socles.

M. Lefèvre estime que toute l'organisation du niveau piétonnier (circuits, accès, animation commerciale, microclimat...) doit être le fruit d'études menées sur des bases objectives. Dans cet ordre d'idée, M. Stenier propose de mettre les responsables de la rénovation du QN au courant des possibilités d'informations à recueillir sur ces problèmes notamment auprès de bureaux étrangers spécialisés dans les études d'animation de telles unités, clés du succès ou de l'échec du futur quartier. De plus, M. Stenier croit que les conclusions de ces études doivent être concrétisées dans des dispositions administratives qui en garantissent le respect (cahiers de charges généraux et spéciaux, prescriptions particulières...).<sup>1</sup>

M. Lefèvre (...) quitte la réunion après avoir insisté sur l'intérêt d'une séparation des circulations automobile[...] et piétonnière[...] et sur la nécessité, dans ces conditions, d'organiser le niveau piétonnier autrement qu'il n'apparaît sur la maquette exposée (il faut tenir compte notamment des microclimats qui peuvent naître à un niveau extérieur non protégé).

(...) M. Vanden Boeynants tire (...) les conclusions suivantes :

a) l'esprit qui a inspiré les auteurs de la nouvelle présentation du P.P.A. de STJN reflète le souci d'animation et de vie (...) et rencontre, à cet égard, l'approbation de tous. Les aménagements sur le territoire de Bruxelles pourront être traités dans la même perspective d'animation et compte tenu de ses contingences propres **sans modification de son P.P.A.**

b) la réunion (...) confirme l'option écrite dans les 3 P.P.A. de 1967 d'une **séparation radicale des circulations automobiles et des circulations piétonnières**. Cette option suppose :

- que le ou les niveaux piétonniers supérieurs soient rendus aussi attractifs et animés que possible, leur développement se concentrant dans la majeure partie du quartier sur une continuité d'attraction à choisir judicieusement,
- que les accès y soient très faciles et nombreux (escaliers, escaliers roulants, rampes...),
- que les microclimats gênants soient soigneusement éliminés par des dispositifs de protection adéquats.

<sup>1</sup> Et ce, plus de 4 ans après l'A.R. de 1967 !!!

c) les P.P.A. doivent contenir les **dispositions administratives les plus souples possibles** de manière à n'exclure aucune des solutions découlant de la traduction de ces objectifs (...)

d) étant donné les résultats des études de circulation établis par le B.C.-C.T.N. et confirmés par le service du trafic routier, **il est exclu de réduire la largeur des voiries et, notamment des grands axes.**

e) les auteurs de projet doivent garder à l'esprit l'objectif d'équilibre financier fixé à l'opération.

#### 4. Révision du P.P.A. de la commune de Schaerbeek

M. Legein<sup>1</sup> soumet à l'assemblée les 7 points qui justifient la révision du P.P.A. de Schaerbeek. Son exposé est illustré par un avant-projet de P.P.A.

1° L'implantation des tours des îlots situés aux angles des axes Nord-Sud et Est-Ouest est à modifier pour raison de symétrie.

2° La superficie de ces tours serait portée à 1.500 m<sup>2</sup> au lieu de 1.200 pour rendre l'ensemble homogène.<sup>2</sup>

3° Afin de permettre la construction d'un CONVENTION HALL (équipement collectif) sur ce même îlot, le pavillon prévu avec une superficie de 1.500 m<sup>2</sup> et un niveau de 23 m maximum devrait être porté à 4.200 m<sup>2</sup> de superficie et 30 m maximum sans augmentation du nombre de niveaux.

4° L'axe Nord-Sud peut être tracé de façon rectiligne sur toute la longueur de sa traversée dans le QN (ceci a, sur un îlot de Bruxelles, une incidence (...)).

5° Le P.P.A. modificatif prévoira la possibilité d'installer sur les socles des couvertures légères de protection contre les intempéries.

6° L'îlot situé à l'extrémité Nord de l'axe Nord-Sud contiendrait un socle qui puisse permettre le passage de la voie rapide à l'intérieur du bâtiment lui-même et relier l'immeuble aux îlots voisins.

7° La zone de recul prévue dans l'axe nord-Sud le long de l'îlot à l'angle des deux axes centraux de la composition sera supprimée. La zone verte qui y était prévue sera transférée au niveau piétonnier.

M. Wurth émet des réserves sur les points 3° et 6° ci-dessus. Il s'engage toutefois à autoriser, dans les 15 jours qui suivent la réunion, la révision du P.P.A. de Schaerbeek, ou, au moins, la partie de ce PPA ne comportant pas l'îlot dont il est question au point 6°. Sur le plan des principes (...) il considérera comme impératives :

a) la limite supérieure du P/S de l'A.R. de base (17.2.67) sur l'ensemble du quartier.

b) les volumes prévus dans les socles : ceci ne doit permettre, suivant des modalités locales qui restent à préciser, de prévoir au-dessus du niveau + 13, des volumes bâtis (avec galeries couvertes légères...) que pour autant qu'ils soient compatibles avec les prescriptions urbanistiques du P.P.A. initial passé sous A.R. (...) »

<sup>1</sup> C'est manifestement l'échevin de l'urbanisme de la ville de Bruxelles, Paul Vanden Boeynants qui préside la réunion, intervient et synthétise. C'est le bourgmestre Cudell qui prend la parole pour Saint-Josse. Pour Schaerbeek c'est le... secrétaire communal qui parle bien que le bourgmestre Nols et l'échevin des travaux, Léon Weustenraad, soient présents. Caractéristique !

<sup>2</sup> Sic.

# \*Annexe 2.2. Principes de base du P.P.A. de la gare du Nord<sup>1</sup> (janvier 1972)

---

## Introduction

Ce document, daté de janvier 1972, n'est pas signé. Il illustre parfaitement le point de vue de certaines personnes impliquées dans la conception et la réalisation du plan Manhattan. En outre, il énonce – à nos yeux – des contrevérités et dénigre sans nuances la lutte des habitants pour survivre au massacre. Nous ajoutons donc des notes pour rappeler des faits.

Différents indices semblent indiquer que ce document proviendrait soit des services de la ville de Bruxelles directement impliqués, soit du groupe Structures, concepteur du projet, et qu'il a pu dès lors convaincre certains hommes politiques du bien-fondé de cette opération dite de 'rénovation urbaine'.

## Document

*« Il y a lieu de rappeler, avant tout, que le plan particulier d'aménagement de la gare du Nord est une œuvre collective, dont l'élaboration a duré plusieurs années. Ont collaboré à ce travail :*

*1°) le ministère des travaux publics – administration centrale de l'urbanisme ;*

*2°) le groupe Structures ;*

*3°) les services techniques des travaux publics de Bruxelles, de Schaerbeek et de Saint-Josse.*

*La phase finale des études se situe dans les années 1963 à 1965, les projets ont été présentés aux divers conseils communaux en 1965/1966, les 3 plans d'aménagement ont été admis par la commission consultative à l'unanimité fin 1966 et l'arrêté royal d'approbation a été obtenu dès 1967<sup>2</sup>.*

*Le projet a eu, à l'époque, un certain retentissement dans l'opinion publique et a fait l'objet de commentaires élogieux dans la presse belge et même à l'étranger.*

*Ces précisions paraissent nécessaires pour apprécier, comme nous tenterons de le faire, in fine, la valeur des divers mouvements de contestation actuels à son propos.*

*Les principes d'urbanisme qui sont à la base de ce plan, sont, pour l'essentiel, au nombre de trois.*

---

<sup>1</sup> Le document se termine par une courte bibliographie que nous ne reproduisons pas ici. Nous ajoutons des sous-titres en caractères droits.

<sup>2</sup> Pour rappel, l'arrêté royal est rédigé par une des trois parties, à savoir le ministère des travaux publics. L'A.R. dans ce contexte va de soi : on voit mal le ministre De Saeger refuser de reconnaître 'l'enfant' qu'il a conçu... Pour être tout à fait exact, il y a trois arrêtés royaux.

## I. Création d'un milieu de vie nouveau sur un sol artificiel

*Le premier principe consiste à créer un milieu de vie nouveau dans lequel tant les habitants que les travailleurs puissent trouver l'espace nécessaire, non seulement à la vie de tous les jours, c.-à-d. l'équipement commercial, culturel et social, mais encore ces besoins fondamentaux de la vie urbaine que sont les espaces verts, les lieux de promenade et les lieux de rencontre.*

*La réalisation de ce cadre de vie se fait par la création d'un **sol artificiel** dont les fonctions sont multiples, puisqu'il doit couvrir tous les besoins de circulation piétonnière et dont l'aménagement a pour but de combattre ce qui a été bien souvent le drame des aménagements modernes : la solitude, les espaces trop dégagés et non équipés, bref, le manque de cadre de vie urbaine avec ce que cela implique de dangers pour la santé morale de la population et, notamment des jeunes qui ne sont que trop livrés à eux-mêmes, dans les grands ensembles mal équipés qui foisonnent malheureusement aux abords de toutes les grandes villes du monde.<sup>1</sup>*

## II. Concentration de la fonction 'travail' et de la fonction 'logement'

*Le deuxième principe a été la concentration, en un même lieu, de la fonction 'travail' et de la fonction 'logement'. Ici encore, le souci est avant tout humain et social.*

*Arriver, par un aménagement simple, à supprimer, dans une grande mesure, les fameuses 'navettes' qui désorganisent et détruisent la famille, et usent, sans profit pour personne, les nerfs des habitants, telle est la possibilité donnée par les liaisons prévues entre les divers îlots et la réunion en une même unité urbaine des tours de bureaux et des bâtiments résidentiels.<sup>2</sup>*

*A ce dernier propos, il faut noter que les densités d'occupation ont été soigneusement étudiées et varient suivant la destination ; il en va de même pour les ensoleillements, dans les zones résidentielles en particulier.<sup>3</sup>*

## III. Séparation radicale des circulations

*Le troisième principe était la séparation radicale de la circulation mécanique et de la vie piétonne. Le quartier de la gare du Nord se trouve desservi par trois des plus importants moyens de transport en commun qui se développeront dans les années à venir :*

- *Chemin de fer, dont la fonction régionale ne cesse de croître<sup>4</sup> ;*
- *Métro, croisement de deux axes importants à la gare du Nord<sup>5</sup> ;*
- *Tram rapide<sup>1</sup>, dont le départ est prévu dans le centre de communication ; enfin une gare d'autobus actuellement existante et dont l'extension peut être réalisée<sup>2</sup>.*

<sup>1</sup> On voit mal comment la solitude et les espaces trop dégagés (avec tous leurs dangers) ne seront pas accentués et considérablement amplifiés par la disparition d'un tissu urbain humainement et socialement très dense et soudé, au profit de vastes socles reliés par des passerelles surplombant des autoroutes urbaines au niveau zéro où seule la circulation automobile démentielle fait rage sur une largeur de 60 mètres !

<sup>2</sup> Une telle argumentation laisse rêveur et Flyvbjerg et consorts doivent se régaler.

Il y a donc un quartier urbain dense aux multiples ramifications sociales et culturelles, où habitations, commerces, entreprises, ateliers se côtoient depuis plus de cent ans. Et on rase le tout dans un *souci 'avant tout social et humain'*. Bien plus, le nouveau projet va amener des bâtiments résidentiels dont les habitants iront au bureau dans les tours voisines en se promenant sur un socle.

Mais alors, pourquoi prévoir notamment le croisement de deux autoroutes de 60 mètres de largeur reliées à l'ensemble du réseau autoroutier international, si l'on a supprimé les 'navettes' ?

Le culot de l'incohérence atteint ici des sommets inégalés.

<sup>3</sup> Dans toute la documentation compulsée, nous n'avons trouvé aucune trace d'affectation des nouvelles constructions prévues par les PPA approuvés le 17 février 1967. Où sont les 'zones résidentielles' ? Il y a un quota de m<sup>2</sup> de logements, théorique, mais sans spécification d'implantation. Mais nous n'avons sans doute pas eu accès à la totalité des documents.

<sup>4</sup> Il suffit, pour s'en convaincre, d'interroger un demi-million de navetteurs quotidiens pour savoir pourquoi ils viennent en voiture ou s'ils sont satisfaits du confort, des horaires, des retards et des accidents de l'ex-SNCB ...

<sup>5</sup> Bluff du futur 100 % : il n'y aucun croisement de lignes de métro à ou sous la gare du Nord. Il n'y a même pas une seule ligne de métro, quelque 39 ans après la rédaction de ce texte.



En plus de cet équipement collectif, il était indispensable<sup>3</sup> de prévoir d'importants accès aux automobiles qu'il est chimérique d'espérer voir disparaître entièrement des villes. Si l'on pouvait éviter ce qui deviendra rapidement un fléau s'il n'est pas contrôlé, il fallait le localiser à des endroits où il ne peut nuire ; c'est pourquoi **ce quartier, lié par des branches autoroutières aux principaux grands axes du pays**, comporte des voies souterraines par rapport au cadre de vie et les parkings nécessaires pourront se remplir et se vider sans aucun contact avec la population.<sup>4</sup>

Il y a lieu d'insister sur le fait que tous les besoins en circulation ont fait l'objet d'études très détaillées en accord avec les responsables, tant sur le plan communal que national<sup>5</sup>.

#### REALISATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE 1967

Enfin, il y a lieu de remarquer que, dans le planning de réalisation, amorcé dès 1967, le **problème du relogement** de la population avait été soigneusement étudié par la décision de donner la **priorité à deux grandes réalisations sociales** : le Foyer laekenois et les logements de l'Héliport ; une troisième réalisation de cet ordre, décidée ultérieurement, fut la construction, par la ville, du complexe de l'Harmonie.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Ce sont des trams qui circulent en souterrain sous le CCN puis, pour la plus grande partie de leur itinéraire, en surface et dans bien des cas au milieu de la circulation. Tardivement puisqu'il a fallu sa création, on doit à la Région de Bruxelles, il est vrai, la mise partielle en site propre de plusieurs lignes.

<sup>2</sup> Sorte de longs boyaux peu rassurants, ouverts à tous les vents, asphyxiés par les gaz d'échappements, aux indications de direction plus que lamentables, et réservés aux bus de De Lijn, dont un dépôt avait auparavant trouvé place dans l'ancien Centre international Rogier.

<sup>3</sup> Pourquoi puisque ce sont les habitants des zones résidentielles du plan qui se rendent au travail à pied sur la dalle piétonnière (cf. supra) ?

<sup>4</sup> Pure vue de l'esprit pour l'intérieur des PPA parce qu'en bordure, le tissu urbain est identique à ce qui a été démolé de l'autre côté de la rue ! Des quartiers entiers sont condamnés par la liaison entre les autoroutes urbaines des PPA et le réseau inter(national) des autoroutes. Les 53 ha sacrifiés ne suffisaient évidemment pas ; d'autres quartiers allaient être massacrés par ces liaisons autoroutières entre les parkings des bureaux du centre-ville et la lointaine campagne résidentielle.

<sup>5</sup> Voilà qui est d'autant plus inquiétant !

<sup>6</sup> Le dossier paru en 1975 (cf. livre premier) est éloquent quant aux résultats pratiques de cette 'étude' et de cette 'priorité' dans les constructions. Rappelons aussi ici le propos de Patrick De Pauw, dans Le Soir du 22 avril 1992 : « *Les explications à la stagnation sont multiples : (...) l'absence de plan de relogement des expulsés...* ». Faudrait savoir ! Par ailleurs la construction du Foyer Harmonie n'a pas été décidée ultérieurement : elle est envisagée en bordure du futur PPA de 1967 sept ans avant l'approbation royale : « *Par ailleurs, dès 1960, la ville de Bruxelles envisage la construction de deux complexes de logements sociaux à ériger dans le quartier, afin d'accueillir sur place, à des conditions raisonnables, les victimes de la libération du sol. Il s'agit du projet 'Van Beginne' et du projet 'Harmonie'.* » (Notre livre 1, page 54). Enfin, si ce sont véritablement les habitants des 53 ha qui vont travailler dans des nouvelles tours, il y a un réel problème puisque une bonne partie de la population expulsée est soit âgée et pensionnée, soit elle exerce des activités commerciales dans des magasins divers de proximité, soit elle se range dans la catégorie des travailleurs manuels, parfois non-qualifiés. Enfin notre livre 1 expose aussi la non-réalisation de l'autre complexe de logements prévu par la ville qui fut submergé par le plan Manhattan étendu aux 53 ha : « *... le nouveau plan du groupe Structures, qui allait bientôt être adopté par les trois conseils communaux, s'étend non plus sur 20 hectares comme dans ses timides premières ébauches mais sur 53 hectares, dont 33 sur le territoire de Bruxelles (au lieu des 10 hectares initialement prévus). Il rase la chaussée d'Anvers (côtés impair et pair) jusqu'à l'avenue de l'Héliport et écrase de par ses conceptions urbanistiques le projet de logement social urbain modèle de M. Van Beginne. Protégé par l'arrêté royal du 8 octobre 1961, l'îlot 'Harmonie' se situe désormais en bordure du plan et est réservé au logement. Mais qui donc porte(nt) la responsabilité du fait que ce n'est qu'à la fin de l'année 1970 que la construction de ce foyer social fut entamée ?* » (Notre livre 1, page 55, et nous ajoutons en note : 'L'hebdomadaire Pourquoi Pas ?, qui n'a jamais été très tendre pour cet ancien échevin des propriétés communales de Bruxelles, affirme pour sa part : 'A la fin de novembre 1969, pour tenter de se dédouaner, l'échevin Morelle dépose un projet pour la construction d'habitations sociales chaussée d'Anvers. C'est d'ailleurs là le dossier qu'il bloquait depuis plus d'un an.' (30 avril 1970). L'échevin est sans doute en partie responsable de ce retard, mais, de 1962 à 1967, c'est le Foyer laekenois qui devait construire et l'échevin des propriétés communales n'y était pour rien. Alors ?...').

La réalisation de ce plan a rencontré les obstacles suivants :

1°) un **ralentissement de la conjoncture** qui s'est manifesté dans le secteur de la construction des bureaux<sup>1</sup> et dans le domaine de la construction des logements. A ce propos, il faut noter que la chute de la firme ETRIMO a porté un coup sérieux à la construction d'appartements de standing moyen<sup>2</sup> et que nous nous trouvons, en pratique, actuellement, devant un manque de concurrence de fait, pour la promotion de l'appartement bon marché.

2°) en même temps s'est manifestée, sous une forme différente, ce qu'on doit bien appeler une **crise du logement social**. On ne peut ignorer que les conditions économiques de construction de logements sociaux sont devenues fort difficiles et que de sérieuses réformes devraient être entreprises à l'échelon supérieur à ce sujet<sup>3</sup>. Ce n'est pas un secret que, tant que les normes que les conditions financières actuellement en vigueur à la société nationale du logement, rendent les constructions sociales de plus en plus difficiles à réaliser.<sup>4</sup> N'a-t-on pas vu récemment les sacro-saints prix unitaires avoir pour conséquence de ... supprimer des terrasses pour boucler le budget ?

Les logements sociaux sont également trop petits et les quotas de terrains rendent les opérations en ville impossibles sans sacrifices financiers considérables.<sup>5</sup>

La reconstruction du quartier Nord a donc démarré beaucoup plus lentement que prévu et ce ralentissement est pour l'essentiel le prétexte de la contestation qui s'est développée à propos de ce plan.<sup>6</sup>

### Les principales attaques

Il serait utile d'analyser les principales attaques qui se sont manifestées contre le projet de la gare du Nord.

Il y a eu, en premier lieu, la constitution des **comités de défense contre les expropriations**, parmi lesquels s'est illustré l'avocat Bienaimé. Il s'agit, en gros, d'un mouvement qu'on peut qualifier de '**réactionnaire**' : l'Administration<sup>7</sup> ne paie pas assez<sup>8</sup> !! Quiconque est suffisamment informé à ce sujet comprend l'insanité<sup>9</sup> de ce grief. L'administration paie, comme le veut la Constitution<sup>10</sup>, la juste et préalable indemnité ; du reste, le pourcentage très élevé d'acquisitions amiables<sup>11</sup> montre bien le caractère artificiel du battage publicitaire que l'on a vu.

<sup>1</sup> Qui pourtant ont été construits ailleurs en région bruxelloise et en périphérie...

<sup>2</sup> Quand bien même la construction d'appartements de standing moyen aurait-elle été prioritairement réalisée, elle n'aurait pas permis le relogement de la plus grande partie de la population habitant le quartier. Cf. aussi notre annexe 3 : qui étaient donc les propriétaires de ce quartier ... ?

<sup>3</sup> Pourtant quelques paragraphes plus haut, il était question d'une étude sérieuse, et sans doute longue et coûteuse (ou juteuse selon le point de vue auquel on se place) quant au relogement et d'une priorité à deux grandes réalisations sociales... A quoi ont donc servi cette étude sérieuse et cette priorité théorique ?

<sup>4</sup> « Ce n'est pas un secret... » : on le savait donc, et ce ne sont pas des 'gauchistes' qui le disent !

<sup>5</sup> Une fois encore, on le savait. Pourquoi alors s'attaquer à un quartier sans grands moyens financiers pour le raser dans un souci 'avant tout humain et social' tout en affirmant que l'on va construire des logements (sociaux et semi-sociaux) en première phase pour assurer le relogement dont on sait que la réalisation est quasi impossible ?...

<sup>6</sup> En janvier 1972, ce n'est pas la reconstruction du quartier qui est contestée mais bien le fait qu'elle est uniquement entamée par l'érection des premières tours administratives : Manhattan center (achevé), WTC 1 (achevé), WTC 2 et RTT, tandis que les promesses de (re)logement sont au point mort et que les mesures de déguerpissement ont sévi, en 1971, à Schaerbeek, après le massacre d'îlots entiers ou partiels sur la partie bruxelloise, notamment pour des soi-disant projets souvent abandonnés par la suite ou pour l'aménagement du croisement des deux axes autoroutiers.

<sup>7</sup> Avec un grand 'A'.

<sup>8</sup> Voir notre annexe 3 : Qui étaient donc les propriétaires de ce quartier ... ?, et la deuxième partie de ce livre deuxième : Bilan et grille d'analyse.

<sup>9</sup> En toutes lettres dans le texte.

<sup>10</sup> Quel article de la Constitution ?

<sup>11</sup> L'attaque frontale contre maître Bienaimé et le nombre élevé d'acquisitions à l'amiable, vu la date du document, confirment l'hypothèse d'un document pro domo émanant de la ville de Bruxelles.

Par ailleurs, cet avocat avait commencé son action très rapidement, dans la mesure où il s'agissait des propriétaires : contrairement à ce qui est prétendu dans le paragraphe précédent, ce n'est donc pas le retard dans la reconstruction du quartier qui aurait servi de 'prétexte' à la contestation du plan Manhattan.

Ce sont ensuite développées les **attaques** qu'on peut qualifier de '**gauchistes**<sup>1</sup> concernant le sort fait à la population existante. A ce propos, un élément nouveau est intervenu : **l'afflux encouragé et orchestré par des agitateurs locaux, de travailleurs étrangers.**<sup>2</sup>

Les études détaillées que la ville<sup>3</sup> a faites à propos des réclamations reçues, ont montré clairement que la population locale n'est pratiquement pour rien dans cette agitation et qu'on a systématiquement tenté de refixer une population nouvelle qu'on offrait délibérément en victime aux mesures administratives d'expulsion inévitables. Bel exemple de démagogie et de cynisme que cette façon d'abuser de l'ignorance de cette population à des fins bassement partisans.<sup>4</sup>

Rappelons également le **caractère artificiel de cette préoccupation du relogement sur place de la population.**<sup>5</sup> Dans une ville en croissance et en mutation, c'est en permanence que la population se déplace, parce que les quartiers se transforment, même sans projet de rénovation, du seul fait de leur évolution normale et des situations propres aux habitants. Ici, à la gare du Nord, dans un **quartier pour le moins déshérité, insalubre, doté, si l'on peut dire, d'un habitat le plus souvent améliorable, il aurait fallu, à la demande de certains, résoudre la quadrature du cercle : reconstruire sans évacuer et même, bien plus, accueillir des habitants nouveaux.**

---

<sup>1</sup> Nous soulignons.

<sup>2</sup> En toutes lettres dans le texte. Nous soulignons. Un examen des registres communaux des inscriptions de la population et des non-belges sur une période de 10 ans (1961-1971) devrait faire apparaître la vérité à ce propos. Rappelons une fois encore ce que nous disions dans le dossier paru en 1975 :

« Le 1 octobre 1969, le comité de contact de la chaussée d'Anvers examine cette importante question de l'arrivée des nouveaux habitants dans le quartier visé. Il propose notamment que la ville de Bruxelles avertisse ces gens et empêche éventuellement leur installation vu l'imminence d'une mesure de déguerpissement. La réponse de l'échevin Vanden Boeynants est claire : « Si nous refusons l'inscription des gens parce qu'ils sont dans une zone où un plan est prévu, il y aura des zones mortes (...). Les gens doivent savoir mais nous ne pouvons pas interdire en tant que pouvoirs publics que des gens s'installent et intervenir pour prendre des mesures dommageables aux commerces et aux propriétaires car nous pouvons être attaqués par le Conseil d'Etat... »

Ou encore ceci : « La population étrangère inscrite aux registres communaux des 19 communes de l'agglomération s'élevait à 68.989 personnes en 1961, à 170.016 en 1970. Pour cette même période, Bruxelles-Ville présente un indice d'augmentation de 212,6 (de 14.040 à 29.853), Schaerbeek de 302,3 (de 7.971 à 24.100) et Saint-Josse de 263,5 (de 2.510 à 6.613). Notons que l'indice le plus élevé est fourni par Molenbeek (478,0). En 1970, le pourcentage d'étrangers par rapport au nombre d'habitants est le plus élevé à Saint-Gilles (31,7 %) suivi par Saint-Josse (27,4 %) et par Schaerbeek (20,2 %). Bruxelles se place en cinquième position (18,5 %) (d'après l'Institut national de statistiques). »

Dès lors affirmer que des 'gauchistes' et 'autres agitateurs locaux' ont volontairement encouragé et orchestré l'installation des travailleurs immigrés et de leurs familles dans le quartier condamné relève de l'affabulation malveillante caractérisée.

Par ailleurs, l'étude historique de Johan Van Dessel, intégrée dans le dossier de base du PPAS Gaucheret à Schaerbeek (mai 1996) présente 'l'apport massif d'une population d'origine étrangère, plus pauvre' comme un des 5 facteurs qui ont causé le délabrement de la partie bruxelloise du quartier condamné qui amènent les autorités de la ville à étendre le premier projet de rénovation conçu par le groupe Structures mandaté à cette fin en 1960, à dépasser les 10 hectares initiaux et à s'orienter vers la chaussée d'Anvers'.

On peut difficilement affirmer à la fois que,

dans les années 1960, un 'apport massif de population d'origine étrangère' participe grandement au délabrement du quartier à un point tel que la ville en étudie la démolition totale en vue d'une rénovation ex nihilo,

et, en 1972, que des agitateurs locaux ont 'encouragé et orchestré' un afflux de travailleurs étrangers pour pouvoir dénoncer le beau plan du groupe Structures et du ministre De Saeger adopté en 1967 !...

<sup>3</sup> Cet élément pourrait également confirmer que le document émane bien de la ville de Bruxelles.

<sup>4</sup> En toutes lettres dans le texte.

<sup>5</sup> « ... dans des opérations spécifiques de rénovation au sein de l'agglomération, (...) des problèmes aigus s'y posent déjà : outre l'exemple des répercussions des opérations en cours du **quartier Nord** (et les problèmes qui s'y posent ne se limitent pas aux relogements, mais aussi aux problèmes financiers des projets d'habitations sociales) ... » : propos d'agitateurs locaux ou de gauchistes ? Non ! Note de l'inspecteur général des ponts et chaussées, délégué, pour le directeur général en congé - datée du 31 juillet 1974 adressée au ministre des Travaux publics. Voir notre annexe 2.5.1.

Et cependant, le caractère artificiel de ce faux besoin est évident : non seulement les nombreuses offres de relogement faites par la ville sont souvent refusées, ce qui prouve à tout le moins qu'il n'existe pas une tension sociale sérieuse, mais les expropriés ont comme principal souci de trouver un quartier et des maisons de structure analogue, qui répondent à leurs besoins. Dès qu'ils ont trouvé, on n'entend plus parler d'eux.<sup>1</sup>

Pour ce qui est du cas difficile des commerçants sans bail régulier, on peut dire que la ville a fait le maximum de ce qu'il est possible d'imaginer<sup>2</sup>.

La **troisième attaque**, dont ce plan fait l'objet, se situe sur le plan des **principes d'urbanisme**, comme sur le plan de **l'architecture**. A ce dernier propos, il n'est pas inutile de rappeler qu'il ne s'agit pas d'un mouvement populaire spontané<sup>3</sup>, mais que les idées défendues, comme les slogans badigeonnés généreusement sur les murs, ont une origine commune : les idées qui se sont développées à Paris, au cours de l'agitation de mai 1968. Il est facile de le prouver.

Il s'est développé, en même temps que les célèbres slogans 'L'imagination au pouvoir' et 'Ni bidonvilles, ni villes-bidon' une série de sophismes qui constituent l'essentiel d'une certaine littérature que nous connaissons suffisamment.

Le **premier slogan** à la mode est d'attaquer le projet sur le plan des principes et d'évoquer, en même temps, la charte d'Athènes, document qu'on essaie de ridiculiser, ce qui n'est pas difficile, personne ne sachant de quoi on parle.

Ce n'est pas le lieu ici de s'étendre longuement sur ses principes, mais il serait bon de rappeler que ce qui est pompeusement appelé 'Charte d'Athènes' est, en réalité, une série de recettes de bon sens sans lesquelles il n'y a pas moyen de concevoir la vie en société : nécessité d'espaces verts, nécessité d'un certain zoning pour éviter, notamment, les voisinages incompatibles (industrie – logement etc...) et, enfin, nécessité de séparer les courants

<sup>1</sup> Et voilà le problème résolu. Il faut que l'échevin C.V.P. De Rons ait été un gauchiste doublé d'un agitateur local quand, le 30 juin 1966, il affirmait : « Il est entendu **qu'avant** qu'on ne procède à **l'expulsion** des habitants et du commerce, nous créerons des **logements sociaux** de divers types. Par logements sociaux, j'entends des logements construits par le Foyer laekenois, également des logements pour vieux conjoints et des appartements pour classes moyennes, des appartements pour la vente, surtout des logements à l'intention des habitants du quartier qui seraient expropriés et qui, pour divers motifs, désirent rester dans le quartier. »

« C'est bien **l'intention** très ferme du Collège d'aider les gens qui, plus tard, seront expulsés. C'est la raison pour laquelle, **dans la toute première phase**, il est prévu surtout du logement, logement social et logement moins social, avec commerce. **Si nous ne commençons pas par là**, il serait tout de même fort difficile d'aider efficacement les expulsés. **Ce n'est pas en accordant quelques indemnités de déplacement** que ces gens seront sauvés, il faut créer là de l'habitat, et là surtout l'habitat social est inévitable... »

« Ce qui est certain, c'est que nous essaierons, - et d'ailleurs nous avons déjà conçu un projet pour ce quartier - d'avoir là du logement vraiment très social et **très bon marché** ayant le minimum de confort, bien entendu, mais tout de même où nous pourrions nous contenter d'un **loyer susceptible d'être payé par des ouvriers, par des gagne-petit qui habitent surtout ce quartier.** »

« ...parce qu'enfin, **ceux qui seront expropriés**, ceux qui sont propriétaires maintenant, **doivent pouvoir se reloger dans le même quartier**. Il s'agit donc d'avoir **au préalable** un nombre X d'appartements pour la vente au moment où ces personnes seront expulsées, afin qu'elles puissent, **dans le même quartier**, trouver un logement décent à un prix raisonnable. **Voilà les deux premières phases de l'opération.** » Citations extraites du Bulletin du conseil communal de Bruxelles, séance du 30 juin 1966. Nous soulignons.

<sup>2</sup> Un des arguments pro domo qui donne à penser que le document émane des services de cette ville de Bruxelles.

<sup>3</sup> Vous prenez une population en grande partie déshéritée, pensionnée ou issue de l'immigration et dépendante d'un permis de travail ; vous annoncez à grands renforts de conférences de presse, de brochures et de réceptions un 'magnifique' projet de rénovation qui, à en croire ce qui se dit et s'écrit, est un bijou, le nec plus ultra, une ville dans la ville, indispensable à l'essor économique de la ville, approuvé par le Roi, et il faudrait que cette population en conteste les principes architecturaux et urbanistiques, sans l'aide d'autres spécialistes (architectes, urbanistes, juristes...) ?

La contestation du projet par la population porte d'abord sur le (re)logement et les aides financières éventuelles. Ce n'est qu'en 1972, lorsque le massacre urbain programmé par De Saeger et autres par le biais des autoroutes et autres voies express, programme qui soulève une levée de boucliers chez bien des mandataires publics locaux élus, tous partis confondus, que la contestation des principes fondamentaux du projet Manhattan est répercutée par des experts au sein de la population expulsée pour arrêter le bulldozer et rénover autrement le quartier condamné.

de circulation qui n'ont rien à gagner à voisiner. La vérité est qu'on rend la charte d'Athènes responsable de drames qui ne lui sont pas imputables.

Pour mémoire, ce document qui a été étudié peu avant la guerre de 1940, même s'il fut rédigé définitivement en 1943 par Le Corbusier, ne pouvait prévoir deux faits qui n'existaient pas à l'époque : le manque d'équipements sociaux, le manque d'écoles, l'accroissement démographique qui en est la cause et, enfin, le développement anarchique de la circulation automobile.

C'est donc tout à fait à tort qu'on accuse la charte d'Athènes d'être responsable des drames causés, principalement en France, par des grands ensembles, dont la construction fut effectivement faite en dépit du bon sens et dont le principal défaut n'était pas leur conception, mais l'absence totale d'équipement dans le domaine scolaire, dans le domaine social et dans le domaine de la circulation. A cela, on peut ajouter, principalement pour la France, la mauvaise qualité de la construction : souvent manque d'isolation phonique et superficies insuffisantes.

Pour en revenir à la 'charte d'Athènes', on peut dire, sans paradoxe, qu'elle n'a aucun lien avec les problèmes qui nous occupent : les circonstances économiques et sociales ayant changé du tout au tout depuis sa rédaction, elle n'a jamais été appliquée dans le contexte de son époque. De pareilles nuances sont, bien entendu, étrangères à la contestation ; **tout est bon pour donner un vernis savant à la guérilla urbaine.**

Ce qui a été exposé, au début, prouve clairement que le plan de la gare du Nord a été conçu en tenant compte, avant tout, des besoins réels de la population<sup>1</sup> et il est donc parfaitement ridicule de prétendre qu'il s'agit d'un document périmé, conçu avec des idées d'un autre âge.

**En deuxième lieu**, il y a l'**expérience de l'étranger** où de nombreuses réalisations similaires ont été réalisées, les U.S.A., la Suède, l'Angleterre, l'Espagne, la France.

La ville<sup>2</sup> a pu s'inspirer de toutes ces expériences qui ont été étudiées en collaboration avec ses architectes. Certaines lacunes, dans des réalisations étrangères, ont été relevées et il y a été porté remède avant même que le plan ne soit définitivement dressé.

Les principales causes d'échec partiel étaient :

- 1) le manque de superficie du sol artificiel qui ne permettait pas la vie urbaine<sup>3</sup> ;
- 2) l'extension démesurée de centres commerciaux qui ne pouvaient faire autre chose que périliter<sup>4</sup> ;
- 3) le manque de population locale dans le nouvel ensemble<sup>5</sup> ;
- 4) à tout cela s'ajoute un quatrième élément particulièrement sensible à Londres, qui est le manque de hauteur du sol artificiel. La cote de 13 mètres que nous avons fixée résulte d'une expérience directe et non pas d'une fantaisie architecturale<sup>6</sup>. Ceci doit être rappelé, car l'une des principales attaques, venant de certains milieux d'architectes<sup>7</sup>, vise la hauteur du socle.

<sup>1</sup> Sic.

<sup>2</sup> Élément qui donne à penser que le document émane de la ville.

<sup>3</sup> D'autres documents expliquent que la construction de ce socle était d'autant plus coûteuse que son occupation est impossible ! Ce qui explique entre autres pourquoi les investisseurs se sont détournés des terrains vides et ont construit ailleurs, là où la construction de socles et de passerelles n'était pas exigée.

<sup>4</sup> Quels centres commerciaux démesurés ? A l'époque, seule la galerie commerciale prévue dans le Manhattan center essaye de rivaliser avec la rue Neuve avant le grand plongeon !

<sup>5</sup> On peut difficilement reloger une population peu favorisée dans des Manhattan Center, World trade center ou RTT, les seuls bâtiments construits en janvier 1972, encore moins sur des terrains vagues en attente de promoteurs ou réservés à l'aménagement d'autoroutes et de voiries express !!!

<sup>6</sup> De nombreux documents officiels indiquent que cette hauteur est une donnée maximale et que le socle pouvait être moins élevé ; il nous semble d'ailleurs inférieur aux 13 mètres, pour les complexes Amelinckx-Héliport et Foyer laekenois (Héliport-chaussée d'Anvers).

<sup>7</sup> Sans doute des 'gauchistes' et des 'agitateurs locaux'...

*Ce socle doit être haut pour amortir le bruit, il doit être entièrement ceinturé de verdure pour l'isoler des voies de communication routière situées au niveau inférieur.<sup>1</sup>*

*En résumé, on peut conclure que le plan de la gare du Nord a fait l'objet d'une étude extrêmement sérieuse sur le plan d'urbanisme<sup>2</sup> et que les critiques dont il est l'objet ne peuvent l'atteindre sur ce point.<sup>3</sup>*

*Le mouvement de contestation que nous connaissons se développe dans plusieurs pays étrangers : on connaît des expériences analogues à Paris, à Amsterdam et à Rome. On y voit partout les mêmes slogans, la **même volonté de saboter une politique saine de rénovation**. Le caractère politique de cette agitation est évident et la motivation est simple : il est une constatation universelle que la population fixée dans des ensembles bien conçus et bien équipés<sup>4</sup>, devient une population stable, c.-à-d. perdue définitivement pour l'agitation.*

*A ce dernier propos, on peut citer cette phrase qui en dit long et qui fut imprimé il y a peu : 'le but de la contestation en matière d'urbanisme est d'obtenir un aménagement permettant' et ceci est textuel, 'le regroupement d'une population mobilisable pour des actions collectives'. C'est donc bien de **subversion** qu'il s'agit et non pas d'urbanisme<sup>5</sup> (...) »*

---

<sup>1</sup> Venez donc voir la ceinture de verdure qui entoure les socles construits dans les années 1970-1974... Edifiant !

<sup>2</sup> Voilà qui est très rassurant ou au contraire très peu rassurant selon le point de vue auquel on se place !...

<sup>3</sup> Citons donc le propos d'un éminent gauchiste doublé d'un agitateur local, à savoir le directeur général de l'administration de l'urbanisme, dans sa note au ministre des Travaux publics (charte pour le quartier Nord), datée du 12 mars 1979 : « *La pensée urbanistique qui a prévalu dans l'élaboration des plans particuliers en 1967 reposait sur les principes de séparation des circulations automobiles et piétonnes et de suprématie de la fonction administrative. La concrétisation de cette pensée a débouché sur un urbanisme mégalomane de plus de 50 tours de bureaux sur socle avec liaisons piétonnes reliant ceux-ci à 13 m de hauteur...* ». On ne peut être plus clair ni plus subversif ! Voir notre annexe 3...

<sup>4</sup> Mais, si cela est vrai, pourquoi ne pas les avoir construits, bien à temps, sur des terrains disponibles ? Pourquoi avoir à peu près tout démoli pour construire d'abord quelques tours de bureaux, des hôtels, une galerie commerciale, une grande voirie et une partie de son pendant perpendiculaire (de manière provisoire pour ne pas expulser les garages et entrepôts de la RTT) ?

<sup>5</sup> La conclusion est d'une logique admirable. Ce sont donc les agitateurs locaux subversifs qui ont imaginé le plan Manhattan de manière à susciter des actions collectives de la part des propriétaires, des commerçants et des habitants du quartier Nord pour qu'ils se mobilisent politiquement contre un magnifique projet urbanistique 'incontestable et incontesté' comme disait Guy Cudell. Et pourtant l'avenir a démontré que peu de gens, par la suite, peu de spécialistes, peu de décideurs politiques ont emboîté le pas à l'auteur de ces lignes.

## \*Annexe 2.3. Exposés devant le groupement belge des techniques et de l'urbanisme souterrains<sup>1</sup>

---

### \*Annexe 2.3.1. Exposé de M. Paul Lefèvre<sup>2</sup> : Les accès routiers au quartier Nord

---

« M. l'architecte Van Hove vient de vous parler des problèmes extrêmement nombreux posés par une rénovation urbaine à grande échelle. Vous avez pu comprendre combien les aspects d'aménagement et d'urbanisme sont primordiaux. Vous avez également apprécié l'effort sans précédent qui sera fait pour veiller à ce que le piéton se trouve chez lui au sein de ce nouveau quartier d'affaires de notre capitale.<sup>3</sup> Rien ne sera ménagé dans ce domaine et le piéton devra arriver dans le quartier autant que possible par les transports en commun<sup>4</sup>. Vous avez pu vous rendre compte que la situation était, à cet égard, particulièrement favorable. (...)

Pour ma part, je me tiendrai principalement au niveau du sol ! Il n'empêche que l'imbrication verticale et horizontale des circulations est telle que les routes ne se sentent pas étrangères au domaine souterrain même dans ce quartier. L'administration des routes a été la première à descendre en sous-sol pour des liaisons routières souterraines. Elle a poursuivi son activité dans ce domaine depuis les premières décisions de 1955. Elle continue à un rythme qui n'est plus le sien mais celui des transports en commun. Car voici plus de deux ans qu'il fut décidé de ne rien réaliser d'important au centre des villes si ce n'est en accord et en union avec les transports en commun. Cette politique porte déjà ses fruits et ce n'est certes pas le quartier Nord qui y apportera un démenti, bien au contraire<sup>5</sup> !

Le ministre des travaux publics actuel, comme déjà son prédécesseur, est convaincu que pour le centre des villes, c'est le problème des transports de masse qui domine. A Bruxelles, cela signifie : priorité au métro. (...)

La seule réalisation du plan particulier d'aménagement du quartier amène déjà à la construction des deux boulevards perpendiculaires<sup>6</sup> (...) qui auront chacun 60 m de largeur. Ils seront raccordés aux voiries<sup>7</sup> principales

---

<sup>1</sup> Le 29 mars 1973.

<sup>2</sup> Chef de cabinet du ministre des Travaux.

<sup>3</sup> En toutes lettres. Nous soulignons.

<sup>4</sup> D'où le croisement de deux axes autoroutiers de 60 mètres de largeur reliés à l'ensemble des autoroutes (inter)nationales !...

<sup>5</sup> Au départ (1966/1967), le CCN ne figure pas sur les PPA. Les autres ouvrages souterrains destinés aux transports en commun sont creusés en bordure des PPA (petite ceinture).

<sup>6</sup> Nous sommes en mars 1973. La levée de boucliers qu'a suscitée, en 1972, le projet d'autoroutes urbaines et de voies expressives concocté par le ministre De Saeger (voir Livre 1) a aussi modifié le vocabulaire. Le croisement des deux axes autoroutiers est devenu l'aménagement de boulevards : la largeur reste la même !

<sup>7</sup> Même remarque : le vocabulaire a changé ! Les deux axes autoroutiers ne sont plus reliés à l'ensemble du réseau (inter)national ; ce sont des boulevards perpendiculaires raccordés aux 'voiries' de l'agglomération...

principales de l'agglomération et destinés principalement à écouler à la fois la circulation se développant à l'intérieur même du quartier<sup>1</sup> et celle se développant entre ce quartier et les quartiers voisins, à l'exclusion de tout trafic de transit réel, lequel empruntera en priorité le grand ring autoroutier dont l'achèvement est prévu pour 1976 et, accessoirement, les boulevards de grande ceinture.

Ces deux axes perpendiculaires ont chacun une largeur de 60 m entre socles de bâtiments riverains, ces socles s'élevant jusqu'à une hauteur de 13 m, niveau où se situera l'esplanade piétonnière future (...) Cette largeur de 60 m comprendra des voies centrales<sup>2</sup> ainsi que des voies latérales de desserte des immeubles riverains, divers dispositifs de raccordements entre ces deux types de voiries, des trottoirs<sup>3</sup>, des zones de stationnement<sup>4</sup> et diverses bermes plantées ou arborées.

En ce qui concerne l'axe Nord-Sud, souvent appelé pour la facilité du repérage boulevard Emile Jacqmain prolongé, l'aménagement d'une chaussée centrale à circulation continue privilégiée à niveau différent est reporté sine die<sup>5</sup>; elle sera remplacée par une large berme centrale arborée (29,50 m). Les bermes latérales, elles, ont une largeur de 7,75 m. Il convient de remarquer que cette artère sera raccordée vers le Sud au viaduc provisoire Jacqmain.<sup>6</sup>

Vers le Nord, cet axe se raccordera **ultérieurement**<sup>7</sup> à l'antenne urbaine de dégagement<sup>8</sup> de l'agglomération vers Malines et Anvers, via l'Allée verte, le quai des Usines, le quai Monnoyer, un nouvel itinéraire passant sur le territoire de Schaerbeek, Evere, et Bruxelles (Haren) le long des lignes de chemin de fer pour rejoindre l'échangeur de Machelen avec le ring et finalement l'autoroute E10. (...) »

## \*Annexe 2.3.2. Le rôle du métro dans l'urbanisme du quartier Nord : exposé de M. Guy Cudell<sup>9</sup> :

---

« Les nombreux problèmes de la circulation à Bruxelles sont suffisamment connus des spécialistes regroupés dans cette assemblée ; il est donc superflu de s'y étendre, si ce n'est pour constater qu'afin de lutter efficacement contre les dangers d'asphyxie du centre de l'agglomération, une option fut prise dès 1965 par les pouvoirs gouvernementaux. Il s'agissait de la création d'un réseau de métro, devant permettre à plus ou moins long terme de séparer verticalement les transports en commun du trafic automobile.

L'implantation de ce réseau avait également pour but de rendre leur vocation première aux transports en commun, c.-à-d. se montrer suffisamment attractifs auprès de leur clientèle pour concurrencer l'automobile, suivant des critères de régularité, de rapidité, d'économie et de confort<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Il faut bien de larges voiries pour se rendre, à l'intérieur des 53 hectares, d'une tour à une autre, malgré la dalle piétonnière et les passerelles ! Tout cela est d'une incohérence totale.

<sup>2</sup> Donc à grande vitesse.

<sup>3</sup> A quoi serviront-ils puisque les piétons se déplacent sur la dalle ?

<sup>4</sup> Pourquoi puisque les immeubles sont dotés de parkings souterrains et que les piétons se déplacent sur la dalle ?

<sup>5</sup> Suite aux actions menées par les habitants et à la levée de boucliers suscitée par les projets d'autoroutes urbaines de Jos De Saeger (voir Livre 1).

<sup>6</sup> Sans avoir vérifié les dimensions, il est probable que c'est devenu l'aménagement provisoirement définitif à un détail près : le viaduc provisoire n'existe plus, les fondations du tunnel sont prévues, le croisement avec la petite ceinture s'effectue au niveau 0 par un rond-point doté de feux de signalisation.

<sup>7</sup> Nous soulignons. A ce jour il n'en est rien, heureusement : le quartier limitrophe condamné est sauvé (place Gaucheret, rue Jolly...).

<sup>8</sup> Le bel euphémisme : cet accès à l'autoroute d'Anvers serait-il à sens unique ? On nous dit que les navetteurs de ces régions viendront bien entendu en transports en commun. Alors d'où viendrait ce besoin d'un dégagement autoroutier !

<sup>9</sup> Alors ministre des affaires bruxelloises.



*Les grands axes du réseau furent discutés et décidés en vue de la réalisation de 75 km de métro répartis sur 5 lignes. Une desserte efficace de toute l'agglomération pouvait ainsi être espérée, avec l'appoint de quelques lignes périphériques de trams rapides et d'un vaste réseau d'autobus destiné aux rabattements locaux vers les axes métro.*

*Aujourd'hui<sup>2</sup> certains tronçons de lignes sont déjà construits et exploités en prémétro<sup>3</sup>. C'est le cas de l'axe Est-Ouest depuis 1969 et de la petite ceinture depuis 1970.*

*1975 verra la mise en exploitation sur 12 km de la première ligne de métro. Trois autres lignes de prémétro, totalisant 8 km, à savoir divers tronçons de la petite ceinture, du Nord-Sud et de la grande ceinture, seront mises en service à la même époque, et ces 20 premiers kilomètres seront desservis par quelque 35 stations.*

*La construction des 55 autres kilomètres est programmée à plus ou moins long terme en fonction des disponibilités financières du département des communications. En effet, les ouvrages d'infrastructure sont particulièrement coûteux à Bruxelles et reviennent à environ 750 millions [de FB] le kilomètre courant, ce qui ne permettrait d'achever le réseau primaire que vers 1990 en se basant sur une hypothèse budgétaire de 2 milliards par an.*

*Le gouvernement actuel est cependant conscient de l'urgence de la solution à apporter à la circulation urbaine et mettra tout en œuvre pour une accélération indispensable de la réalisation du métro.*

*Au rythme actuel, en effet, la construction des ouvrages métro ne fait que suivre de très loin les diverses rénovations en cours dans l'agglomération. Les transports en commun ne satisfont les besoins des nouvelles zones d'habitat, d'industrie, de commerce, de bureaux ou de culture que de nombreuses années après leur implantation. Ainsi ces zones se retrouvent temporairement paralysées par l'absence de transports en commun appropriés et le public est amené à s'habituer, de façon parfois irréversible, au transport automobile privé.*

*Heureusement, ce retard dans la réalisation des infrastructures n'est pas toujours d'application. Le planning de rénovation du quartier Nord est un excellent exemple de la coordination pouvant exister entre l'Etat et les pouvoirs communaux en vue d'une programmation globale et simultanée des constructions et des viabilités d'un nouveau quartier<sup>4</sup>.*

*Le quartier Nord est un vaste rectangle de plus de 53 ha s'étendant sur les communes de Bruxelles, Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek. La vétusté et l'isolement de ce quartier, pourtant situé à proximité immédiate du centre de la ville, avaient motivé son besoin urgent de rénovation et celle-ci fut sanctionnée par l'A.R. du 17 février 1967 définissant la forme et la destination des immeubles ainsi que des axes de transport les desservant.*

*Rappelons que, du point de vue automobile, la circulation s'articule autour de deux grandes artères de pénétration perpendiculaires, se croisant au centre du quartier à rénover, tandis qu'un niveau artificiel destiné aux piétons isolera ceux-ci des engins motorisés, à une hauteur de 6 à 13 mètres au-dessus d'eux.*

*La liaison avec les transports en commun internationaux, interurbains et suburbains fut assurée dès le début des études par la proximité existante de la gare du Nord avec sa navette vers l'aéroport de Zavent[h]em, le terminus du réseau d'autobus de la S.N.C.B. et les diverses lignes de tramways et d'autobus vicinaux reliant le quartier aux régions situées au Nord et à l'Ouest de Bruxelles.<sup>5</sup>*

*Restait à assurer la meilleure desserte possible du complexe par les transports en commun urbains. Très rapidement, il fut constaté que l'implantation d'axes de métro ou de trams rapides à l'intérieur du quartier*

---

<sup>1</sup> Le refrain est connu ; manifestement il n'est pas nouveau. Quand se réalisera-t-il ?

<sup>2</sup> Mars 1973.

<sup>3</sup> Tunnels et stations souterraines dans lesquels circulent des tramways dont la ligne est en partie sous terre, en partie en surface dans la circulation. A l'époque, les sites propres sont rares.

<sup>4</sup> En effet, c'est un exemple fameux !

<sup>5</sup> Tout ce réseau existait ; il n'est pas créé à l'occasion du plan Manhattan. C'est le plan Manhattan qui est conçu à cet endroit parce qu'il bénéficiera ainsi d'un réseau préexistant jugé favorable.

encombrerait inutilement les axes routiers ou leur sous-sol. Il fut donc proposé de drainer le quartier Nord par des lignes tangentielles et ce résultat est à présent acquis puisque, dans un avenir plus ou moins proche, deux tiers environ des artères périphériques seront parcourues par des transports en commun sur rail, tandis que l'actuelle ligne d'autobus n° 46 sera maintenue pour la pénétration du quartier le long de la chaussée d'Anvers.

Ces différents axes ferrés de transport en commun urbains se développeront de la façon suivante :

- L'axe métro Nord-Sud, desservi par la station de la gare du Nord et la station de correspondance de la place Rogier, occupera le sous-sol d'une grande portion de la rue du Progrès. Il mettra le quartier en liaison directe avec Schaerbeek et Evere d'une part, avec Forest et Uccle d'autre part. Mais surtout, et cela dès sa première phase de 1975 prévue en exploitation prémétro<sup>1</sup>, il permettra l'accès direct au centre de la ville par la station de la place de Brouckère et de la Bourse, la première permettant également un transit aisé vers le haut de ville et les faubourgs Est et Ouest de l'agglomération.
- L'axe métro de petite ceinture longera les boulevards du même nom et alimentera le quartier Nord par la station de correspondance de la place Rogier et, plus tard, par celle de la porte d'Anvers<sup>2</sup>. Il assurera le transport direct entre ledit quartier et les communes périphériques de Molenbeek, Koekelberg et Jette, d'un côté, de Saint-Gilles et d'Anderlecht de l'autre. Dans un premier stade, en 1974, il permettra déjà une liaison directe, grâce à des stations judicieusement réparties, vers la cité administrative et les quartiers d'affaires ou de commerce de la place Madou, de la rue de la Loi, du Luxembourg et des Deux portes.
- Toujours à partir de la station de correspondance Rogier, véritable nœud des transports en commun sur rail desservant le quartier Nord, et même l'entièreté de l'agglomération, sera implanté dès 1975 un faisceau de lignes de tramways rapides. Ces lignes, partiellement souterraines, emprunteront la rue du Progrès pour desservir soit Laeken-Vilvoorde, soit les communes situées à l'Est de Bruxelles par l'itinéraire de la grande ceinture.
- Enfin, à moyen terme<sup>3</sup>, une autre ligne de tramways rapides empruntera partiellement le quai de Willebroeck pour assurer la communication de la zone de l'Allée verte rénovée<sup>4</sup>, particulièrement destinée à l'habitat, avec le Midi d'une part et le nord-Ouest de l'agglomération d'autre part.

Cette courte description des moyens de transports en commun programmés pour le quartier Nord montre à suffisance que rien n'a été négligé par les pouvoirs publics pour assurer à cette rénovation l'appui indispensable que représente un bon réseau de communications : aucun site de ce quartier n'est, en effet, situé à plus de 300 m d'un point de contact avec le réseau tel que projeté ci-dessus.<sup>5</sup>

La vocation du centre, ou mieux d'échangeur, intellectuel et commercial du quartier Nord, sera donc particulièrement appuyée par l'infrastructure de viabilités mise à sa disposition par l'autorité supérieure, et il ne reste qu'à souhaiter que cet exemple soit suivi dans tous les cas où la réalisation de projets similaires exigera la coordination complète des multiples disciplines que postule un urbanisme bien pensé. »

<sup>1</sup> 39 ans plus tard, on est toujours dans la 'première' phase de 'prémétro' !!!

<sup>2</sup> 39 ans plus tard, il n'y a toujours pas de station à la porte d'Anvers. La station de métro la plus proche se trouve à la place de l'Yser qui lui donne son nom. On peut toutefois y avoir accès par une entrée située à la Porte d'Anvers et qui débouche sur un certain nombre de couloirs souterrains.

<sup>3</sup> A l'heure actuelle, le 'moyen' terme reste du domaine du 'bluff du futur'.

<sup>4</sup> Même remarque que la note précédente.

<sup>5</sup> L'argument serait évidemment pertinent s'il s'agissait d'un quartier nouveau au fin fond de nulle part. A partir du moment où les pouvoirs publics à différents échelons décident de raser 53 hectares de tissu urbain pour y construire un quartier d'affaires avec hôtels et habitat et que leur choix se porte sur les environs d'une gare existante, desservie par des bus, à flanc de la petite ceinture et de la place Rogier, à deux pas du centre, il est plus que logique que les transports publics y soient développés. Une fois encore, nous réaffirmons que, près de quatre décennies plus tard, une partie de l'esquisse ici présentée n'est toujours pas réalisée et surtout, qu'aucune ligne de métro n'est située dans le sous-sol des 53 hectares sacrifiés.

## \*Annexe 2.4. Lettres du groupe Structures<sup>1</sup>

---

### \*Annexe 2.4.1. Lettre du groupe Structures datée du 7 juillet 1975, adressée à M. Wurth<sup>2</sup>

---

« Monsieur l'inspecteur en chef,

#### Evolution du quartier Nord

Le GROUPE STRUCTURES, dès les premières études des trois plans particuliers d'aménagement du quartier Nord, a toujours étroitement participé avec persévérance et continuité dans la ligne choisie aux efforts des pouvoirs publics pour créer en cet endroit un nouveau quartier moderne de qualité.

Affaires, habitat et équipements divers doivent donner naissance à un nouveau tissu urbain dont la trame a été voulue la plus humaine possible malgré la présence d'une circulation mécanique importante, non de transit, mais générée par le quartier lui-même et par les contacts à sauvegarder avec les quartiers importants contigus.

A cet effet, la solution retenue et intégrée dans l'esprit et la lettre des plans particuliers d'aménagement est[,] par la ségrégation complète des trafics mécaniques (au sol) et piétonniers (aux niveaux +13 et localement +9)[,] la création d'un nouvel environnement agréable dans de vastes espaces verts, tranquilles et isolés dont la perméabilité générale dans les 53 ha du quartier permet l'accès direct et non perturbé aux transports publics à tous les immeubles ainsi que toutes les relations de voisinage indispensables à la naturelle création d'un 'esprit' de quartier.

Dans le même cadre, et en vue d'améliorer encore la qualité de l'ensemble, depuis plusieurs années nous nous penchons sur l'étude demandée par la commune de St. Josse du plan modificatif de l'A.R. du 17 février 1967, provoqué par le souhait d'implanter davantage de logements qu'il n'en était initialement prévu. Cette étude occupe les îlots 6, 7, et 8 en bordure du bld Em. Jacquain.

Nous sommes en contact, depuis le courant 1973, avec le confrère Barbier, et les représentants de l'administration communale pour implanter les 1.500 logements prévus sur les îlots ci-dessus.

Une réunion tenue le 8 octobre 1974 a permis aux principaux intéressés, auteurs de projet du plan particulier d'aménagement, auteurs de projets des immeubles et représentants de la commune, ainsi que de l'urbanisme central[,] de se mettre d'accord sur les objectifs poursuivis. (...)

Depuis lors, la commune modifia son attitude, demanda ou autorisa son architecte à dresser un projet différent qui nous fut soumis à la mi-mai. D'un examen approfondi de son contenu et de l'essai qu'il fut fait d'insérer cette étude dans le contexte existant il est apparu au GROUPE STRUCTURES, l'impossibilité de répondre à la manière dont était envisagée cette nouvelle mouture de l'étude et dès lors fut envoyée au collège des bourgmestre et échevins en date du 27.6.75, une lettre demandant d'être déchargés de cette mission (...).

Nous tenons (...) à rappeler aux autorités responsables que **l'un des aspects, sinon le plus important selon nous à sauvegarder dans l'évolution des études et des réalisations prévues ou en cours au quartier Nord, est de maintenir à tout prix ce qui en constitue la caractéristique essentielle, et, selon nous, la condition du plein**

---

<sup>1</sup> Archives personnelles d'un membre du comité des habitants du comité Harmonie. Nous soulignons.

<sup>2</sup> Ingénieur en chef, directeur à l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ; réf. S/RS/jr/713/1305.

**succès futur, à savoir la séparation totale permanente et définitive des deux circulations, incompatibles dans un tissu urbain sain, surtout lorsqu'on le crée neuf, à savoir des piétons d'une part, des automobiles de l'autre.<sup>1</sup>**

*Il faut souligner ici que la ville de Bruxelles confirme rester fidèle (...) à ce qui a toujours été sa ligne de conduite depuis le début de cette opération de rénovation et le prouve dans les faits, par la signature de conventions portant sur l'obligation de créer les socles ou la commande d'aménagements de ceux-ci.<sup>2</sup>*

*Par ailleurs, nous regrettons de devoir constater que la commune de St. Josse, dont le territoire fait face à celui de la ville de Bruxelles, le long du boulevard Em. Jacqmain, veut, elle, supprimer les deux dernières liaisons piétonnières qui subsistaient des études initiales, entre la petite ceinture et les socles W.T.C. rompant ainsi toute continuité dans le tissu piétonnier agréé, bien que la ville de Bruxelles déclare, quant à elle, vouloir maintenir les possibilités du futur contact.*

*Cette politique a pour effet pratique de rendre impossible, dans l'avenir, toute continuité de circulation au niveau +13 si une des rives n'est pas étudiée dans le détail pour la recevoir.*

***Nous croyons, Monsieur l'Ingénieur en chef, qu'il s'agit aujourd'hui d'une décision très grave.*** Elle consiste ni plus ni moins, à rendre la priorité absolue, dans la composition du nouveau quartier, au transport mécanique et à créer de toutes pièces, à un endroit privilégié puisque tout y est possible et où donc tout pouvait être sauvé, un pitoyable cocktail de piétons noyés dans la circulation mécanique, au niveau même de la voirie, malheureux égarés appelés, si l'on veut garder la voirie perméable, à la traverser en de nombreux endroits. Il ne faut pas oublier, en effet, que **le boulevard Em. Jacqmain est une artère importante** voulue d'un profil en travers conséquent, **appelée à recevoir** dans les années qui viennent, **la quasi-totalité de la circulation engendrée par le quartier lui-même, mais aussi les importants contacts entre le pentagone et le nord de l'agglomération.**

***C'est d'ailleurs dans cet esprit que les dispositifs prévus par le ministère des travaux publics suggèrent un profil susceptible de recevoir un tunnel sous la petite ceinture et éventuellement sous l'axe est-ouest. Les bandes de circulation centrales ainsi que les bandes latérales de desserte et de parking, conduisent à une voirie de 10 à 12 bandes, qu'il est impensable de voir traversée par un trafic piétonnier important.***

*Or, c'est bien à cet appareil désagréable et polluant que l'on s'apprête maintenant à donner la primeur en voulant en faire un axe de composition comme s'il s'agissait d'une promenade libérée de toute entrave. On a voulu, erronément à notre avis, la comparer à l'avenue Louise, type 1920, alors que nous sommes au boulevard Emile Jacqmain, en 1975, et bientôt en 1980.*

*Vous savez également que la suppression des passerelles aujourd'hui suggérée pour des motifs esthétiques est un faux raisonnement. En effet, les maquettes et les études ont prouvé, notamment par le recul de près de 120 mètres de la première liaison prévue en partant du boulevard de petite ceinture, qu'elles n'étaient pas de nature à nuire à la perspective générale mais au contraire, et notamment de nuit, susceptibles d'accentuer son échelle humaine en soulignant la vie piétonnière privilégiée qu'elle exprime, au détriment de la seule mise en valeur du trafic mécanique engendrant lui, tous les ennuis dont nous essayons dans nos villes anciennes de nous débarrasser.*

*Notre groupe ayant depuis l'élaboration des premières esquisses du quartier Nord, c.-à-d. depuis plus de dix ans, participé à la genèse et à la mise au point des grands principes devant donner corps à la rénovation, ne peut aujourd'hui, sans protester, voir son étude être dénaturée et voir compromis, les heureux résultats qu'il avait envisagés, en participant à la rédaction du nouveau plan d'aménagement de février 1967, ainsi qu'aux modifications pour St. Josse-ten-Noode en 1973 et 1974.*

<sup>1</sup> Nous soulignons ce paragraphe car il est d'une importance capitale : il démontre en effet, de manière indiscutable, que le plan Manhattan, tel que conçu par le groupe Structures, ne s'est pas et ne sera jamais réalisé.

<sup>2</sup> Il n'y a aucun socle à Schaerbeek ; il n'y en a qu'un à Saint-Josse-ten-Noode, celui du Manhattan center, qui, avec la tour 1 du WTC à Bruxelles, sont les deux premiers immeubles construits dans les années 1970/71.

Nous tenons – avec vigueur – à vous rappeler que la modification d’orientation qui apparaît aujourd’hui et que nous appellerons volontiers **cette trahison de l’esprit du plan**, e[s]t en totale opposition avec toutes les décisions prises collégalement jusqu’à cette dernière semaine, en opposition avec les propres déclarations de tous les services concernés et des documents élaborés à cet égard ; en opposition, enfin, à toute la philosophie moderne de la création d’une vie urbaine nouvelle telle qu’on a pu la voir définie depuis le fameux rapport ‘traffic in towns’ sorti en 1963 ou ‘Buchanan report’.

Vous permettrez, Monsieur l’ingénieur en chef, comme annoncé plus haut, qu’en annexe à la présente, nous vous demandons de lire avec attention, la quinzaine de documents repris dans nos archives, qui font allusion, à des titres divers, à des solutions que par une capitulation incompréhensible nous voyons maintenant sur le point d’être abandonnées par les autorités responsables. (...)

Nous voudrions enfin, en terminant, vous rappeler que suite à notre insistance devant les problèmes accumulés et non résolus que posait la rénovation du quartier Nord, l’été dernier, Monsieur VANDEN BOEYNANTS, ministre des affaires bruxelloises, avec qui nous nous en étions longuement entretenus, a convoqué en son cabinet, le 2 juillet 1974, une réunion des trois communes, de l’administration centrale de l’urbanisme et de Bruxelles-Capitale.

La question à l’ordre du jour du trafic piétonnier y a été longuement évoquée. **Seul le GROUPE STRUCTURES a défendu envers et contre tous, l’importance de la circulation piétonnière séparée et du ‘sol artificiel’** ainsi que l’appellent les documents élaborés par la ville de Bruxelles.

Alors que déjà M. Cudell tendait à minimiser l’importance de cette séparation de trafic, la réunion s’est clôturée par une déclaration ferme et ne permettant aucun doute quant aux directives qu’elle préconisait et qui pouvaient se résumer en deux points :

- 1) – l’absolue nécessité de continuer à considérer le niveau +13 et subsidiairement le niveau +9 comme des niveaux piétonniers privilégiés ;
- 2) – pour favoriser les contacts entre îlots, de prévoir des passerelles largement dimensionnées d’un minimum, pour les deux grands axes, de 30 mètres de large.

Nous espérons, Monsieur l’Ingénieur en chef, que votre influence et votre volonté d’action positive permettra de mettre un frein à la politique actuelle et de revenir, dans un sursaut de défense, à la mise en vigueur effective des lignes directrices principales qui justifiaient le parti du plan particulier d’aménagement du 17.2.1967 ou des modificatifs à l’étude, car ces principes doivent rester d’application et chacun doit s’y conformer.

Alors une politique d’action dans ce sens est à restaurer, ou bien, autre alternative que nous n’osons envisager : victimes de pressions diverses, incompréhensibles et injustifiables, on décide de rendre la primauté à la voirie mécanique en y renvoyant les piétons sciemment et dans ce cas, l’aménagement actuellement préconisé au quartier Nord est mauvais.

Il faut le savoir pour pouvoir alors le changer, ce qui nous semble hélas impossible, car tardif vu l’incidence déjà inscrite dans le sol, d’importants éléments du plan particulier d’aménagement initial (nouveaux alignements, îlot Amelinckx Bruxelles, Amelinckx Schaerbeek, W.T.C. 1, R.T.T., Manhattan center, CCN, en cours de réalisation) et définitivement acquis dans les principes qu’ils incarnent.

Il n’y a donc plus d’autre solution que de respecter l’esprit du plan dans toutes ses implications, car s’il fallait l’abandonner, nous nous trouverions devant la nécessité de définir de nouvelles lignes de conduite, mais il n’y a plus aujourd’hui de milieu entre ces deux alternatives.<sup>1</sup> (...)

Pr STRUCTURES,  
R. STENIER, associé »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> L’avenir a démontré que finalement de nouvelles lignes de conduite ont été définies...

<sup>2</sup> Nous n’avons malheureusement pas pu retrouver les annexes dont il est question dans cette longue lettre.

## 2.4.2. Note de M. Gunst,<sup>1</sup> datée du 30 juillet 1975, adressée à M. le ministre des affaires bruxelloises

---

« Objet : Aménagement du quartier Nord – Coordination »

*Dans le cadre de la coordination des travaux d'aménagement du quartier Nord, assurée par le cabinet de monsieur le ministre, j'ai l'honneur de lui faire parvenir la lettre (+ note technique) que M. Stenier m'a envoyée au nom du Groupe Structures le 7 juillet 1975.*

*Cette lettre traite essentiellement de la philosophie qui a servi de base à l'élaboration du plan particulier d'aménagement, c'est-à-dire de la différenciation des cheminements piétonniers (aux niveaux +13 et localement aux niveaux +9) et des trafics mécaniques (au sol) ainsi que des incidences sur cette ségrégation, du projet prévu pour les îlots 6, 7 et 8 (architecte Barbier) en bordure du boulevard Emile Jacqmain sur le territoire de Saint-Josse-ten-Noode. Ce projet, pour pouvoir être réalisé, doit d'ailleurs être transcrit en plan particulier d'aménagement modificatif. La note technique jointe à la lettre<sup>2</sup> précise la position du groupe Structures face à la demande de modificatif des îlots 6, 7 et 8 par la commune de Saint-Josse-ten-Noode et énumère les 3 points en litige :*

- 1) l'insuffisance des circulations entre niveaux à l'intérieur du complexe,*
- 2) l'absence de prévisions de passerelles de franchissement du boulevard Emile Jacqmain,*
- 3) l'établissement de circulations piétonnes au niveau des chaussées du boulevard Emile Jacqmain.*

*En ce qui concerne les points 2 et 3, nous sommes en présence des conséquences des options prises par les communes intéressées au comité de coordination dont il a été question ci-dessus. En effet, le problème des niveaux différenciés pour la circulation des piétons et leur simplification ont été abordés et tranchés au cours des réunions du 4 février 1975 (rapport n° 1, points V et VI) et du 22 avril 1975 (rapport n° 3 point[...] XVI).*

*La lettre du Groupe Structures est en fait un plaidoyer en faveur d'un retour aux principes antérieurs : circulation piétonne privilégiée au niveau +13 et subsidiairement au niveau +9 d'une part, et passerelles largement dimensionnées pour permettre les contacts entre îlots d'autre part (...).*

*Dans l'état actuel des choses, un point bien précis soulevé par le Groupe Structures doit retenir toute l'attention des parties intéressées, en l'occurrence le sort réservé à la circulation des piétons eu égard au profil des aménagements routiers (largeur des chaussées et des trottoirs). En effet, à partir du moment où l'on s'éloigne, même partiellement, du principe de la voirie différenciée, je suis d'avis que des trottoirs de 3 m de largeur pour des boulevards qui en ont 60, sont nettement insuffisants et qu'il convient d'y prévoir d'autres dispositions par exemple dans le genre de celles réalisées avenue de la Toison d'Or.*

*Pour le directeur général, en congé,  
L'inspecteur général des ponts et chaussées délégué,*

*Ir. M. GUNST. »*

---

<sup>1</sup> Inspecteur général des ponts et chaussées délégué ; Réf. D.2273/26B.

<sup>2</sup> Que nous n'avons pas pu retrouver ni par conséquent reproduire.

## \*Annexe 2.4.3. Lettre du groupe Structures, datée du 28 février 1977, adressée à M. Ph. Vanden Borre<sup>1</sup>

---

« Cher Monsieur Vanden Borre,

### Quartier Nord – Îlot B3B<sup>2</sup>

Début de février, mon associé J. V... a eu le plaisir de vous rencontrer et de vous parler de nos préoccupations concernant l'achat éventuel, par l'Etat, de l'îlot à côté du W.T.C. 1 actuel, îlot appelé B3B.

Je crois utile d'attirer votre attention sur quelques caractéristiques de cette proposition :

1) Actuellement et suite aux discussions que l'Etat a eues avec la ville de Bruxelles, nous croyons que **le prix du terrain est intéressant et avantageux pour l'Etat**, compte tenu des facilités qu'il contient.<sup>3</sup>

2) En effet, en accord avec les services de la ville, qui veut bien admettre cette idée de l'hypothèse de voir l'Etat utiliser cette parcelle, nous avons préconisé **une modification du plan particulier d'aménagement<sup>4</sup>** existant de février 1967, et son remplacement par une formule nettement plus intéressante [...] puisqu'elle fait passer **les m<sup>2</sup> possibles de 82.000 à près de 104.000.**

Cette solution restant toutefois dans des gabarits inférieurs au W.T.C., son voisin, avec des volumes plus découpés et donc moins massifs et cela sur un socle constitué de jardins en terrasses, nettement plus agréables que toute autre situation aujourd'hui existantes<sup>5</sup>.

3) Nous sommes parvenus, dans les propositions discutées, à **réduire l'inconvénient de l'usage du socle important entièrement fermé et aveugle<sup>6</sup>**, en le défonçant en de nombreux endroits, sous forme de terrasses réparties sur trois niveaux et permettant à la base des immeubles, qui le surmontent, de descendre sur un plan identique en-dessous du niveau fatidique des + ou – 13 m, sommet de ce socle. Ainsi augmentons-nous la surface des bureaux éclairés naturellement et diminuons-nous le volume des surfaces aveugles du **socle difficilement employable.<sup>7</sup>**

4) La réservation dans ce socle de la grande partie des parkings, avec un seuil niveau en sous-sols, venant compléter les patios et terras[s]es dont question plus haut, la solution préconisée est intéressante tant au point

<sup>1</sup> Directeur général de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ; Réf. GS/RS/jr/77.000/426.

<sup>2</sup> L'îlot B3B n'apparaît pas sur les plans que nous avons pu consulter. Hypothèse : il s'agirait non du 3B mais du B38 (erreur de dactylographie ?) soit l'îlot situé le long de la limite communale (Senne), rue du Théâtre 5 à 37, rue des Mécaniciens 35 & 37, rue Frère-Orban 34 & 36. Auquel cas, ce serait une partie du terrain situé à flanc du boulevard Jacquain prolongé (= roi Albert II) derrière le Boudewijncomplex, sur lequel le groupe De Pauw a construit finalement les North gate occupés par... trois ministères (Justice, Intérieur, Affaires économiques). Mais cet îlot n'est pas à côté du WTC 1... Auquel cas on pourrait envisager l'hypothèse des îlots qui disparaîtraient sous le socle du WTC 3 dite tour des Travaux publics.

<sup>3</sup> En quoi un concepteur de projet doit-il intervenir en matière de vente de terrains entre un propriétaire et un éventuel acquéreur ? Si « le prix du terrain est intéressant et avantageux pour l'Etat », est-ce à dire que le vendeur – à savoir Bruxelles-ville - y perd ?

<sup>4</sup> C'est le groupe Structures, celui-là même qui a conçu le plan Manhattan qui en demande la modification !

<sup>5</sup> Difficile de faire moins agréable que les terrains vagues de l'époque !

<sup>6</sup> C'est le groupe Structures, celui-là même qui a conçu le plan Manhattan et sa forêt de tours sur socle qui souligne « l'inconvénient de l'usage de ce socle important entièrement fermé et aveugle » ! Des gauchistes et des agitateurs locaux auraient-ils envahi ce bureau d'architectes-urbanistes ?

<sup>7</sup> On ne peut être plus clair. C'est le groupe Structures qui l'écrit. Voir note précédente.

de vue de son prix que de l'usage qu'elle tire des importantes surfaces proposées dans la base de la construction.

5) Nous croyons que l'obtention du modificatif serait aisée pour l'Etat<sup>1</sup> puisqu'il suffirait qu'il présente la solution étudiée comme la nouvelle destination qu'il juge – par votre administration – utile de donner à l'îlot en question et ceci en modification des anciennes directives de 1967.

Celles-ci sont, en effet, totalement dépassées puisqu'elles avaient été étudiées comme gabarit possible pour une construction mixte 'bureaux-logements', l'îlot intéressant à l'époque la société Sibelgaz.

Je joins<sup>2</sup> à la présente note quelques chiffres concernant l'îlot en question, qui vous montreront notamment certaines comparaisons entre l'hypothèse du plan particulier d'aménagement ancien et celle de l'esquisse sur laquelle nous nous sommes penchés et que nous proposons à l'Etat.

Vous verrez l'intérêt de la deuxième formule.

Nous espérons, Cher Monsieur Vanden Borre, que les pourparlers actuellement en cours, suivant ce que nous en savons, pourront favorablement évoluer dans les semaines qui viennent et restant à votre disposition pour vous expliquer tout problème que vous souhaiteriez voir éclairci, nous vous prions de croire, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Pr STRUCTURES,  
(s) R. STENIER  
associé »

---

<sup>1</sup> C'est évidemment toujours plus facile quand on est juge et partie.

<sup>2</sup> Malheureusement nous n'avons pas pu retrouver l'annexe.



## \*Annexe 2.5. Quelles options ?

---

### \*Annexe 2.5.1. Note<sup>1</sup> pour M. le ministre des travaux publics relative aux crédits prévus pour l'amélioration de l'habitat existant : extraits

---

*« ...l'administration de l'urbanisme n'est pas informée de décisions ou d'intentions qui se rapportent à des mesures assez généralisées d'interventions de l'Etat (par subventions ou subsides) pour la restauration d'immeubles affectés au relogement d'expropriés ; bien que cela lui apparaisse possible par arrêté royal et attribution de crédits budgétaires ad hoc en exécution de l'article 70 du code du logement.*

*Les seules possibilités actuelles d'intervention de l'Etat qui soient connues de l'administration sont celles qui sont envisagées dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine bien circonscrites (opérations pilotes) désignées exclusivement par décision ministérielle (exécution de l'article 63.21 du budget extraordinaire ; il s'agira alors de subsides aux administrations subordonnées pour des travaux qui sont spécifiques à ces opérations, et qui restent à approuver par le ministre.*

*Pour l'agglomération bruxelloise, il ne s'agit encore que de l'opération du quartier de la Marolle ; la mise au point des modalités d'attribution des subsides pour les objectifs de restauration qui s'y présentent n'est pas encore intervenue.*

*Il n'est pas à notre connaissance qu'il soit envisagé de désigner d'autres interventions de l'Etat dans des opérations spécifiques de rénovation au sein de l'agglomération, bien que **des problèmes aigus s'y posent déjà : outre l'exemple des répercussions des opérations en cours du quartier Nord (et les problèmes qui s'y posent ne se limitent pas aux relogements, mais aussi aux problèmes financiers des projets d'habitations sociales), s'ouvre également la perspective d'importantes opérations prochaines (Maelbeek, Molenbeek), sans compter l'émergence d'ambitions de rénovation de quartiers anciens (par exemple à Saint-Josse) : de telles opérations méritent probablement d'être étudiées en vue d'une prise en considération comme opérations de rénovation aidées par l'Etat.***

***Les problèmes cruciaux concernant le centre de l'agglomération qui n'apparaissent pas pouvoir être résolus sans subsides ne se limitent pas aux problèmes spécifiques particuliers aux îlots de la Marolle ni même à des problèmes circonscrits au pentagone. (...)*** »

---

<sup>1</sup> Elle est signée – pour le directeur général en congé – par l'inspecteur général des ponts et chaussées, délégué ; elle est datée du 31 juillet 1974 et est rédigée en réponse à la demande du chef de cabinet-adjoint du ministre des travaux publics datée du 24 juin 1974, adressée au secrétaire général de l'administration de l'urbanisme (CCA/MD/C 2264/I/TJ) :

*« L'administration communale de Schaerbeek rencontre des difficultés pour satisfaire les revendications de divers comités de quartier en ce qui concerne le relogement des personnes expropriées dans le quartier de la gare du Nord.*

*Elle croit savoir que M. Califice avait envisagé d'octroyer une prime d'environ 160.000 FB par immeuble à restaurer.*

*La commune a mis sur pied un organisme qui prend en location certains immeubles dans le but de reloger les expropriés dont la plupart sont des émigrés. Ces immeubles sont souvent en mauvais état et demandent réparations.*

*Je prie l'administration de me fournir les renseignements en sa possession. »*

Nous soulignons.

## \*Annexe 2.5.2. Une charte pour le quartier Nord : Bruxelles – Schaerbeek – Saint-Josse-ten-Noode : note<sup>1</sup> de Ph. Vanden Borre<sup>2</sup> au ministre des travaux publics

---

### « Chapitre I. Aspects urbanistiques.

*La pensée urbanistique qui a prévalu dans l'élaboration des plans particuliers en 1967 reposait sur les principes de séparation des circulations automobiles et piétonnes et de suprématie de la fonction administrative.*

***La concrétisation de cette pensée a débouché sur un urbanisme mégalomane de plus de 50 tours de bureaux sur socle avec liaisons piétonnes reliant ceux-ci à 13 m de hauteur.***

*Dans les années qui suivirent un groupe immobilier entreprit d'affecter les 8 tours centrales à un World trade center tandis que l'administration des routes projetait que les 2 axes principaux soient des autoroutes urbaines raccordées au réseau d'ensemble.*

*Enfin, le ministère des communications décida de la construction du centre des communications du Nord et la direction de la coordination de l'ensemble fut confiée à une commission mixte placée sous l'égide du service des routes de Bruxelles-Capitale.*

***La réalisation de cette pensée urbanistique fit faillite.***

*Quelques réalisations d'ensemble de logements sociaux mises à part, elle n'a laissé derrière elle que chaos et blessures qui se localisent spécialement dans l'axe Nord-Sud et au centre de la composition.*

*Le croquis 1 (...) illustre bien les ruptures occasionnées :*

- *en jaune les routes*
- *en blanc les espaces vides par démolition*
- *en beige, brun foncé et noir la gradation des ruptures avec la typologie urbaine ancienne en rapport avec les gabarits et implantations.*

*L'état de fait, découlant de l'expérience des 10 années écoulées et l'état actuel de délabrement du quartier Nord, met en cause fondamentalement tant les principes urbanistiques que le mode de réalisation des bâtiments à fonction administrative qui ont prévalu dans la conception de ce quartier.*

*La conjoncture économique, incitatrice de cette conception, a tellement évolué depuis lors qu'il est improbable que le quartier puisse continuer à s'aménager en continuité du concept d'origine. Pour preuve de cette mise en cause, les modifications des plans particuliers proposées par les communes (cfr. Le chapitre II de la présente note).*

*Une charte du quartier Nord doit être élaborée. Elle doit rencontrer les nouvelles conceptions de l'aménagement urbain tant du point de vue de la mixité des fonctions que du point de vue de l'échelle des éléments du tissu, sans oubli des problèmes de maintien des habitants et des entreprises, ni des conséquences économiques et financières.*

---

<sup>1</sup> Datée du 12 mars 1979 ; Réf. D.2000/64. Archives personnelles d'un membre du comité des habitants du quartier Harmonie, sans les croquis malheureusement. Nous soulignons en caractères gras.

<sup>2</sup> Directeur général.

Les éléments qui suivent doivent constituer la philosophie de base de cette charte. Il s'agit de :

- 1/ - restaurer la continuité urbaine du tissu bruxellois à l'encontre de toute conception monumentale ;
- 2/ - restaurer la mixité des fonctions, en accordant la priorité au logement ;
- 3/ - restaurer la verdure polyfonctionnelle au sol ;
- 4/ - restaurer les circulations urbaines.

Cette charte du quartier Nord peut à titre exemplatif déboucher sur le parti suivant qui tient compte de la possibilité d'y implanter les quelque 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux des ministères.

Les quelques explications de ce parti se réfèrent aux 4 points précités et sont illustrées par le croquis 2 (...) :

### 1. restaurer la continuité

Entre les accidents élevés (teintés en noir) et les résidus (teintés en beige) de tissu urbain, auxquels sont incorporé[e]s par souci de simplifi[fi]cation les ruptures moins importantes, il est proposé des zones de raccordements permettant l'intégration des éléments 'noirs' au tissu subsistant.

Ces zones se subdivisent en deux types :

Zones A. (liseré gris) jouxtant les accidents 'noirs' et les césures des grandes voies de communication :

- présentant des gabarits moyens de l'ordre de 21,00 m implantés de préférence en périphérie des îlots permettant le dégagement de leur centre en vue d'y aménager des espaces verts ;
- **abandon des socles et passerelles et conception d'une architecture non monumentaliste au départ du sol naturel ;**

Zones B. (liseré brun) :

- réalisant la transition entre les zones A et le tissu subsistant ;
- présentant des gabarits moyens de l'ordre de 15,00 m implantés dans un souci de fermeture du tissu urbain ;
- recherche d'une architecture en continuité avec les trames parcellaires.

Il faut noter que les limitations graphiques des deux types de zones, de même que leurs indications de gabarits, ne constituent qu'une philosophie de parti permettant une certaine liberté de jeux en implantation et volumes. Le croquis 2 renseigne des potentialités en superficie d'affectation de certains îlots.

### 2. Restaurer la mixité des fonctions...

... pour que le quartier Nord revive une harmonie des fonctions est indispensable.

Si la cohabitation entre le logement et les activités secondaires peut être relativement garantie par des zonages délicats, c'est l'incorporation des activités tertiaires de grande envergure qui fait problème sous deux aspects :

- hauteur gigantesque en opposition avec toute la sémantique urbaine environnante ;
- amplitude spatiale engendrant le ghetto mort le soir et le week-end.

Dans la présente proposition de philosophie de parti, le premier aspect pourrait être résolu par le souci d'intégrer au tissu les éléments 'noirs' par des gabarits de transition localisés en zones A et B. **Cette intégration, par le parti architectural qu'elle implique (réalisations en petites unités plutôt qu'en un grand ensemble) rencontre également toute la problématique des nuisances pour les utilisateurs et du coût de gestion des tours de bureaux dont la conception est, de nos jours, fondamentalement mise en cause.**

Le second aspect du problème doit se résoudre par un essaimage de ces fonctions dans les zones A et B. Dans le cas de leur localisation dans les zones A uniquement, des précautions architecturales particulières de transition devront être prises de même que des implantations permettant des possibilités d'auto-animation des espaces verts (soir et week-end) par des réalisations résidentielles périphériques.

### 3. Restaurer la verdure polyfonctionnelle du sol naturel

Un élément primordial de la philosophie de parti proposée réside dans la création au centre de la composition d'un espace vert à l'emplacement actuel des voiries. Ce nouveau parc public cruciforme n'accepterait que les circulations piétonnes tout en résolvant les problèmes d'accès aux immeubles.

Les autres parties des deux grandes voies actuelles seraient fortement verdurées tout en y permettant la circulation normale. Les autres espaces verts renseignés au croquis figurent soit des réalisations existantes ou des options formelles des autorités communales (bordure du quai de Willebroeck), soit des options de verdure locales (pastilles vertes).

La polyfonctionnalité des espaces verts doit se rencontrer par des réalisations différenciées tant par leur taille que par leur utilisation (espaces publics et semi-publics).

#### **4. Restaurer les circulations urbaines**

Cette restauration implique le double postulat suivant :

- abandon du centre de la composition comme point de départ d'un système autoroutier mais au contraire y limiter strictement la circulation automobile au profit de la verdure et des circulations piétonnes ;
- abandon de la différenciation des circulations à des niveaux différents.

En cette charte du quartier Nord reposent les éléments fondamentaux de l'avenir de ce site urbain.

Par son tenir compte<sup>1</sup>, tant des situations existantes de fait comme de droit que des engagements promotionnels pris, et aussi du contexte urbain environnant, elle se veut réaliste.

La philosophie de parti qui en découle permet, par ses potentialités en affectations et superficies, de rencontrer, notamment, la volonté d'implanter dans ce quartier différentes fonctions administratives de l'Etat.

Les possibilités juridiques et administratives (cf. chap. III) alliées aux principes de cette charte, plus spécialement la réalisation en petites unités, permettent l'implantation rapide des bureaux de l'Etat. Ceci aurait de plus l'avantage d'être le point de départ de la restauration de la vie dans le quartier.

## **Chapitre II. Situation juridique actuelle.**

<i>Bruxelles</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plan particulier d'aménagement n° 46/20-21, approuvé par arrêté royal du 17 février 1967.</li> <li>- arrêté royal de révision du 28 novembre 1974 (îlot compris entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Baudouin, le boulevard E. Jacqmain et la rue Frère-Orban).</li> </ul>
<i>Schaerbeek</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plan particulier d'aménagement du quartier Ouest de la gare du Nord (îlots S1, S2, S3, S4, S5, S9), approuvé par arrêté royal du 17 février 1967.</li> <li>- arrêté royal de révision du 12 juillet 1971 (îlots S1 et S9).</li> <li>- plan particulier d'aménagement modificatif approuvé par arrêté royal du 20 mars 1974.</li> <li>- arrêté royal de révision du 23 janvier 1975 (îlots S1, S2 et S9).</li> <li>- plan particulier d'aménagement modificatif global approuvé par arrêté royal du 31 octobre 1978.</li> </ul>
<i>Saint-Josse-ten-Noode</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plan particulier d'aménagement du quartier de la gare du Nord, approuvé par arrêté royal du 17 février 1967.</li> <li>- arrêté royal de révision du 12 juillet 1971.</li> <li>- plan particulier d'aménagement modificatif approuvé par arrêté royal du 7 janvier 1974 (îlot compris entre les rues du Progrès, des Charbonniers, du Marché et de la Bienfaisance).</li> <li>- plan particulier d'aménagement modificatif approuvé par arrêté royal du 12 avril 1977 (îlot compris entre la rue des Charbonniers, la rue du Progrès et la limite communale).</li> </ul>

---

<sup>1</sup> Lire probablement : 'Par le fait que cette charte tient compte tant des situations de fait...'

## Chapitre III. Exécution des travaux – Procédures.

Pour autoriser des travaux dans le cadre de plans particuliers d'aménagement en vigueur et si ces travaux ne sont pas conformes à ces plans, il existe deux procédures prévues par la loi du 29 mars 1962 selon qu'il s'agit de travaux d'intérêt privé ou public. Dans le premier cas, le délai minimum peut être estimé à + ou – un an alors que dans le second cas ce délai se réduit à + ou – 2 mois.

Voici, en résumé, comment se déroulent ces procédures.

### **A. Travaux d'intérêt privé.**

#### A 1. Arrêté royal de révision (application de l'article 43, premier alinéa)

- le conseil communal sollicite, avec motivation, la révision du plan particulier d'aménagement initial. Cette demande, accompagnée éventuellement d'un avant-projet de plan modificatif est soumise au conseil de l'Agglomération de Bruxelles. Celui-ci dispose de 60 jours pour émettre un avis avec possibilité de prolongation pour en arriver à un délai maximum de 6 mois. A l'issue du délai, l'avis est réputé favorable.
- la demande de révision est ensuite approuvée par arrêté royal après examen par l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

#### A 2. Arrêté royal du plan modificatif (application des articles 21 et 23)

- a) adoption provisoire par le conseil communal du projet de plan ;
- b) enquête publique de 30 jours ;
- c) avis du conseil de l'Agglomération (délai cf. ci-dessus en A1) ;
- d) avis de la commission consultative d'Agglomération qui est réputé favorable si elle ne s'est pas prononcée dans un délai de 60 jours ;
- e) adoption définitive par le conseil communal. S'il y a eu des réclamations introduites au cours de l'enquête publique et qu'elles sont jugées fondées, le projet de plan doit être remanié en conséquence et toute la procédure depuis a) est à recommencer ;
- f) avis de la députation permanente réputé favorable si elle ne s'est pas prononcée dans un délai de 30 jours ;
- g) approbation royale après examen par l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

#### A 3. Autorisation de bâtir

En application de l'article 46, le collège des Bourgmestre et échevins délivre les permis de bâtir conformes au plan modificatif.

### **B. Travaux d'intérêt public.**

(application des articles 43 et 48, dernier alinéa)

B 1. Arrêté royal motivé de révision d'office pris à l'initiative du ou des ministres compétents. Aucune formalité d'avis n'est requise.

B 2. En possession d'un tel arrêté royal, le ministre ou le fonctionnaire délégué autorise les travaux après avoir pris l'avis du collège des bourgmestre et échevins de la commune concernée et du collège d'Agglomération. A l'issue d'un délai de 30 jours, ces avis sont réputés favorables.

Il est donc incontestable que pour la construction de bâtiments réservés à des services de l'Etat, c'est la solution B qui est à préconiser.

(s) Le directeur général,  
Ph. VANDEN BORRE.

## \*Annexe 2.5.3. Entre les socles, passerelles ou pas passerelles ? (réunion du 23 mars 1984)

---

Il n'est pas sans intérêt de se pencher sur le procès-verbal de la réunion qui s'est tenue le 23 mars 1984 au secrétariat d'Etat à la Région bruxelloise, à la demande des syndicats, à laquelle participaient des représentants de la ville de Bruxelles (VDB), de la Régie des bâtiments et de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Cette réunion a lieu 17 ans après l'approbation royale. Le moins que l'on puisse dire, c'est que les fondements mêmes du projet du groupe Structures ne suscitent plus guère l'enthousiasme. Au contraire, des principes sont posés pour établir de nouveaux P.P.A.

- où la circulation piétonne se fera au niveau 0, et non sur une dalle piétonnière reliant entre eux les socles des tours par des passerelles de 2 étages,
- où la mixité des fonctions est préconisée,
- où les gabarits seront en concordance avec *l'échelle humaine*.

### « ... 1. Passerelle

*Le projet de la passerelle s'appuie<sup>1</sup> sur la demande des représentations syndicales du ministère des Travaux publics<sup>2</sup> (problème de la sécurité des fonctionnaires lors de la traversée de la voirie).*

*La Régie des bâtiments a chiffré le prix de la location, ainsi que l'investissement si elle prenait à sa charge la construction de la passerelle ; ce coût étant inabordable, la Régie des bâtiments n'est pas demanderesse.*

*Dans l'hypothèse d'une demande introduite officiellement, la position des partenaires serait :*

#### **a. Secrétariat d'Etat à la région bruxelloise**

- *sur le plan de [la] philosophie générale du quartier Nord, maintien du point de vue adopté par le cabinet du ministre Cudell ;*
- *ne souhaite pas de passerelle ;*
- *la circulation de distribution doit se faire via le niveau du sol.*

#### **b. Ville de Bruxelles**

- *ne souhaite pas de passerelle ;*
- *toutefois, sur le plan juridique, rien ne pourrait s'opposer à l'application du plan particulier d'aménagement 'quartier Nord' toujours en vigueur ;*
- *toutefois, compte tenu des engagements et obligations antérieures, la passerelle devrait avoir 15 m de largeur et 2 étages en hauteur ;*
- *souhaite que la dépense préconisée soit investie dans l'ouverture du socle sur les voiries environnantes, afin d'animer le rez-de-chaussée ; un accès au restaurant pouvant même se faire à l'extérieur.*

#### **c. Administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire**

- *précise que le permis pour la passerelle étant à délivrer en application de l'article 46 de la loi, sa compétence se borne à vérifier la conformité du permis au P.P.A. en vigueur.*
- *La mise en révision du P.P.A. étant néanmoins possible soit de l'initiative communale soit de celle du ministre dans le cas où le plan s'oppose à des travaux d'intérêt public.*

---

<sup>1</sup> Lire 's'appuie'.

<sup>2</sup> Casernés dans une des tours du World trade center.

## 2. Principes urbanistiques pour le 'quartier Nord'

L'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire fait état de ses études concernant le réaménagement du 'quartier Nord' (...). En résumé 3 pôles régissent la composition proposée :

- 2.1. redistribution des circulations ;
- 2.2. recherche de gabarits à échelle humaine ;
- 2.3. mixité des fonctions.

La Ville de Bruxelles marque son accord de principe sur les options choisies mais regrette les limites de l'étude qui n'incorporent pas la chaussée d'Anvers. En effet, la chaussée d'Anvers et ses abords doi[ven]t être intégrés[ ] considérant qu'il s'agit d'un élément moteur directement complémentaire du boulevard Jacquain, pour la revitalisation du quartier Nord (voir aspect commercial).

L'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire poursuivra l'étude en ce sens.

Le secrétariat [d'état à la Région bruxelloise] marque son accord sur les principes urbanistiques exposés par l'administration. Vu l'état d'avancement des travaux de réaménagement de la surface du boulevard Léopold II<sup>1</sup> et pour une première prise en considération par l'Exécutif de la Région bruxelloise, il demande à l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de lui faire parvenir dès à présent, avec rapport circonstancié, les plans soumis lors de cette réunion.

## 3. Conclusion

- La réalisation de passerelle[s] fait échec à la philosophie générale qu'il y a lieu de préconiser pour le quartier Nord et spécialement pour le réaménagement de surface qui permettra des circulations piétonnes aisées et en toute sécurité.
- L'étude de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire pourra servir de base aux principes de réaménagement des voiries ainsi qu'à l'élaboration de nouveaux P.P.A. sur les territoires des trois communes concernées. »

---

<sup>1</sup> Le viaduc à trois bandes de circulation est voué à la démolition pour faire place à un boulevard redessiné et planté d'arbres, le métro circulant en sous-sol.

## \*Annexe 2.5.4. Problématique d'ensemble du 'quartier Nord' – propositions d'aménagement<sup>1</sup>

---

« La présente note est soumise à Madame le Secrétaire d'Etat<sup>2</sup> suite à la demande de son cabinet lors de la réunion qui s'y est tenue le 23 mars 1984. (...) »

Cette note est à examiner conjointement à celle, spécifique, relative au projet de plan particulier d'aménagement sur le territoire de Saint-Josse-ten-Noode.

### I. Préliminaires

La problématique de l'aménagement de ce quartier a fait l'objet (...)

- du rapport adressé le 2 avril 1981 à Madame le Secrétaire d'Etat (réf. D.2000/64) et de la décision (en 3 points) du 14 juillet 1981 ;
- du rapport complémentaire du 31 juillet 1981 faisant suite au point 1 de la décision précitée.

A ce jour, mon administration ignore la suite qui a été réservée aux points 2 et 3 de cette décision. Il s'avère de plus en plus urgent qu'une décision, s'appuyant sur un consensus général, intervienne.

Cette urgence est requise pour plusieurs raisons et notamment :

- la **suppression de ce 'chancre' bruxellois** ;
- la détermination de **nouveaux critères urbanistiques (par opposition à ceux de 1967 dont la poursuite serait utopique comme la tour de 162 m sur Schaerbeek et la conception des passerelles telle que figurées aux 'illustrations d'époque' - annexe 2) permettrait d'intéresser de nombreuses réalisation[s] dont l'implantation à d'autres endroits de la Région [fait<sup>3</sup>] ou a fait problème (...)**.
- Les options d'aménagement de l'axe Rogier-Basilique se déterminant de plus en plus, il est nécessaire que celles des axes du quartier Nord soient, conjointement, fixées.

### II. Principes urbanistiques

Les éléments principaux catalyseurs du renouveau de ce quartier sont : les caractéristiques urbanistiques (implantation-volume), la conception des circulations (automobiles et piétonnes).

Comme décrit dans les notes précédentes, ces éléments devront restaurer une mixité des fonctions (habit[at], commerces – artisanats – équipements bureaux).

Afin d'essayer une nouvelle fois de dégager un consensus entre les communes intéressées et l'administration des routes de Bruxelles-capitale, mon administration propose à madame le Secrétaire d'Etat la synthèse de ces éléments.

Celle-ci devrait servir de base aux contacts à établir avec les administrations concernées.

#### A. Caractéristiques urbanistiques

(...) Le plan n° 1 illustre de manière schématique ces situations du point de vue gabarits et implantations. (...)

Le plan n° 2 illustre les orientations de gabarits qu'il y a lieu de préconiser afin de rétablir l'harmonie urbanistique du quartier. Ainsi, ce plan détermine trois grandes orientations :

- Les immeubles élevés de plus de 7 niveaux ;

---

<sup>1</sup> Extraits de la note de Ph. Vanden Borre, directeur général du ministère de la Région Bruxelloise – AUATL – datée du 25 avril 1984, réf. D.2000/64. Il ne nous a pas été possible de consulter ni les annexes ni les plans. Nous soulignons.

<sup>2</sup> Cécile Goor.

<sup>3</sup> Le texte mentionne 'sera fait', ce qui n'a pas de sens. Soit 'fait', soit 'fera'.



- Les immeubles de transition de 6 à 7 niveaux ;
- Les immeubles de 5 niveaux et moins constituant grosso-modo les gabarits urbains traditionnels.

Cette détermination a été faite en tenant compte des éléments suivants :

- Les bâtiments élevés existants tels que le W.T.C. – la tour T.P. – le Sheraton, les immeubles de logements...
- Les plans particuliers approuvés récemment ou en cours de procédure (Bruxelles plan particulier d'aménagement – A.R. du 10 novembre 1983 et à Saint-Josse le nouveau plan particulier d'aménagement modificatif). A signaler que les orientations de gabarit prévus sur Bruxelles dans le tronçon du boulevard E. Jacquain compris entre l'avenue du Boulevard et la rue du Peuple constitue une réponse symétrique à celle préconisée par le projet de plan particulier d'aménagement de Saint-Josse ;
- Des critères de composition urbaine, tant des axes monumentaux que des relations avec le tissu urbain traditionnel ;
- De certaines potentialités de superficie à sauvegarder. Ainsi sur les îlots non-bâti situés devant le C.C.N., si le plan particulier d'aménagement de 1967 permettait une potentialité de quelque 100.000 m<sup>2</sup> de planchers, les gabarits (7 niveaux + 2 dans la toiture) préconisés par le présent plan n°2 permettaient quelque[...] 80.000 m<sup>2</sup>.

## B. Conceptions des circulations

Ce plan (...) illustre les orientations des circulations qu'il y a lieu de préconiser afin de rétablir des conceptions plus urbaines.

### B.1. Circulations automobiles

Tant la suppression des viaducs boulevard Léopold II et boulevard E. Jacquain que l'abandon du centre du quartier comme croisement de liaisons routières internationales, permettent le rétablissement de ces conceptions.

Ainsi trois types de circulation sont déterminé[s] réalisant les besoins tant du point de vue du transit que des dessertes locales. Ce schéma permet en outre d'améliorer très sensiblement d'une part la qualité d'aménagement des axes Nord-Sud et Est-Ouest d'impression actuelle d'autoroute urbaine et d'autre part la facilité et l'agrément de circulations piétonnes. Le croquis [...] compare, sous forme de coupes les situations existante et projetée.

### B.2. Circulations piétonnes

L'abandon des conceptions mégalomanes de 1967 conduit rationnellement à une mise en cause fondamentale des circulations piétonnes (...).

Les éléments de prise en compte sont les suivants :

- a) une conception des circulations, se réalisant au niveau du sol des activités (sol urbain) ;
- b) l'amélioration de la facilité et de la sécurité des traversées piétonnes préconisées par les présentes propositions d'aménagement ;
- c) l'existence, sans permis, d'une récente passerelle, au-dessus de la rue du Progrès, reliant le niveau Esplanade (+ 4,40 m) du C.C.N. au sol urbain.<sup>1</sup>

Les conceptions de 1967 préconisaient des circulations piétonnes à un niveau généralisé de + 9 m, le niveau 0 étant réservé aux circulations automobiles (axe N-S et E-O, desserte des immeubles). Ces conceptions vont à l'encontre de la philosophie urbanistique contemporaine. Le croquis (...) illustre bien cette dichotomie des conceptions.

## C. Propositions concrètes d'aménagement

<sup>1</sup> Probable allusion à la passerelle provisoire qui a relié, un temps, le C.C.N. au socle du WTC, pour éviter que les occupants des tours 1 et 2 ne pataugent dans la gadoue.

(...) La morphologie actuelle des axes Nord-Sud et Est-Ouest induit, chez celui qui les emprunte, un sentiment de répulsion. Les raisons sont :

- absence de points de repères ;
- surdimensionnement des espaces ;
- caractère unifonctionnel.

Ces axes, par une architecture végétale volontariste, peuvent devenir des éléments stabilisateurs de ce paysage urbain désarticulé ;

Les espaces végétaux doivent être les fils conducteurs des espaces minéraux bordant chacune de ses rives.

Toutefois, s'il contribue largement à l'esthétique urbaine, l'espace vert est surtout indispensable pour sa raison culturelle et sociale ; il sera dès lors aussi lieu de repos, de rencontre et de jeux. Il est préconisé un espace riche, fluide et sécurisant s'articulant en trois séquences :

- à front de la petite ceinture, la carte de visite, la porte conçue en forme de coquille tournée vers le boulevard extérieur. Cet espace concave pouvant abriter, comme le prévoit l'étude de l'architecte Vanden Bossche les plans d'eau du monument Anspach ;
- au centre, un espace cruciforme délimité au Nord par un bâtiment d'about amorçant le tissu plus minéral de Schaerbeek, à l'Est par le C.C.N., au sud un élément puissant végétal formant porte (charmille) et à l'Ouest par la chaussée d'Anvers avec laquelle une grande perméabilité doit être assurée ;
- entre la coquille précitée et l'espace cruciforme, un espace vert linéaire d'ordonnance structurée et permettant la polyvalence et la banalisation de fonctions urbaines de détente.

Le plan n°3 propose pour les rives du boulevard E. Jacquain prolongé (jusqu'aux tours T.P. et du W.T.C.) des volumes, avec zone de recul, tel[s] que préconisés par le projet de P.P.A. de Saint-Josse (qui fait l'objet d'un rapport spécifique<sup>1</sup>).

De plus, ce plan prévoit un remodelage des espaces non bâtis situés sur Schaerbeek (au Nord de l'axe Est-Ouest), de manière à réaliser la transition avec le tissu urbain traditionnel existant plus au Nord.

### III. Conclusions

Il est proposé à Mme le Secrétaire d'Etat :

1) de marquer son accord sur les principes urbanistiques développés dans le rapport datant de presque 3 ans (du 31 juillet 1981) et spécialement dans le présent qui en constitue une synthèse concrète. Cet accord devrait constituer une sorte de charte du bon aménagement du quartier et être préalable aux contacts nécessaires avec les administrations concernées afin d'aboutir à sa mise en œuvre effective.

2) d'organiser des réunions d'informations et de décision avec les administrations intervenantes (Cabinet du ministre des travaux publics, ville de Bruxelles, communes de Schaerbeek et de Saint-Josse, administration des routes, administration de l'urbanisme) afin d'aboutir par trois résolutions à une mise en œuvre effective des options d'aménagement présentées.

Ces trois résolutions étant :

A – rachat aux communes des terrains sur lesquels ont été réalisé[e]s les voiries d'Etat ;

B – réaménagement de ces voiries dans l'esprit des concepts présentés dans la présente note ;

C – la mise en révision des P.P.A. toujours en vigueur sur Bruxelles et Schaerbeek, ainsi que l'élaboration de plans particuliers qui, tout en respectant le prescrit légal, soient suffisamment souples afin de susciter l'intérêt d'un maximum de réalisations. »

---

<sup>1</sup> Que nous n'avons pas pu consulter.

## \*Annexe 2.5.5. Bruxelles. Quartier Nord<sup>1</sup>

---

« Ce quartier est un chancre. Comme tel, l'urgence de son réaménagement est requise. Cette urgence est demandée par l'administration depuis bientôt huit ans :

### I. Constat du chancre

- Les options urbanistiques mégalomanes des années '60 ont payé leur tribu à la régression économique. Elles ont laissé :
- quelques brontosaures urbanistiques (tours de logement sur socle – W.T.C. – tours des T.P.<sup>2</sup>)
- des espaces sinistrés, vestiges d'une grandiose opération immobilière avortée
- des moignons d'autoroutes.

### II. Si ce n'était ce passé révolu..., mais plus graves en sont les suites :

- sur le plan de l'aménagement local, alors que les potentialités du site sont énormes, l'endroit est déserté, maudit.
- sur le plan de l'urbanisme régional, ce refus systématique de réalisme a comme conséquence directe des poussées, promotionnelles de bureaux, difficiles à maîtriser, qui se localisent préférentiellement dans les zones d'habitations Est de l'agglomération.

### III. Les solutions

Le réaménagement de ces zones sinistrées impose d'intéresser et de provoquer des réalisations en cet endroit.

#### A. Intéresser des réalisations

- On peut penser que les réalisations les plus réalistes à court terme sont des promotions privées d'activités tertiaires, voire même quaternaires.
- Les 'musts' des promoteurs sont :
  1. personnalisation des bâtiments
  2. accessibilité au site
  3. prestige du site.

1. Cet aspect de personnalisation des bâtiments ne soulève aucun problème : il correspond en effet à la volonté du maître de l'ouvrage.

2. L'accessibilité, surtout recherchée à partir de l'Est – Nord-Est de l'agglomération (plus particulièrement l'aérodrome national) est une des raisons qui expliquent la zone des poussées promotionnelles à l'Est.

L'accessibilité, dans le chef des promoteurs, doit également être assortie par une qualité paysagère des voies. Le croquis 1 illustre la situation particulière du site du quartier Nord.

Par rapport aux accès Est, il reste à compléter l'itinéraire de prestige par :

- Le tronçon avenue de Cortenberg – rue de la Loi : cet aménagement pourrait s'envisager dans le cadre des projets C.E.E.
- La petite ceinture : cet aménagement est déterminé et en passe d'être réalisé dans les prochaines années.

Quant à l'accessibilité pour les usagers des transports en commun, la proximité immédiate du C.C.N. (...) constitue un atout indiscutable.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Note datée probablement du 24 février 1986, émanant sans doute du Ministère de la Région de Bruxelles, réf. FG/B1 D. 2000/64. Aucune signature ne nous permet d'identifier le rédacteur. En gras, les passages soulignés dans le texte initial. Il ne nous a pas été possible d'examiner les différents croquis.

<sup>2</sup> Ministère des Travaux publics, sans doute W.T.C. 3.

3. Quant aux qualités du site, s'il faut reconnaître qu'actuellement elles sont absentes, on doit considérer que celles d'avenir sont exceptionnelles : s'appuyant sur un axe de prestige (boulevard Léopold II), la solution réside dans le réaménagement des espaces de circulation (cf. croquis 2).

C'est là que l'effort doit porter ; avec la garantie d'un renouveau, les orientations pratiques sont exposées schématiquement en IV ci-dessous.

### **B. Provoquer des réalisations**

La carte de visite du site fixée, cet aspect doit être rencontré par une ferme orientation des promotions vers ce quartier. Cette orientation ne peut s'envisager valablement que dans le cadre d'options urbanistiques générales à l'agglomération.

Ce souci est présenté dans la note générale distincte<sup>2</sup> : 'L'implantation de bureaux dans l'agglomération bruxelloise', et repose sur le canevas suivant :

- Décourager les promotions dans les zones d'habitations du plan de secteur.
- L'acceptation d'exception dans ces zones d'habitation ne doit [...] s'envisager que dans le cadre d'une élaboration du plan particulier d'aménagement et d'une mise au point de scénarios garantissant la réalisation préalable ou concomitante de logements.
- Aider les promotions dans le site du quartier Nord tant par la décision ferme et définitive de **conférer prestige au site** que par la **détermination de prescriptions urbanistiques** facilitant et activant la délivrance des permis.<sup>3</sup>

## **IV. Concrétisation des solutions dans le site**

### **1. Conférer prestige au site**

Ce prestige peut être donné par des aménagements de voiries<sup>4</sup>.

Il s'agirait en fait de remplacer une autoroute urbaine de béton et d'asphalte par un parc de quelque 4 hectares en bordure duquel les dessertes locales sont sauvegardées. (...)

Cette réalisation dépend essentiellement des pouvoirs publics.

Deux résolutions devraient être prises à ce sujet :

- Rachat aux communes, par les Travaux publics, des terrains sur lesquels ont été réalisées les voiries d'Etat ;
- Réaménagement de ces voiries soit par le Ministère des Travaux publics, soit par les communes avec subsides de la Région (pour création espaces verts).

### **2. Déterminer des prescriptions urbanistiques**

Celles-ci doivent :

- Rétablir une mixité des fonctions (habitations – commerces – ateliers – équipements [-] activités administratives),
- Par les implantations et les gabarits, restructurer les espaces urbains.

La mise au point de ces prescriptions devraient se faire dans le cadre de l'élaboration de plans particuliers modifiant ceux encore en vigueur. Ces plans particuliers d'aménagement devraient être conçus, tout en respectant le prescrit légal, de manière suffisamment souple afin de susciter l'intérêt d'un maximum de réalisations. »

<sup>1</sup> Pour ceux qui s'interrogent encore quant à l'intérêt, pour les pouvoirs publics, de construire à grands frais un CCN pour masquer la gare du Nord, nous trouvons ici une excellente explication.

<sup>2</sup> Note générale qu'il ne nous a pas été possible de consulter.

<sup>3</sup> Est-ce là le tournant décisif qui fit que les modifications du PPA initial furent adoptées non pas sur base de prescriptions urbanistiques obligatoires mais en fonction des souhaits des promoteurs potentiels ?

<sup>4</sup> Une fois de plus, les pouvoirs publics ayant le pouvoir d'exproprier au nom de l'utilité publique, avaient été sollicités pour 'libérer le terrain' ; pour sortir de l'impasse, il leur faut maintenant aménager les voiries que les propriétaires actuels réclament à grands cris et que des promoteurs potentiels pourraient apprécier.

## \*Annexe 2.5.6. Lettre du collège ten-noodois<sup>1</sup> au secrétaire d'Etat régional Jean-Louis Thys

---

« Monsieur le Ministre,

*Depuis plusieurs mois déjà notre commune, en collaboration avec votre administration et l'ensemble des partenaires privés intéressés, étudie la problématique du réaménagement du quartier Nord et plus spécialement de l'ensemble des îlots situés sur le territoire communal. Ce réaménagement trouvera sa première concrétisation dans l'aboutissement de la procédure de révision du P.P.A. n° 26 îlots 2-3-6-7-8. L'Exécutif de la Région bruxelloise saisi de la question le 13 juillet 1988 a précisé une des lignes direct[rices] à suivre lors de l'élaboration des prescriptions du PPA à réviser.*

*Attentif à 'assurer une perméabilité du tissu urbain projeté depuis le quartier Harmonie jusqu'au complexe Rogier et dans le souci de rencontrer l'esprit des dispositions du plan de secteur, le PPA prévoira l'élargissement de la rue Mathéus qui sera bordée de logements depuis la rue du Progrès jusqu'au boulevard Jacqumain.'*

*Dans un premier temps, nous avons partagé cette option qui paraissait répondre aux nécessités d'un bon aménagement. La réflexion, alimentée par les premiers avant-projets et études, nous amène à la remettre en question à la lueur des réponses à plusieurs interrogations que nous nous sommes posées.*

*La mixité voulue des fonctions de logement et administrative assurera-t-elle la perméabilité du tissu urbain ?*

*La disper[s]ion de la fonction logement sur 4 îlots (2-3-6-7), par les contraintes qui en découleront, ne constituera-t-elle pas, contrairement à l'effet visé, un obstacle à la revitalisation indispensable de l'ensemble du territoire communal intéressé ?*

*Nous savons que les projets du secteur privé, partie prenante nécessaire à l'opération, portent sur la réalisation de plus ou moins 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux. La compensation logement qui lui sera imposée avoisinera plus ou moins 20.000 m<sup>2</sup>. Réparti au long de la rue Mathéus sur 4 îlots, cette superficie logement se réduira à un rideau tiré à front de cette artère.*

*Dans la partie de la rue Mathéus située entre la rue du Marché et le boulevard E. Jacqumain, il sera un appendice à deux complexes à vocation administrative auquel, l'expérience nous l'a montré, le logement s'intègre mal. La mixité parfois tentée entre les deux fonctions a rarement abouti. Ce logement qui trouvera difficilement ses habitants ne sera-t-il pas, au fil du temps, récupéré par les espaces de bureaux qui l'enserreront ?*

*On peut par ailleurs se demander si la fluidité escomptée du tissu urbain vers le quartier Harmonie n'est pas une vue quelque peu théorique mise à mal par la présence de cette artère de grande circulation que demeurera le boulevard E. Jacqumain.*

---

<sup>1</sup> 7<sup>ème</sup> bureau, datée du 9 février 1989.

*En ce qui concerne la portion de la rue Mathéus comprise entre les rues du Marché et du Progrès, le problème est d'ordre différent, ces îlots (2-3) étant affectés aux logements et aux petits commerces. Une approche même sommaire de ce quartier suffit à montrer un état de dégradation sociale, économique, physique. La réalisation de logements limitée au front de la rue Mathéus sera un échec si elle n'est pas accompagnée d'une opération de rénovation de l'ensemble de ces deux îlots.*

*Or un saupoudrage de la fonction logement comme initialement pensé ferait qu'à peu près 10.000 m<sup>2</sup> de surface seraient traités soit un peu moins du quart du total. Une solution doit être trouvée qui garantisse l'assainissement de ces îlots dans leur totalité. Nous estimons, et les participants à nos travaux partagent largement notre avis, qu'elle pourrait consister en la concentration de la compensation logement à charge du secteur privé sur les seuls îlots 2 et 3.*

*Assainis sur plus de la moitié de leur superficie, ces îlots pourront, avec une meilleure chance de succès être l'objet pour le surplus d'une opération de rénovation classique associant autour de la commune, qui a la volonté d'en rester l'initiatrice, des partenaires à rechercher dans le secteur privé ou public. Ce choix de la concentration des efforts, des moyens sur les îlots 6, 7 et 8 pour la fonction administrative, sur les îlots 2 et 3 pour les fonctions principales de logement et petit commerce demande que votre Exécutif régional revoie la position adoptée le 13 juillet 1988 en ce qu'il impose la présence de logements tout au long de la rue Mathéus.*

*Il est bien évident que la commune veillera à s'entourer de garanties assurant la simultanéité, la concomitance de la réalisation des immeubles de bureaux avec l'opération d'assainissement et de rénovation à mener sur les îlots 2 et 3. L'une d'entre elles pourrait être de subordonner la délivrance des permis de bâtir relatif aux immeubles de bureaux à celle visant la rénovation, la reconstruction de la portion d'immeubles à vocation de résidences et de petites entreprises correspondante. De même une formule devra être élaborée qui mette à disposition les moyens financiers indispensables. Le secteur privé a déjà admis le principe de la constitution de garanties bancaires couvrant la réalisation de la portion de logements lui incombant<sup>1</sup>. La commune, après réalisation des études prévues, recourra<sup>2</sup> aux subsides régionaux prévus par les arrêtés royaux des 28 mars 1977 et 20 novembre 1986 en la matière.*

*Nous espérons que ces quelques éléments, dont nous sommes tout prêts à nous entretenir avec vous dans le détail si vous le souhaitez, vous auront convaincu de l'opportunité de demander à l'Exécutif régional de revoir, sur le point précis de l'implantation des logements, sa décision du 13 juillet 1988... »*

---

<sup>1</sup> Il semble en effet qu'un compromis de vente ait été signé déjà le 24 août 1988 avec l'association momentanée Burco et CDP pour une superficie de 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux à construire sur les îlots 6, 7 et 8 à condition qu'ils soient intégralement consacrés à la fonction tertiaire. Environ 20.000 m<sup>2</sup> de logements et commerces seraient bâtis concomitamment et proportionnellement aux bureaux sur les 2/3 des îlots 2 et 3 dont la superficie est proche des 30.000 m<sup>2</sup>. Le tiers restant a déjà été rénové ou ne demanderait qu'une rénovation légère.

Dans la mesure où tous les propriétaires concernés n'effectueraient pas ces travaux de rénovation d'une part, et d'autre part pour l'aménagement d'équipements collectifs, l'association momentanée envisagerait toutes collaborations avec la S.D.R.B. Des garanties sous diverses formes auraient été proposées. (Voir aussi notre annexe 3.2. à propos de la population de ces îlots).

L'administration régionale aurait été avisée parallèlement de l'accord ferme marqué par la Compagnie de Promotion de conclure avec la commune, la S.D.R.B. ou tout autre organisme compétent, une convention en vue de rénover ensemble les îlots 2 et 3 vu l'obligation de réaliser 20 % de logements.

<sup>2</sup> Lire 'recourra'.

## \*Annexe 3. Qui étaient donc les propriétaires de ce quartier qualifié de 'lèpre au flanc de la ville'<sup>1</sup> ?

---

*« Monsieur le ministre,*

*Je me permets de vous adresser la présente, afin d'attirer votre attention sur ma maison, sis au n° (...) rue Jolly à (...) Schaerbeek.*

*Mes grands-parents ont acheté cette maison, à cause de sa situation, à proximité de la gare du Nord. Au décès de mes grands-parents, l'immeuble est devenu la propriété de mes parents et depuis la mort de mon père, il m'appartient.*

*J'habite cette maison depuis que je suis toute enfant. À mon mariage, je m'y suis installée, ma maman habite le rez-de-chaussée et mon grand-père, le 2<sup>me</sup> étage. C'est vous dire si cette grande maison nous convient fort bien, puisque toute ma famille l'habite.*

---

<sup>1</sup> On ne s'étonnera donc pas de trouver parmi les propriétaires d'un 'petit' bien (sis rue de l'Harmonie) un quidam un quidam domicilié à Tremolo, lieu de naissance du père Damien, apôtre des lépreux !

*Toutefois, en date du 21 juin 1965, nous avons reçu un premier avis d'expropriation. Il y aura bientôt 10 ans que nous vivons dans l'attente de ladite expropriation, ce qui a pour conséquence que nous ne pouvons apporter quasi aucune amélioration importante à la maison (...).*

*Je me suis mise en rapport dernièrement avec le Comité d'acquisition d'immeubles, qui m'a dit qu'en ce moment, il ne dispose d'aucun budget pour exproprier cet immeuble.*

*Ne trouvez-vous pas, Monsieur le Ministre, que cette situation est tout-à-fait aberrante ? Voilà dix ans que nous ne savons pas ce qui va arriver à notre maison.*

*D'une part, il ne nous est pas possible de vendre la maison étant donné que le seul acquéreur possible est le Comité précité. D'autre part, le quartier dans lequel nous habitons ne fait que se dégrader. Et à cause des travaux (...), nous pataugeons dans la boue à longueur de journée.*

*Je vous saurais infiniment gré de bien vouloir me faire savoir si vous voyez une solution à mon problème, ou du moins, si vous pourriez me dire quand aura lieu cette démolition... »*

---

<sup>1</sup> Cette lettre est datée du 11 avril 1975 et adressée à l'ancien journaliste de la RTBF, Henri-François Van Aal, ministre PSC de la Culture française et secrétaire d'Etat au logement. Nous n'avons pas pu retrouver la trace d'une éventuelle réponse.



# \*Annexe 3.1.

## Les propriétaires du quartier bruxellois

---

### I. Un document officiel de première main

#### 1. Son intérêt et ses limites

Il nous a été donné de consulter une copie conforme des tableaux des expropriations annexés au plan n° 46/20<sup>1</sup>. Ce document<sup>2</sup> précise le numéro d'emprise<sup>3</sup>, le numéro cadastral, la situation<sup>4</sup>, les nom et adresse des propriétaires, la nature de la propriété. Il est évidemment muet quant à l'état de salubrité de l'habitat<sup>5</sup>, le nombre d'étages, le nombre d'occupants...

Il ne s'agit pas d'un acte notarié. Il ne permet donc pas de déterminer l'historique de la propriété, ni l'année de construction, ni depuis combien d'années certains propriétaires habitent le quartier<sup>6</sup>, ni, pour les propriétaires qui n'habitent pas le quartier, s'ils l'ont habité ? Et si oui jusqu'à quand ? Ni depuis quand et pourquoi ils ont déménagé avant l'adoption du PPA.

Inversement, si l'acquisition est relativement récente, il ne permet pas de déterminer, pourquoi ils ont acheté un bien condamné par un projet en cours d'élaboration et interdisant tous travaux d'entretien importants, a fortiori tous travaux de rénovation ?

Il ne permet pas de connaître le montant ou la date de la transaction<sup>7</sup> ce qui serait très intéressant notamment pour les biens appartenant déjà à la ville de Bruxelles – Propriétés communales.

La nature des propriétés confirme qu'il s'agit d'un quartier multifonctionnel. Certaines indications sont très claires, d'autres plus complexes. Nous nous limiterons donc à quelques catégories en privilégiant l'habitat puisque, dans ce cas, plus que probablement, les occupants vont devoir évacuer les lieux<sup>8</sup>.

---

<sup>1</sup> ...dressé par le service technique des travaux publics de la ville de Bruxelles, vu et adopté par le conseil communal (provisoirement en séance du 30 juin 1966, définitivement en séance du 7 novembre 1966), annexé[s] à l'arrêté royal du 17.2.1967, signé par le ministre des travaux publics, Jos De Saeger.

<sup>2</sup> Bilingue français-néerlandais.

<sup>3</sup> De 1 à 770. Toutefois certains numéros n'apparaissent pas (ainsi les 174, 221, 302, 314, 743, 762, 763, 764), d'autres sont accompagnés de lettres (exemples : 53, 53 A et 53 B ou encore 76 et 76 A... Dans ce dernier cas, il s'agit pourtant de deux maisons sises à des numéros différents d'une même rue et appartenant à des propriétaires différents).

Bref, il y a donc en fait 786 emprises (ou parcelles).

Enfin, sur le document auquel nous avons eu accès, certaines indications sont illisibles : il n'est pas possible d'identifier le(s) propriétaire(s) ni de déterminer leurs coordonnées ou la nature du bien : la superficie est obtenue grâce aux sous-totaux existants par îlot. Quatre emprises manquent, soit un total de 8,01 ares, soit les emprises 135 (0,72 are), 181 (0,77 are), 567 (4,37 ares), 583 (2,15 ares). Il nous manque donc les précisions concernant 4 propriétaires, voire moins dans la mesure où il est possible que ces 'absents' possédaient plus d'un bien.

<sup>4</sup> Rues et n°.

<sup>5</sup> Exceptés certains divers : ruines, terrain à bâtir...

<sup>6</sup> Longue durée, achat massif peu de temps avant l'adoption du plan, héritages, etc.

<sup>7</sup> Qui s'effectuera ultérieurement.

<sup>8</sup> L'occupation n'est pas précisée : 'maison/huis' peut très bien signifier un immeuble encore occupé ou vide depuis un certain laps de temps, ou occupé à des fins professionnelles, de stockage...

Par ailleurs, une marge d'erreurs dans les résultats de l'analyse sera malheureusement incontournable. En effet le document présente quelques mentions peu lisibles, des 'erreurs' ou des 'imprécisions'<sup>1</sup> qu'il n'est pas possible de vérifier et de rectifier.

## 2. Nature de la propriété

Nous regroupons plusieurs 'catégories' de nature de propriété de la manière suivante :

- **H = Habitat** = maison (huis) dans le tableau ;
- **HM = Habitat mixte** = tout bien qui comporte plusieurs 'natures' dont une partie est consacrée au 'logement' ou à de 'l'habitat' (huis, woning)<sup>2</sup> ;
- **IS = Infrastructure socioculturelle** = école (school), église (kerk), salle de réunion (vergaderingzaal)... ;
- **AP = Activités professionnelles** = sont regroupées ici les différentes mentions professionnelles de tous types : garage<sup>3</sup>, bureaux (bureau's), atelier (werkplaats), atelier de confiserie (suikerbakkerij), fabrique de lingerie (linnenfabriek), entrepôt (bergplaats), remise (stapelhuis ou opslagplaats), hangar (opslagloods), écurie (stalplaats), dépôt (opslagplaats), cabine souterraine (ondergrondcabine), scierie à vapeur (stoomzagerij), brasserie (brouwerij), garde-meuble (meubelbewaarplaats), salle de vente (verkoopzaal), cinéma (bioskoop), cabine électrique (elektrische cabine), fabrique d'eau gazeuse (sputwaterfabriek), pharmacie (apoteek)<sup>4</sup>, station de graissage (smeerstation), aubette de journaux (kiosque, krantenhuis), magasin<sup>5</sup> (magazijn, pakhuis...)...
- **D = Divers** : passage (doorgang), ruines (puinen), jardin (tuin), pré (weide), cour (koer), terrain ou terrain à bâtir (bouwgrond), parking, assiette de voie publique ou ancienne voie publique (bodem openbare weg, oude openbare weg)...

Ces tableaux officiels donneront donc une certaine photographie du quartier tel qu'il se présentait en 1966 sur le plan de la propriété et des superficies condamnées.

<sup>1</sup> Exemple : dans le lot 38B, la superficie d'un bien est une estimation : « plus ou moins 75 centiares ».

D'autres problèmes se posent quant au propriétaire : ainsi dans l'îlot 16B, le propriétaire de l'emprise 368 auquel nous donnons fictivement le nom de 'Quidam' se prénomme Romain Valentin et habite rue de Bruxelles à Alost (appellation française de la ville d'Aalst en Flandre). Celui de l'emprise 369 (soit la maison mitoyenne) porte le même nom, soit fictivement 'Quidam', mais les prénoms sont flamandisés ou latinisés : Romanus Valentinus, mais l'adresse à Aalst est différente, soit Botermelkstraat. Même personne ? Deux frères ayant les mêmes prénoms ? Nous optons pour un seul propriétaire.

Dans la même rue, une autre maison mitoyenne (emprise 367) appartient à Pierre Léo 'Quidam', domicilié également à Alost, Château Ten Roozen.

Autre exemple dans l'îlot 16B : le propriétaire occupe son bien dans le QN condamné et s'appelle (fictivement) Quidambis René Joseph, rue du Téléphone n° (fictif) 300. Dans la même rue, au n° (fictif) 304 on retrouve (fictivement) Quidambis René, mais le second prénom est Pierre, même adresse que celle de René Joseph. Nous considérons qu'il s'agit de la même personne.

Dans l'îlot 33 B, emprise 748, il y a 3 copropriétaires. La troisième est présentée comme la veuve du deuxième et habite à l'adresse du premier. L'adresse du défunt figure pourtant. 1, 2 ou 3 copropriétaires ?

A de nombreuses reprises, les nom et prénoms du propriétaire sont suivis des mots 'les héritiers', ou 'les enfants'.

<sup>2</sup> En cas de nature mixte comportant du logement, c'est dans la catégorie 'habitat mixte' que le bien sera répertorié (exemple : maison + écurie > catégorie habitat mixte). Dans la plupart des autres cas, c'est dans la catégorie 'Activités professionnelles' que les biens seront repris (exemples : bureaux + atelier, magasin + hangar...).

<sup>3</sup> Tout semble indiquer qu'il ne s'agit pas d'un garage intégré à une maison mais d'une activité professionnelle.

<sup>4</sup> Il ne s'agit pas d'une petite officine. La superficie s'élève à 31,65 ares. Le propriétaire habite avenue Franklin Roosevelt et possède 6 immeubles contigus et un atelier, soit 8,49 ares (en tout 40,14 ares) : voir Pharmacie centrale.

<sup>5</sup> Le terme 'magasin/winkel' pose problème dans la mesure où les rez-de-chaussée d'un nombre très important d'immeubles de la chaussée d'Anvers ou du parvis, notamment, étaient des commerces divers et sont repris comme simple maison. En outre plusieurs traductions différentes ne correspondent pas à la notion de rez-de-chaussée commercial mais plutôt à celles de remise, d'endroit de stockage, d'entrepôt (opslagplaats, magazijn, pakhuis...).

S'il y a logement, ces propriétés sont reprises en HM, à défaut en AP.

Dans de nombreux cas, il s'agit de copropriété ; dans d'autres, d'une portion d'un bien. Il ne faut donc pas espérer obtenir des résultats mathématiquement exacts si on additionne certains totaux.

### 3. Premiers constats

Plusieurs constatations s'imposent d'emblée :

- Sur base de la consonance des noms et prénoms<sup>1</sup>, la toute grande majorité des propriétaires est belge et relativement âgée en ce qui concerne les propriétaires qui habitent le quartier condamné.
- Quelques propriétaires sont probablement d'origine italienne, espagnole ou asiatique<sup>2</sup>.
- On dénombre explicitement 65 veuves, dont 18 habitent le quartier bruxellois condamné.
- Certains (co)propriétaires habitent des ruines<sup>3</sup>, ou un terrain à bâtir<sup>4</sup> !!!...
- L'appartenance linguistique n'est pas déterminable de manière fiable. Certaines adresses de propriétaires habitant en Flandre sont rédigées en français.

### 4. Rues concernées en tout ou en partie

Îlots	Rues concernées
11 B	Avenue de l'Héliport, rues Willem Demol, Herry, chaussée d'Anvers 208-218
12 B	Rue Glibert, chaussée d'Anvers 257-289
13 B	Rues Glibert, Rogier, chaussée d'Anvers 239-255
15 B	Avenue de l'Héliport, rues Herry, Willem Demol, chaussée d'Anvers 150-202
16 B	Rues Martha, du Téléphone, Rogier, chaussée d'Anvers 203-237
17 B	Rue du Téléphone, chaussée d'Anvers 149-201
18 B	Parvis saint-Roch, avenue de l'Héliport, rues Herry, Willem Demol, chaussée d'Anvers 118 -148
19 B	Parvis saint-Roch, avenue de l'Héliport, rue Herry
20 B	Rues Martha, du Téléphone, des Rosiers, chaussée d'Anvers 129-201
21 B	Parvis saint-Roch, rues Simons, du Frontispice, avenue de l'Héliport, chaussée d'Anvers 86-116
22 B	Rues Martha, du Peuple, Impasses des Travailleurs, des Hanneçons, chaussée d'Anvers 107-125
23 B	Rues du Peuple, des Chanteurs
24 B	Rue des Chanteurs, du Peuple, du Télégraphe, chaussée d'Anvers 79-105
25 B	Rues du Télégraphe, des Mécaniciens, des Chanteurs, chaussée d'Anvers 63-71 A
26 B	Rues Nicolay, du Frontispice, Simons, chaussée d'Anvers 68-84
27 B	Rue du Faubourg, du Frontispice, Nicolay, chaussée d'Anvers 52-66
33 B	Rues de l'Harmonie, de la Flèche, du Faubourg, chaussée d'Anvers 24-50
34 B	Rues du Maçon, des Chanteurs, des Mécaniciens, Impasse Cantineau, chaussée d'Anvers 37-61
35 B	Rues Frère-Orban, des Chanteurs, du Maçon, chaussée d'Anvers 23-35
36 B	Rues Frère-Orban, du Maçon, des Chanteurs, du Théâtre
37 B	Rues du Maçon, du Théâtre, des Mécaniciens, des Chanteurs, Impasse de la Planche
38 B	Rues Frère-Orban, du Théâtre, des Mécaniciens
39 B	Boulevard Baudouin
40 B	Boulevard Baudouin, rues Frère-Orban, du Théâtre, chaussée d'Anvers 3-27 B
49/50 B	Allée verte, avenue de l'Héliport

<sup>1</sup> Aelbrecht, Alphonse, André, Auguste, Barbe, Camille, Charles, Chrisostome, Clément, Corneille, Denis, Edgard, Emile, Emilia, Emilius, Ernest, Eugène, Félix, Ferdinand, François, Georges, Georgette, Géraldine, Guillaume, Gustave, Hector, Henri, Henriette, Irma, Jacques, Jean-Baptiste, Joseph, Jozef, Jules, Julien, Léonie, Léopold, Lodewijck, Louis, Madeleine, Marcel, Marie, Maurice, Oscar, Paul, Petrus, Philémon, Pierre, Raymond, René, Roger, Rosalie, Simon, Théophile, Victor, Wilhelmine, etc.

<sup>2</sup> Prénoms : Chan Pei-Chu, Duilio, Guilielmo, Giacomo, Michelangelo, Quello-Golfredo, Rocco, Silvio.

<sup>3</sup> Emprise 196 dans l'îlot 24B.

<sup>4</sup> Emprise 165 dans l'îlot 34B.

**Allée verte**<sup>\*1</sup> ; **avenue de l'Héliport**\* ; **boulevard Baudouin**\* ; **chaussée d'Anvers**\* ; **parvis saint-Roch**<sup>2</sup> ; **rues de l'Harmonie**\*, de la Flèche\*, Willem Demol, des Chanteurs, des Mécaniciens, des Rosiers, du Faubourg, du Frontispice, du Maçon, du Peuple, du Télégraphe, du Téléphone, du Théâtre, Frère-Orban, Glibert, Herry, Martha, Nicolay, Rogier\*, Simons<sup>3</sup>.

**Impasses**<sup>4</sup> : Cantineau, des Hanneçons, de la Planche, des Travailleurs<sup>5</sup>.

L'impasse Cantineau 1 était située dans l'îlot 34B entre les n° 7/7A et 9 de la rue des Mécaniciens. Sa superficie est de 20 ca. Les deux copropriétaires appartiennent à la même famille, l'une est domiciliée avenue de Broqueville à Woluwe-Saint-Pierre, l'autre avenue de Jette à Koekelberg. La nature de ce bien est précisée : ruines/puinen.

L'impasse des Hanneçons 1/3 était située dans l'îlot 22B entre les n° 24 et 26 de la rue du Peuple ; l'ensemble comprend 2,26 ares et appartient à une veuve domiciliée à Wemmel.

L'impasse de la Planche était située dans l'îlot 37B ; elle comprenait 6 maisons et un passage de 30 ca dont l'adresse de la propriétaire n'est pas reprise. Les n° 1 (40 ca) et n° 2 (1,06 a) appartiennent à des propriétaires différents, le dernier occupant son bien. Les n° 3 à 6 appartiennent à un propriétaire forestois (superficie totale de 4,28 ares, soit en moyenne 1,07 a).

L'impasse des Travailleurs (rue du Peuple 28) était numérotée de 2 à 15 ; le n°3 est un terrain à bâtir (bouwgrond) (83 ca) qui appartient à la ville ; une cour (1,90 a) appartient à une jettoise, comme les maisons du 4 au 15, (3,78 ares ; la plus petite maison s'étend sur 16 ca, la plus grande, le n° 14/15, sur 1,24 a ; la moyenne est de 27 ca). Seul le n° 2 appartient probablement aux enfants d'un couple habitant à Molenbeek (29 ca).

<sup>1</sup> L'\* indique que seule une partie de la rue, de l'avenue ... est expropriée : seule une partie de l'Allée verte est concernée.

<sup>2</sup> En néerlandais : Groendreef, Helihavenlaan, Boudewijnlaan, Antwerpsesteenweg, Sint-Rochusvoorplein.

<sup>3</sup> Harmonie-, Pijls-, Zangers-, Werktuigundigen-, Rozelaars-, Voorstad-, Frontispies-, Metselaars-, Volk-, Telegraaf-, Telefoon-, Schouwburchstraat.

<sup>4</sup> Pour avoir une idée des impasses qui existaient dans le quartier bruxellois condamné, nous renvoyons au volume 27 de l'excellente collection 'Bruxelles, ville d'art et d'histoire', intitulé Impasses de Bruxelles / texte et recherche de Lucia Gaiardo. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, 2000). On y trouve notamment des photos d'impasses telles qu'elles se présentaient à l'intérieur du pentagone, aujourd'hui soit disparues, soit rénovées, preuve irréfutable qu'il était possible de les restaurer et de les transformer.

Epinglons quelques faits significatifs :

D'une enquête menée entre 1903 et 1905 par Emile Hellemans, architecte de la ville, il ressort que les

*« loyers consentis pour ces habitations de misère sont élevés et peuvent représenter jusqu'à 19 jours de travail. Ils constituent une charge trop considérable pour la plupart des ménages ouvriers. Pour les propriétaires, par contre, ils forment un placement très rentable, pouvant rapporter 15 à 20 % du capital. (...) Parmi les propriétaires d'impasses, on trouve beaucoup de commerçants, d'artisans et de rentiers, ... mais aussi des patrons d'usine, des membres de la noblesse (...) de la classe politique bruxelloise (...) ou de la haute magistrature (...). On relève également des ouvriers qualifiés (maçons, menuisiers...) habitant leurs propres impasses, leur garantissant ainsi un meilleur entretien général. »*

*« C'est rarement de gaieté de cœur que les habitants des impasses quittent leur logement, même pour des cités sociales flambant neuves. En 1973, suite à la décision de supprimer l'impasse des Tourneurs, place du Jeu de Balle, la résistance des occupants ne sera vaincue que par des expulsions musclées. Il est vrai que, malgré des conditions de vie très difficiles, les impasses, microcosmes sociaux à l'écart des rues passantes, offrent des avantages appréciés et recherchés par les habitants. L'entraide, la solidarité, la cohésion sociale et la quiétude d'une vie soustraite à l'intrusion et au regard inquisiteur du tout venant n'en sont pas les moindres. »*

*« L'impasse Van Hoeter est sans doute celle qui a le mieux préservé ses caractéristiques d'origine (...) Elle forme une cour carrée et pavée à laquelle on accède par une ruelle étroite aboutissant quai au Foin. Cette ruelle s'ouvre elle-même par un beau porche en pierre muni d'une grille. (...) Cette impasse concentre les qualités architecturales des impasses que l'on souhaiterait promouvoir : beau porche d'entrée, grille aérée, pavés d'origine, maintien de l'alignement, des gabarits et du badigeon, éclairage présent mais discret, subtil alliage du minéral et du végétal... Elle est sans doute représentative de ce que les contemporains recherchent dans les impasses : convivialité, solidarité, esprit d'entraide, tranquillité et sécurité, loin du bruit et du trafic urbains et possibilité de se ménager de petits espaces verts (...) havres de paix... »*

Mutatis mutandis, ce qui était valable pour les impasses situées dans le pentagone l'est aussi pour celles situées autour du centre de Bruxelles, dont le quartier Nord dans son ensemble.

<sup>5</sup> Cantineaugang, Meikersgang, Plankgang, Arbeidersgang.

Îlots	Nombre d'emprises			Superficie (ha.a.ca)		
	Bxl-ville	Autres	Total	Bxl-ville	Autres	Total
11 B	8	18	<b>26</b>	41.73	89.02	1.30.75
12 B	1	22	<b>23</b>	17.80	86.25	1.04.05
13 B	1	30	<b>31</b>	0.29	52.49	52.78
15 B	16	40	<b>56</b>	46.96	68.44	1.15.40
16 B	1	81	<b>82</b>	1.00	1.60.16	1.61.16
17 B	3	39	<b>42</b>	42.20	80.69	1.22.89
18 B	12	38	<b>50</b>	13.81	64.90	78.71
19 B	5	1	<b>6</b>	1.00.82	11.70	1.12.52
20 B	2	24	<b>26</b>	3.02	27.11	30.13
21 B	1	46	<b>47</b>	20.40	2.24.55	2.44.95
22 B	2	44	<b>46</b>	2.23	1.03.75	1.05.98
23 B	-	15	<b>15</b>	-	61.64	61.64
24 B	2	34	<b>36</b>	10.82	47.68	58.50
25 B	4	25	<b>29</b>	2.07	41.21	43.28
26 B	3	26	<b>29</b>	14.05	65.10	79.15
27 B	-	30	<b>30</b>	-	61.49	61.49
33 B	-	28	<b>28</b>	-	47.64	47.64
34 B	1	26	<b>27</b>	0.76	64.58	65.34
35 B	2	21	<b>23</b>	7.50	24.84	32.34
36 B	1	17	<b>18</b>	0.83	19.48	20.31
37 B	2	41	<b>43</b>	1.12	38.84	39.96
38 B	4	17	<b>21</b>	3.70	20.53	24.23
39 B	-	1	<b>1</b>	-	11.40	11.40
40 B	-	46	<b>46</b>	-	89.25	89.25
49/50 B	3	2	<b>5</b>	2.81.29	3.85.50	6.66.79
<b>Totaux</b>	<b>74</b>	<b>712</b>	<b>786</b>	<b>6.12.40</b>	<b>19.48.24</b>	<b>25 ha 60 a 64 ca</b>

## 5. Superficie totale du P.P.A. et superficie des biens à exproprier ou déjà propriété de la ville de Bruxelles.

Le plan particulier d'aménagement de la ville de Bruxelles s'étend sur une superficie de 327.400 m<sup>2</sup> ou 32 hectares 74 ares. Les tableaux d'expropriations ne présentent que 786 emprises pour une superficie de 256.065 m<sup>2</sup> (selon la ville – 256.064 m<sup>2</sup> selon nos calculs), en ce compris les biens appartenant déjà à la ville de Bruxelles. On peut donc supposer que 71.335 ou 71.336 m<sup>2</sup> (7 ha 13 a 35 ca ou 36 ca) constitueraient la superficie des voiries existantes.

Ces tableaux nous permettent de constater qu'avant même l'approbation du P.P.A. par l'arrêté royal, en 1966 donc, la ville de Bruxelles est propriétaire de 74 emprises, soit 9 % des parcelles à exproprier, soit une superficie de 6 ha 12 a 40 ca, soit près de 24 % de la superficie à exproprier !

Bien plus, si l'on examine de plus près les îlots 49B et 50 B, on constate qu'il y a là une superficie totale de 6 ha 66 a 79 ca entièrement libre, soit 26 % de la superficie à exproprier. Or ces terrains

appartiennent à la ville (2.81.29), à l'Etat (1.71.50) et à la société anonyme du canal et des installations maritimes de Bruxelles<sup>1</sup> (2.14.00).

Situés sur la partie ouest du P.P.A., ces terrains sont libres d'occupation et appartiennent au domaine public au sens large du terme. Une opération de rénovation urbaine conçue pour les habitants aurait dès lors pu commencer par la construction d'un nombre important de logements sur ces terrains, sans la moindre expulsion, de manière à accueillir les personnes appelées ultérieurement à déguerpir (opération tiroir).

Encore fallait-il que les concepteurs du P.P.A. envisagent à cet endroit la construction de logements sociaux et/ou semi-sociaux, et qu'ils les réalisent en première phase.

En outre, le terrain destiné à la construction de la caserne des pompiers (hors P.P.A.) aurait pu, lui aussi, être consacré à la construction de logements, en priorité, et éviter l'expropriation<sup>2</sup> et l'évacuation de l'îlot voisin sur lequel, tardivement, le foyer Harmonie sera construit.

L'implantation de la caserne centrale des pompiers non pas au milieu d'îlots consacrés aux logements (neufs ou anciens) comme actuellement, mais à proximité de la place de l'Yzer aurait permis une meilleure situation et un gain de temps pour les véhicules de secours qui auraient bénéficié d'un accès direct à la petite ceinture dans les deux sens, à la direction Laeken et autres par le quai de Willebroeck (deux voies de circulation dans chaque sens séparées par une berme centrale) et au centre de Bruxelles et autres via soit la petite ceinture soit le quai du Commerce.

Enfin, une conception programmée d'un P.P.A. intelligemment conçu permettait l'utilisation d'autres terrains disponibles ou des surfaces importantes occupées par des entreprises et la construction à ces endroits, en priorité, de logements de remplacement.

L'héliport abandonné appartenant à l'Etat couvre 23,80 ares à proximité immédiate des 6,67 hectares des îlots 49B et 50B. La société Au bon marché possède 16 ares de terrain, les dépôts de la STIB (alors qu'il n'y a plus de tram dans le quartier) couvrent près de 92 ares.

A proximité de l'héliport et de la rue Herry, la ville de Bruxelles possède en 1966 une brasserie de 52 ares, différents terrains pour 88 ares. Une société de garde-meubles à elle seule couvre une superficie de 20,86 ares à côté d'un pré de 2,80 ares et d'un terrain de la ville de Bruxelles de 1 are 35, soit ensemble plus de 24 ares.

En concevant le plan non pas en chambre, en plaçant des dominos dressés sur des boîtes d'allumettes, mais en fonction du relogement prioritaire des habitants, et en opérant par l'utilisation des terrains libres ou occupés par des grandes entreprises, c'est plus de 9 hectares qui auraient été disponibles, soit 35 % de la surface à exproprier dont une partie importante appartenait déjà à la ville.

La ville de Bruxelles est propriétaire en 1966 de **21 terrains**<sup>1</sup> qui représentent une superficie de 4 ha 42 a 40 ca, soit presque 18 % de la superficie à exproprier.

---

<sup>1</sup> Le terrain, appartenant à la société anonyme du Canal et des installations maritimes de Bruxelles, dont le siège est à un jet de pierres du quartier Nord, était situé à l'Allée verte.

<sup>2</sup> Voir aussi le Livre 1. Voir aussi : *Quartier Nord : le relogement des expulsés* / Myriam Vanden Eede, Albert Martens. – Bruxelles : EPO, 1994.

## II. Des propriétaires

### 1. Premières observations

Ces 786 emprises appartiennent à un nombre de propriétaires qui varie entre 479 et 483 dans la mesure où nous avons 4 données inconnues dans le dossier consulté. Les propriétaires de ces 4 parcelles possèdent peut-être déjà d'autres biens et figurent déjà sur la liste. Mais le contraire est tout aussi plausible. Ce nombre de 4 étant très réduit, nous considérons donc qu'il y avait au moins 479 propriétaires différents.

Le terme 'propriétaire' doit être pris au sens large.

Les 5 copropriétaires d'une emprise sont repris comme un seul propriétaire particulier. Même principe pour les mentions : Quidam Achille et les héritiers, ou Quidam Achille, les enfants. Combien y a-t-il d'héritiers ou d'enfants ? Où habitent-ils ? Mystère. Ce bien est donc considéré comme appartenant à Quidam Achille, dont l'adresse figure dans le document d'expropriation.

Par ailleurs, les copropriétaires habitent souvent à des adresses différentes.

- Si l'un d'eux est domicilié dans la partie du quartier Nord condamné, le bien sera repris dans cette localisation dans la mesure où ce propriétaire devra se reloger d'une part, et que d'autre part, l'indemnité d'expropriation sera réduite puisque elle devra être partagée avec le ou les autres copropriétaires.
- Si aucun des copropriétaires n'est domicilié dans le quartier Nord condamné, nous choisissons l'adresse la plus proche. Schaerbeek sera préférée à Liège, Namur sera préférée à Monaco.

Nous n'avons aucune connaissance de la composition familiale. Dès lors, par 'particuliers', il faut aussi bien entendre une personne seule qu'un couple, une famille avec ou sans enfants, ou des individus copropriétaires.

L'observation des noms d'époux et épouse permet de conclure sans grand risque d'erreurs que les copropriétés sont essentiellement familiales.

On dénombre 90 copropriétés certaines (18,78 %), dont 22 cas (4,59 %) où au moins un des copropriétaires est domicilié dans le quartier condamné.

Par 'collectivités', il faut entendre l'Etat, une municipalité (la ville de Bruxelles ou la commune de Molenbeek), une société sous quelque forme que ce soit (société anonyme, société de personnes à responsabilité limitée, société intercommunale (comme la S.T.I.B.), etc.). Nous distinguerons par la suite collectivités à but commercial et collectivités non commerciales.

Dans de nombreux cas, la dénomination de la 'collectivité' comprend le nom d'un particulier (Intercontinentale Quidam) et ledit Quidam possède en outre à son nom différents biens de natures

---

<sup>1</sup> Dont une assiette de voie publique (3,25 ares). Du plus petit (0,78 are) au plus grand (197,34 ares), la moyenne par terrain se situe à 20,97 ares. Un terrain de 80,70 ares, 3 terrains de plus de 20 ares (68,13 ares), 3 terrains de plus de 10 ares (51,21 ares), 5 terrains de plus de 4 ares (31,16 ares).

parfois différentes (maison(s), atelier, ou dépôt, magasin, terrain, etc). Dans d'autres cas, ce sont des particuliers qui possèdent un bien manifestement consacré à une activité industrielle<sup>1</sup>.

## 2. Tableau général

	Propriétaires		Emprises		Superficie en		Superficie moyenne	
	Nombre	%	Nombre	%	centiares	%	/emprise	/proprio
Particuliers	441	91,30	640	81,42	11.05.40	43,17	1,73 a	2,51 a
Collectivités	38	7,87	142	18,07	14.47.23	56,52	10,19 a	38,09 a
Inconnu	4	0,83	4	0,51	8.01	0,31	2,00 a	2,00 a
Total	483		786		25.60.64		3,26 a	5,30 a
%		100		100		100		

Une première constatation s'impose : 91 % sont des particuliers qui possèdent 81 % des emprises mais seulement 43 % de la superficie totale, soit une superficie moyenne très faible : 1,73 are par emprise ou 2,51 ares par propriétaire.

Inversement, 38 collectivités se partagent 142 emprises qui s'étendent sur 56 % de la surface, soit une superficie moyenne dans ce cas de 10,19 ares par emprise (près de 6 fois supérieure à celle des particuliers), et de 38,09 ares par propriétaire (15 fois supérieure à celle des particuliers).

Pour l'ensemble des propriétaires, les superficies moyennes par emprise et par propriétaire sont de 3,26 et 5,30 ares.

Superficie par nature des emprises et par catégorie de propriétaires						
	H + HM	IS	AP	D	Total	%
C.C.N. <sup>2</sup>	73.52	56.41	1.91.05	6.21.52	9.42.50	36,81
C.C. <sup>3</sup>	92.08	-	1.78.81	2.33.84	5.04.73	19,71
Particuliers	8.60.56	-	1.98.08	46.76	11.05.40	43,17
Sous-total	10.26.16	56.41	5.67.94	9.02.12	25.52.63	-
Inconnu	-	-	-	-	8.01	0,31
Total + 8,01	10.26.16	56.41	5.67.94	9.02.12	25.60.64	
% + 0,31	40,08	2,20	22,18	35,23		100

Globalement, 40 % de la superficie sont comptabilisés comme de l'habitat (partiel ou total), 35 % sont des terrains, ruines, cour, passage, jardin, pré..., 22 % sont destinés à des activités professionnelles (bureaux, atelier, hangar, remise, usine, etc.), 2 % aux activités socioculturelles ou culturelles.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Exemple, le 47 dans l'îlot 39B : c'est à des particuliers (nom et prénoms d'une personne suivis et 'et conjoints' que sont attribués 11,40 ares avec comme nature de la propriété : « fabrique de lingerie / linnenfabriek ».

<sup>2</sup> Collectivités non commerciales.

<sup>3</sup> Collectivités commerciales.

<sup>4</sup> Il faut pondérer en rappelant que l'on se base ici uniquement sur la nature de la propriété et non sur l'activité y exercée. Exemple : le service social paroissial occupe le rez-de-chaussée d'un immeuble repris sous la nature 'maison'.



### 3. Des propriétaires 'collectifs'

#### 3.1. Collectivités commerciales (CC) et non commerciales (CNC)

	Propriétaires		Emprises		Superficie en		Superficie moyenne	
	Nombre	%	Nombre	%	centiares	%	/emprise	/propriétaire
CNC	10	26	91	64	9.42.50	65	10.35	94.25
CC	28	74	51	36	5.04.73	35	9.90	18.03
Total	38		142		14.47.23		10.19	38.09
%		100		100		100		

#### 3.2. Collectivités non commerciales

Les collectivités non commerciales représentent 64 % des emprises pour 26 % des propriétaires, soit une superficie moyenne de 10,35 ares par emprise (légèrement supérieure à la superficie moyenne des collectivités commerciales) et 94,25 ares par propriétaire, ce qui n'est pas négligeable et 5 fois supérieure à la superficie moyenne des collectivités commerciales.

La ville de Bruxelles possède déjà, au moment de l'approbation du plan en 1966 par son conseil communal, quasi 65 % de la superficie dite 'à exproprier', comme si elle allait s'exproprier elle-même des 74 emprises qu'elle possède et occupe depuis bien longtemps (une école par exemple) ou qu'elle a déjà acquis (la brasserie Caulier par exemple) !

18 % de la superficie sont des terrains appartenant à l'Etat.

	Propriétaires		Emprises		Superficie		Superficie moyenne	
	Nombre	%	Nombre	%	centiares	%	/emprise	/proprio
Etat	1	10	2	2,20	1.72.76	18,33	86.38	1.72.76
Ville de Bxl	1	10	74	81,31	6.12.40	64,98	8.28	6.12.40
Molenbeek	1	10	2	2,20	9.90	1,05	4.95	9.90
STIB	1	10	2	2,20	91.98	9,76	45.99	91.98
Eglise <sup>1</sup>	3	30	18	8,79	43.47	4,61	5.43	14.49
Peuple <sup>2</sup>	1	10	1	1,10	0.70	0,07	0.70	0.70
F.P.F.V.M.P. <sup>3</sup>	1	10	1	1,10	9.12	0,97	9.12	9.12
F.N.C.F. <sup>4</sup>	1	10	1	1,10	2.17	0,23	2.17	2.17
Total	10		91		9.42.50		10.36	94.25
%		100		100		100		

<sup>1</sup> Sous l'appellation 'Eglise', nous rassemblons une école (9,82 ares) appartenant à la société Notre-Dame de Laeken, une maison (1,80 are) appartenant aux Œuvres paroissiales du doyenné, et 6 parcelles appartenant à la fabrique d'église de l'église Saint-Roch, soit une superficie de 31,85 ares, à savoir l'église paroissiale (11,70), une salle de réunion (5,85), une école (3,64), le presbytère (3,40), son jardin (6,36), une maison (0,90).

Aucune des ces 'collectivités' n'a son domicile dans le quartier condamné.

<sup>2</sup> Société coopérative ouvrière « Maison du peuple ».

<sup>3</sup> Bureau et atelier du Fonds de prévoyance en faveur des victimes des maladies professionnelles.

<sup>4</sup> Fédération nationale des Croix de Feu a.s.b.l.

Nature des biens appartenant à des collectivités non commerciales : nombre							
	H	HM	IS	AP	D	Total	%
Etat	-	-	-	-	2	2	2,20
Ville de Bxl	36	2 <sup>1</sup>	2	13	21	74	81,31
Molenbeek	1	-	1	-	-	2	2,20
Stib	-	-	-	2	-	2	2,20
Peuple	1	-	-	-	-	1	1,10
F.P.F.V.M.P.	-	-	-	1	-	1	1,10
F.N.C.F.	1	-	-	-	-	1	1,10
Eglise	3	-	4	-	1	8	8,79
Total	42	2	7	16	24	91	
%	46,16	2,20	7,69	17,58	26,37		100

La ville de Bruxelles se taille la part du lion, soit une superficie de 63,75 ares consacrée en tout ou en partie au logement, près de 90 ares d'activités professionnelles. Elle est battue par les biens d'Eglise en matière d'infrastructures socioculturelles et culturelles. Mais c'est la grande championne des terrains, plus de 442 ares, soit 71 % de la superficie pour cette catégorie (621,52 ares) et près de 47 % de l'ensemble de la superficie de cette catégorie de propriétaires. Avec l'Etat, on en est à 99 % et 65 % !

Pour rappel, la superficie du jardin du presbytère atteint les 6,36 ares qui furent aménagés, dans le cadre de la lutte du comité des habitants, en aire de jeux pour les enfants.

Nature des biens appartenant à des collectivités non commerciales : superficie en ares							
	H	HM	IS	AP	D	Total	%
Etat	-	-	-	-	172,76	172,76	18,33
Ville de Bxl	41,48 <sup>2</sup>	22,27	16,30 <sup>3</sup>	89,95 <sup>4</sup>	442,40 <sup>5</sup>	612,40	64,98
Molenbeek	0,80	-	9,10	-	-	9,90	1,05
Stib	-	-	-	91,98	-	91,98	9,76
Peuple	0,70	-	-	-	-	0,70	0,07
F.P.F.V.M.P.	-	-	-	9,12	-	9,12	0,97
F.N.C.F.	2,17	-	-	-	-	2,17	0,23
Eglise	6,10	-	31,01	-	6,36	43,47	4,61
Total	51,25	22,27	56,41	191,05	621,52	942,50	
%	5,44	2,36	5,99	20,27	65,94		<b>100</b>

<sup>1</sup> Logement + dépôt de bière (20,52 ares) et Logement + écurie (1,75 are).

<sup>2</sup> De la plus petite maison (0,22 are) à la plus grande (8,76 ares), une moyenne de 1,15 are. 21 maisons ont moins d'un are, 11 maisons entre 1 et 1,99 are, 2 maisons entre 2 et 2,99 ares, soit 34 maisons (sur 36) de moins de 2,37 ares.

<sup>3</sup> Soit deux écoles de 10 ares et de 6,30 ares.

<sup>4</sup> Du plus petit (0,02 : aubette de journaux/kiosque) au plus grand (52,15 ares : brasserie), une moyenne de 6,92 ares. Un atelier (17,80), une scierie à vapeur (5,20) des bureaux (3,53), deux magasins (3,30 et 0,80), un garage (2,08), 2 dépôts (de 1,96 chacun), une station de graissage (0,55), une cabine électrique (0,31) et une cabine souterraine (0,29).

<sup>5</sup> Du plus petit (0,78 are) au plus grand 1 ha 97 ares 34 ca, une moyenne de 21,07 ares.

### 3.2. Les collectivités commerciales

Siège des collectivités	Propriétaires		Emprises		Superficie totale en		Superficie moyenne	
	Nombre	%	Nombre	%	centiares	%	/emprise	/proprio
QN BXL	16	57,143	32	62,75	1.98.71	39,37	6.21	12.42
Région Bxl <sup>1</sup>	9 <sup>2</sup>	32,143	14	27,45	2.93.91	58,23	20.99	32.66
Flandre	2 <sup>3</sup>	7,143	2	3,92	1.92	0,38	96	96
Wallonie	1 <sup>4</sup>	3,571	3	5,88	10.19	2,02	3.40	10.19
Etranger	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	28	100	51	100	5.04.73	100	9.90	18.03

Les 28 sociétés commerciales (74 % de cette catégorie de propriétaires collectifs) occupent 51 emprises (soit 36 % des 142 emprises possédés par des collectivités) pour une superficie de 5.04.73 (moins de 20 % du territoire total à exproprier), soit 9,90 ares en moyenne par emprise, ce qui est fort proche de l'emprise moyenne des non commerciales, mais seulement 18,03 ares par propriétaire (5 fois moins que les non commerciales).

16 collectivités<sup>5</sup> (57 %) ont leur siège dans le quartier et possèdent en moyenne 2 biens qui, ensemble, totalisent environ 2 hectares, soit 40 % du territoire exproprié pour cette catégorie de propriétaires.

Nature des biens appartenant à des collectivités commerciales : Nombre							
	QN BXL	Région Bxl	Flandre	Wallonie	Etranger	Total	%
H + HM	20	9	2	1	-	32	62,75
A. P.	9	3	-	2	-	14	27,45
I. S.	-	-	-	-	-	-	-
Divers	3	2	-	-	-	5	9,80
Total	32	14	2	3	-	51	
%	62,75 %	27,45 %	3,92 %	5,88 %	-		100

<sup>1</sup> Les 19 ville et communes de la région bruxelloise, QN exclu.

<sup>2</sup> 4 sociétés ont leur siège à Bruxelles, les cinq autres respectivement à Anderlecht, Forest, Molenbeek, Schaerbeek et Woluwe-Saint-Pierre.

<sup>3</sup> Une société de Mechelen (Malines) (1,37 are) et une d'Opwijk (0,55 are).

<sup>4</sup> Une société immobilière de Bouillon est propriétaire d'une maison (1,10 are) et de deux 'magasins' (5,20 et 3,89 ares).

<sup>5</sup> Franchomme, la Pharmacie centrale de Belgique, les grands magasins Vanderborght, les anciens établissements Wallon frères, la Compagnie commerciale pour les applications industrielles en Belgique et à l'étranger, Etablissements Torfs, Etablissements Haulet, s.a. Au Bon Marché, Assurances Alpaga, etc.

Nature des biens appartenant à des collectivités commerciales : superficie (en ca)							
	QN BXL	Région Bxl	Flandre	Wallonie	Etranger	Total	%
H + HM	65.92	23.14	1.92	1.10	-	92.08 <sup>1</sup>	18,24
A. P.	1.20.51	49.21	-	9.09	-	1.78.81	35,43
I. S.	-	-	-	-	-	-	-
Divers	12.28 <sup>2</sup>	2.21.56 <sup>3</sup>	-	-	-	2.33.84	46,33
Total	1.98.71	2.93.91	1.92	10.19	-	5.04.73	
%	39,37 %	58,23 %	0,38 %	2,02 %	-		100

Près de 20 % de l'ensemble des 25 hectares repris dans la liste des expropriations sont donc occupés par des sociétés diverses, lesquelles possèdent 23 maisons et 9 maisons avec annexes (atelier, dépôt, etc). 14 biens sont entièrement consacrés à des activités professionnelles. Ceci démontre le caractère multifonctionnel du quartier condamné.

Plus de 46 % de la superficie appartenant à des sociétés commerciales sont des terrains ou un parking ! 35 % sont affectés aux activités professionnelles et 18 % sont des maisons avec ou sans annexe, sans pouvoir préciser si ces maisons sont louées à des particuliers (par les sociétés immobilières<sup>4</sup> par exemple) ou occupées à des fins professionnelles.

Plus de 62 % des emprises mais seulement 39 % de la superficie des biens appartiennent à des collectivités commerciales dont le siège est situé dans le quartier bruxellois condamné, respectivement 27 et 58 % à des sociétés de la région bruxelloise.

#### 4. Des propriétaires particuliers

Propriétaires		Emprises		Superficie		Superficie moyenne par	
Nombre	%	Nombre	%	centiares	%	emprise	propriétaire
441	91,30	640	81,42	11.05.40	43,17	1,73 are	2,51 ares
483	100	786	100	25.60.64	100	3,26 ares	5,30 ares

441 propriétaires (sur 483, soit 91,30 %) possèdent 640 emprises (sur 786, soit 81,42 %), ce qui représente une superficie de plus de 11 hectares (43 % de la superficie expropriée), soit des superficies très réduites de 1,73 are par emprise et 2,51 are par propriétaire (la moyenne pour l'ensemble étant respectivement de 3,26 et 5,30 ares.

<sup>1</sup> Parmi les sociétés domiciliées dans le QN, relevons Franchomme (12,88 ares), une société immobilière de la chaussée d'Anvers (6,90 ares) ou la Compagnie commerciale d'applications industrielles en Belgique et à l'étranger (9,72 ares).

Parmi les sociétés qui n'ont pas leur siège dans le QN, épinglons Vanderborgh (23,80 ares), Au bon marché (23,69 ares), la Société des entrepôts de Bruxelles (11,19 ares).

<sup>2</sup> Soit un parking de 8,42 ares, et deux terrains (2,80 et 1,06 ares)

<sup>3</sup> Deux terrains dont un de 2,14 hectares appartenant à la société du Canal.

<sup>4</sup> Immobilière financière et industrielle Bruxelles au Bon Marché, Société civile immobilière Bruxix, Gestionnaire d'immeubles C.I.N., Immobilière Comi...

## 4.1. Domicile des propriétaires particuliers

31 % des propriétaires particuliers habitent le quartier condamné et possèdent plus de 28 % des emprises mais seulement 27 % de la superficie.

Plus de 68 % des propriétaires particuliers n'y résident pas et, dans la plupart des cas, l'expérience a démontré qu'ils mettaient leur bien en location.

Moins de 20 % résident en province ou à l'étranger et possèdent environ 16 % des emprises et de la superficie expropriée.

50 % habitent la Région bruxelloise, et, comme nous l'avons vu précédemment, parfois des quartiers ou des communes réputés riches<sup>1</sup>; ils possèdent 55 % des emprises et 56 % de la superficie à exproprier.

92 % des emprises sont répertoriées totalement ou partiellement dans la nature 'maison' ou 'habitat mixte', soit 77,85 % des 11 hectares concernés. Les activités professionnelles s'étendent sur un peu moins de 200 ares (un peu moins de 18 %).

Domicile des particuliers	Propriétaires		Emprises		Superficie en		Superficie moyenne	
	Nombre	%	Nombre	%	centiares	%	/ emprise	/ proprio
QN BXL	138	31,29	184	28,75	3.02.13	27,3	1.64	2.19
Région Bxl <sup>2</sup>	221	50,11	350	54,69	6.22.49	56,3	1.78	2,82
Flandre <sup>3</sup>	60	13,61	75	11,72	1.33.57	12,1	1.78	2.23
Wallonie <sup>4</sup>	18	4,08	27	4,22	42.86	3,9	1.59	2.38
Etranger	4	0,91	4 <sup>5</sup>	0,62	4.35	0,4	1.09	1.09
Total	441	100	640	100	11.05.40	100	1.73	2.51

<sup>1</sup> Avenue Louise, avenue de la Floride, avenue Franklin Roosevelt, Mont des Arts, etc...

<sup>2</sup> Par commune : Anderlecht (8), Auderghem (2), Bruxelles (73), Etterbeek (5), Evere (1), Forest (6), Ganshoren (5), Ixelles (22), Jette (13), Koekelberg (2), Molenbeek (8), Saint-Gilles (5), Saint-Josse (7), Schaerbeek (33), Uccle (19), Watermael-Boitsfort (3), Woluwe-Saint-Lambert (2), Woluwe-Saint-Pierre (7).

En outre on dénombre au moins 57 copropriétaires n'habitant pas le QN.

<sup>3</sup> Les propriétaires habitent notamment Aalst (Alost) (6), Antwerpen (Anvers) (4), Asse (1), Brugge (Bruges) (1), Denderleeuw (1), Dendermonde (1), Diest (1), Dilbeek (2), Everberg (1), Gent (Gand) (3), Grimbergen (1), Haalter (1), Ieper (Ypres) (2), Kessel lo (1), Knokke (1), Kortrijk (Courtai) (2), Leuven (Louvain) (1), Meise (2), Meysse (1), Oordegem (1), Oostdijkerke (1), Roulers (1), Rijmenam (1), Ruisbroeck (1), Sint-Amandsberg (1), Sint-Pieters-Leeuw (1), Strombeek-Bever (4), Tienen (Tirlemont) (1), Tremolo (1), Vilvoorde (1), Wassemen (1), Wellen (1), Wemmel (6), Wezemaal (1), Wezembeek (1), Wijnegem (1), Zele (1). Les copropriétaires repris habitent Dilbeek, Everberg, Ieper (Ypres), Leie, Mechelen (Malines), Mere, Oostdijkerke, Wemmel, Zele.

<sup>4</sup> Les propriétaires habitent (parfois des villas) notamment à Bertrix (1), Charleroi (1), Comblain (1), Corroy-le-Grand (1), Genval (1), Gosselies (1), Haine-Saint-Paul (1), Liège (1), Lustin (1), Moncelles (1), Mons (3), Mont-Gautier (1), Mont-Saint-Guibert (1), Neufville-lez-Soignies (1), Nivelles (1), Ohain (1), Quevry-le-grand (1).

<sup>5</sup> Ils habitent en France, à Monaco, au Congo ou en Afrique du Sud, soit respectivement une maison sur 1,18 are, une de 1,53, une troisième de 1 are, et ... des ruines sur une emprise de 0,64 are.

Nombre d'emprises à exproprier par 'nature' et domicile des propriétaires particuliers							
	H	HM	IS	AP	D	Total	%
QN	172	5	-	4	3	184	28,75
Bxl-Région	316	4	-	20	10	350	54,69
Flandre	70	-	-	4	1	75	11,72
Wallonie	21	1	-	2	3	27	4,22
Etranger	3	-	-	-	1	4	0,62
Total	582	10	-	30	18	640	
%	90,94	1,56	-	4,69	2,81		100

Superficie des emprises à exproprier par 'nature' (en ares) et par domicile du propriétaire							
	H	HM	IS	AP	D	Total	%
QN	255,22	23,66	-	15,86	7,39	302,13	27,3
Bxl-Région	425,61	16,01	-	153,48	27,39	622,49	56,3
Flandre	98,00	-	-	27,08	8,49 <sup>1</sup>	133,57	12,1
Wallonie	30,10	8,25 <sup>2</sup>	-	1,66	2,85 <sup>3</sup>	42,86	3,9
Etranger	3,71	-	-	-	0,64	4,35	0,4
Total	812,64	47,92	-	198,08	46,76	11.05,40	
%	73,51	4,34	-	17,92	4,23		100

60 propriétaires habitent en Flandre. 8 d'entre eux possèdent plusieurs biens. Une famille d'Aalst (Alost) possède en copropriétés diverses 11,44 ares. Un anversois possède un terrain de 8,49 ares. Un habitant de Wemmel possède une maison de 0,28 are. Un autre<sup>4</sup> l'impasse des Hanneçons, soit 2,26 ares.

## 4.2. Propriétaires particuliers habitant le QN

177 emprises sur 184 (96 %) appartiennent à des propriétaires qui habitent le QN et sont donc invités à déguerpir (habitat ou habitat mixte). En superficie, leurs biens représentent 278 ares (sur 302 ares soit 92 %), soit en moyenne 1,57 are par bien.

Il y a 7,39 ares de terrain et de ruines.

115 d'entre eux n'ont qu'un seul bien dans le quartier condamné, 23 en ont plusieurs.

<sup>1</sup> Un terrain, soit 6,40 % de la superficie expropriée dont les (co)propriétaires habitent en Flandre.

<sup>2</sup> Propriétaire (domicilié à Gosselies) d'un bien mixte (maison et garage) et en outre d'un autre immeuble mitoyen de 2,96 ares.

<sup>3</sup> Un habitant de Neufville possède des ruines (0,70 are) ; un autre de Mont-Saint-Guibert deux terrains de 1,25 et 0,90 are, et en outre deux maisons (1,50 et 3,16 ares).

<sup>4</sup> Famille et belles-familles habitant en Flandre ou en région bruxelloise possèdent 4,13 ares.

Nombre d'emprises à exproprier par 'nature' <sup>1</sup>							
QN	H	HM	IS	AP	D	Total	%
QN*	133	4	-	-	1 <sup>2</sup>	138	75
QN**	39	1	-	4	2 <sup>3</sup>	46	25
Total QN	172	5	-	4	3	184	
%	93,48	2,72	-	2,17	1,63		100

QN\* = le propriétaire (individu ou famille), ou un des copropriétaires, habite son bien dans le quartier Nord condamné et n'y possède pas d'autre bien.

QN\*\* = le propriétaire (individu ou famille), ou au moins un des copropriétaires, habite le QN condamné et y possède d'autres biens.

Superficie par nature des biens appartenant à des propriétaires particuliers habitant le QN (en ares)							
QN	H	HM	IS	AP	D	Total	%
QN*	197,40	20,86	-	-	0,60	218,86	72,44
QN**	57,82	2,80	-	15,86	6,79	83,27	27,56
Total QN	255,22	23,66	-	15,86	7,39	302,13	
%	84,47	7,83	-	5,25	2,45		100

### III. Des propriétés.

#### 1. Ecole = school

Quatre écoles sont mentionnées, l'une appartient à la fabrique d'église de la paroisse saint-Roch, sise au parvis saint-Roch<sup>4</sup> (soit 3,64 ares), et trois écoles communales, à savoir

- deux du réseau de la ville de Bruxelles sises rue des Chanteurs (soit 6,30 ares) et rue Willem Demol (10 ares),
- la dernière sise rue Nicolay appartenant assez curieusement à la commune de Molenbeek (9,10 ares).

#### 2. Jardins = tuinen

Nous supposons que ne sont repris sous cette nature que des biens non rattachés à des immeubles. Il devait bien y avoir à l'intérieur des îlots quelques petits jardins, même si beaucoup d'intérieurs d'îlots étaient bâtis : arrière-maison, atelier, remise, etc.

- Un des deux jardins mentionnés appartient à une propriétaire habitant en région bruxelloise (2,45 ares).
- L'autre est le jardin du presbytère<sup>5</sup> appartenant à la fabrique d'église domiciliée à Laeken (6,36 ares).

<sup>1</sup> Pour rappel, les catégories de natures : H = habitat, HM = mixte comportant de l'habitat, IS = infrastructures socioculturelles, AP = activités professionnelles, D = divers.

<sup>2</sup> Ruines de 0,60 are.

<sup>3</sup> Un terrain de 6,39 ares et un terrain de 0,40 are.

<sup>4</sup> L'entrée principale était située chaussée d'Anvers.

<sup>5</sup> Hof van pastorie.

### 3. Passage, cour = doorgang, koer

La propriétaire d'une cour (1,90 are) habite à Jette. L'adresse des copropriétaires du 'passage' pourrait être Laeken sans autre précision (0,30 are).

### 4. Ruines = puinen

- Six propriétaires (nous ne comptons qu'un propriétaire même si les ruines sont une copropriété dans un des cas) se partagent cette catégorie de biens.
- Deux d'entre eux sont domiciliés à Bruxelles (1,37 et 0,70<sup>1</sup>), un à Koekelberg<sup>2</sup> (0,20), un autre à Neufville-lez-Soignies (0,70), le dernier en Afrique du Sud (0,64).
- Une propriétaire est domiciliée dans ses 'ruines' (0,60)<sup>3</sup> !

### 5. Terrain = terrein, bouwgrond

15 propriétaires se partagent 35 parcelles, soit une superficie de 180,78 ares de 'terrains', ce terme recouvrant des terrains/gronden, terrains à bâtir/bouwgronden, pré/weide, assiette de voie publique (3,25 ares) ou ancienne voie publique (197,34 ares) appartenant à la ville de Bruxelles.

- 2 parcelles appartiennent à l'Etat, soit 1 ha 72 a 76 ca (hélicoptère) ;
- 1 parcelle appartient à la s.a. du Canal..., soit 2 ha 14 a ;
- 21 parcelles appartiennent à la ville de Bruxelles, soit 1 ha 25 a 75 ca ;
- 3 parcelles sont des biens de 3 sociétés privées qui possèdent 11,42 ares ; deux d'entre elles sont situées dans le QN (soit 3,86 ares), la troisième a son siège à Bruxelles (7,56 ares).
- 10 parcelles appartiennent à des propriétaires privés, soit 38,50 ares (l'un habite en Flandre (1 parcelle de 8,49), un habite en Wallonie (2 parcelles, soit 2,15), deux propriétaires habitent Bruxelles (2 parcelles, soit 8,02 ares), l'un des deux est domicilié avenue Louise et son 'terrain' s'étend sur 6,67 ares.
- 2 propriétaires habitent le quartier Nord, soit 6,79 ares.

### 6. Ateliers, fabriques, bureaux = werkplaats, fabriek, bureau's

- Une confiserie possède et occupe 34 ares, une manufacture/bonneterie 9,10 ares, une fabrique d'eau gazeuse 2,80 ares.
- La ville de Bruxelles est déjà propriétaire de 27,68 ares, dont 17,80 pour un atelier. Le reste est repris sous les appellations : cabine souterraine, cabine électrique, bureaux, scierie, soit environ un sixième de ce type d'installations.
- Un atelier et une remise de 22,85 ares appartiennent à un habitant de Strombeek.

### 7. Magasins appartenant à des particuliers ou à des sociétés (magasin = pakhuis, magazijn, opslagplaats, winkel, remise ou dépôt = opslag ou bergplaats ou oplagsplaats, hangar / oplagloods, garde-meuble = meubelbewaarpplaats)

<sup>1</sup> Domicile du propriétaire : avenue Louise.

<sup>2</sup> Copropriétaire à Woluwe-Saint-Pierre.

<sup>3</sup> Rue du Télégraphe, dans le quartier condamné donc.



- La ville de Bruxelles est propriétaire de 28,54 ares, dont un dépôt de bière (20,52 ares).
- Quelques sociétés sont bien présentes : Franchomme (44,88<sup>1</sup> ares), pharmacie centrale (46,81 ares), société belge de bonneterie et ganterie (9,71 ares), salle de vente (3,75 ares).
- Une société immobilière domiciliée à Bouillon possède à elle seule 9,09 ares.

## 8. Garages, parking, écurie, remise de voitures = garages, parking, stalplaats, wagen...<sup>2</sup>

- Différents membres d'une famille directement concernée par la construction des immeubles possèdent en copropriété 4,00 ares.
- Une seule entreprise située dans le quartier est propriétaire d'un 'garage-atelier', soit 8,42 ares.
- La ville de Bruxelles et trois autres entreprises ou sociétés possèdent 109,70 ares. La ville possède 2,08 ares.
- La STIB à elle seule possède deux biens de 23,80 et 68,18 ares (soit 91,98 ares) ; il y avait effectivement un dépôt de trams situé chaussée d'Anvers.

## 9. Maison = Huis

La plus petite maison est située dans une impasse ; la superficie mentionnée est de 0,16 are.

La 'maison' qui occupe la plus grande superficie appartient à la ville de Bruxelles et s'étend sur 8,76 ares.<sup>3</sup> La plus grande appartenant à un particulier s'étend sur 8,14 ares.

Sous la rubrique 'maison', on trouve quelques superficies importantes : 6,37 ares, 5,87 5,60, 5,20 ares, etc...

# Conclusions

1° Sur base de la consonance des noms et prénoms, on peut affirmer que la toute grande majorité des propriétaires est belge et relativement âgée en ce qui concerne les propriétaires qui habitent le quartier condamné. On dénombre explicitement 65 veuves, dont 18 habitent le quartier bruxellois condamné.

2° Une superficie totale de 6 ha 66 a 79 ca entièrement libre constitué de terrains sur deux îlots désaffectés, soit 26 % de la superficie à exproprier, appartenait déjà à la ville (2.81.29), à l'Etat (1.71.50) et à la société anonyme du canal et des installations maritimes de Bruxelles (2.14.00). Une opération de rénovation urbaine conçue pour les habitants aurait dès lors pu commencer par la construction d'un nombre important de logements sur ces terrains, sans la moindre expulsion, de manière à accueillir les personnes appelées ultérieurement à déguerpir (opération tiroir).

3° Une conception programmée d'un P.P.A. intelligemment conçu permettait l'utilisation d'autres terrains disponibles ou des surfaces importantes occupées par des entreprises et la construction à ces endroits, en priorité, de logements de remplacement.

<sup>1</sup> Sans compter 13,87 ares de 'maisons', 8,42 ares de parking, et un terrain 1,06 are.

<sup>2</sup> Illisible.

<sup>3</sup> Par comparaison, l'école communale de la ville présente une superficie de 6,30 ares.

En concevant le plan non pas en chambre, en plaçant des dominos dressés sur des boîtes d'allumettes, mais en fonction du relogement prioritaire des habitants, et opérant par l'utilisation des terrains libres ou occupés par des grandes entreprises, c'est plus de 9 hectares qui auraient été disponibles, soit 36 % de la surface à exproprier dont une partie importante appartenait déjà à la ville (21 terrains, soit une superficie de 4 ha 42 a 40 ca, soit 17 % de la superficie à exproprier).

4° On dénombre 786 emprises appartenant à au moins 479 propriétaires (à 483 propriétaires au maximum). Les copropriétaires (aux liens familiaux certains) ne sont pas comptabilisés dans ce décompte. Mais on en relève au moins 22 dont l'un d'entre eux habite le quartier condamné.

5° La superficie des 'maisons' varie entre 0,16 are et 8,76 ares.

6° 441 propriétaires particuliers et 38 collectivités se partagent respectivement 640 et 142 emprises<sup>1</sup>, soit plus de 11 et de 14 hectares. La superficie moyenne par emprise est respectivement de 1,73 are et 10,19 ares.

7° 138 propriétaires particuliers habitent le quartier condamné (28,6 % de l'ensemble des propriétaires, 31,3 % de l'ensemble des propriétaires particuliers). Ils possèdent 184 emprises (23 % de l'ensemble), soit une superficie de 3,02 hectares (moins de 12 % de l'ensemble) mais 92 % de ces 3 hectares est de l'habitat ou de l'habitat mixte (2,78 ha sur 3,02 ha). La superficie moyenne par maison est faible, 1,64 are.

8° L'habitat (partiel ou total) s'étend sur 10,26 hectares (40 % de la superficie à exproprier), plus de 9 hectares (35 %) sont des terrains, ruines, cour, passage, jardin, pré..., 5,67 hectares (22 %) sont occupés par des activités professionnelles (bureaux, atelier, hangar, remise, usine, etc.).

---

<sup>1</sup> Pour rappel, il y a des données incomplètes pour 4 emprises (8,01 ares).

## Tableaux récapitulatifs

Totaux	Nombre de		Superficie					Superficie moyenne	
	Propriétaires	Emprises	H+HM	AP	IS	D	Total	emp.	Prop.
Total C.N.C.	10	91	73.52	1.91.05	56.41	6.21.52	9.42.50	10.35	94.25
Total C.C.	28	51	92.08	1.78.81	-	2.33.84	5.04.73	9.90	18.03
Tot. particuliers	441	640	8.60.56	1.98.08	-	46.76	11.05.40	1.73	2.51
Inconnu	4	4	-	-	-	-	8.01**	2.00	2.00
<b>Total général</b>	<b>483</b>	<b>786</b>	<b>10.26.16</b>	<b>5.67.94</b>	<b>56.41</b>	<b>9.02.12</b>	<b>25.60.64</b>	<b>3.26</b>	<b>5.30</b>
%	61,5	100	40,1	22,2	2,2	35,2	+ ** 0,3 = 100		
<b>En détails</b>									
	Nombre		Superficie					Superf. moyenne	
	propr.	emprises	H+HM	AP	IS	D	Total	emp.	propr.
Etat	1	2	-	-	-	1.72.76	1.72.76	86.38	1.72.76
Ville de Bxl	1	74	63.75	89.95	16.30	4.42.40	6.12.40	8.28	6.12.40
Molenbeek	1	2	80	-	9.10	-	9.90	4.95	9.90
STIB	1	2	-	91.98	-	-	91.98	45.99	91.98
Eglise	3	8	6.10	-	31.01	6.36	43.47	5.43	14.49
Peuple	1	1	70	-	-	-	0,70	0,70	0,70
F.P.F.V.M.P.	1	1	-	9.12	-	-	9,12	9.12	9.12
F.N.C.F.	1	1	2.17	-	-	-	2,17	2.17	2.17
<b>Sous-total</b>	<b>10</b>	<b>91</b>	<b>73.52</b>	<b>1.91.05</b>	<b>56.41</b>	<b>6.21.52</b>	<b>9.42.50</b>	<b>10.36</b>	<b>94.25</b>
C.C. QN*	16	32	65.92	1.20.51	-	12.28	1.98.71	6.21	12.42
C.C. B.*	9	14	23.14	49.21	-	2.21.56	2.93.91	20.99	32.66
C.C. F*	2	2	1.92	-	-	-	1.92	96	96
C.C. W*	1	3	1.10	9.09	-	-	10.19	3.40	10.19
<b>Sous-total</b>	<b>28</b>	<b>51</b>	<b>92.08</b>	<b>1.78.81</b>	<b>-</b>	<b>2.33.84</b>	<b>5.04.73</b>	<b>9.90</b>	<b>18.03</b>
P QN*	138	184	2.78.88	15.86	-	7.39	3.02.13	1.64	2.19
P B.*	221	350	4.41.62	1.53.48	-	27.39	6.22.49	1.78	2.82
P F*	60	75	98.00	27.08	-	8.49	1.33.57	1.78	2.23
P W*	18	27	38.35	1.66	-	2.85	42.86	1.59	2.38
Etranger	4	4	3.71	-	-	64	4.35	1.09	1.09
<b>Sous-total</b>	<b>441</b>	<b>640</b>	<b>8.60.56</b>	<b>1.98.08</b>	<b>-</b>	<b>46.76</b>	<b>11.05.40</b>	<b>1.73</b>	<b>2.51</b>
Inconnu	4	4	-	-	-	-	8.01**	2.00	2.00
<b>TOTAL</b>	<b>483</b>	<b>786</b>	<b>10.26.16</b>	<b>5.67.94</b>	<b>56.41</b>	<b>9.02.12</b>	<b>25.60.64</b>	<b>3.26</b>	<b>5.30</b>
%	61,5	100	40,1	22,2	2,2	35,2	+ ** 0,3 = 100		

(\*) Le propriétaire (C.N.C. = collectivités non commerciales ; C.C. = sociétés commerciales ; P = particuliers) habite le QN = quartier Nord bruxellois condamné, B = la Région de Bruxelles (à l'exception du QN), F = la Flandre, W = la Wallonie.

## IV. Le coût des expropriations

### « Annexe 2. Le prix du terrain dans le quartier Nord<sup>1</sup> »

<sup>1</sup> Notre titre IV reprend les deux annexes (2 et 3) du mémoire de fin d'études présenté en vue de l'obtention du grade de licencié en sociologie, intitulé *La rénovation du quartier Nord à Bruxelles : les reflets d'un mode de production sur les*

### A2.1. Base de l'enquête.

La présente étude a été élaborée sur la base de 417 décisions d'achat par la ville de Bruxelles de terrains, bâtis ou non, situés dans le secteur visé par l'arrêté royal du 17 février 1967 (aménagement du quartier Nord) et de l'arrêté royal du 8 octobre 1961 (logements sociaux : Harmonie). Ces achats s'échelonnent de 1967 à 1970 et représentent le quart de la superficie bruxelloise du projet.

### A2. 2. Objectif.

En entreprenant cette étude, notre but était double :

- établir un prix d'achat moyen au m<sup>2</sup> afin de pouvoir le comparer aux conditions de location accordées aux promoteurs. Ce prix moyen nous semble significatif ; le plan constituant un ensemble, tout le secteur rénové acquiert une valeur plus ou moins égale ;
- vérifier si le projet, malgré l'intervention de la commune expropriant pour l'utilité publique, entraîne une hausse du prix du terrain supérieure à l'ordinaire.

### A2.3. Méthode.

**2.3.1.** Pour pouvoir comparer les prix répartis sur quatre années consécutives, il fallait tenir compte de la dépréciation de la monnaie. Nous avons donc établi un indice formé à partir de l'indice annuel des prix à la consommation afin de transformer les prix 'francs courants' en prix 'francs constants' ramenés à 1970.

Le premier objectif ne posait pas de difficultés majeures. Il suffisait de totaliser les prix d'achat en francs constants et de les diviser par la superficie achetée.

Le second par contre pose une difficulté de méthode. En effet, les prix pouvaient varier en fonction de plusieurs critères :

1. la situation du terrain ou de l'immeuble à acheter dans l'état du quartier antérieur à la rénovation. Elle influençait la valeur d'usage du bien avant rénovation ;
2. la valeur de l'immeuble construit ou sa valeur de construction ;
3. le pouvoir plus ou moins grand du propriétaire dans la négociation ;
4. une hausse annuelle en fonction de l'usage futur du terrain.

Le troisième critère était insaisissable dans une étude statistique. Par contre, il était possible de déterminer l'influence des autres facteurs.

- Il fallait en premier lieu éliminer l'hypothèse zéro où le hasard pur et simple (en l'occurrence le facteur n°2) jouerait dans la variance du prix.
- Ensuite éliminer la possibilité d'un biais systématique. La hausse du prix d'une année à l'autre n'est-elle pas consécutive au fait que, la première année, on a acheté des immeubles moins bien situés ou en moins bon état que l'année suivante.

Pour ce faire, nous avons procédé en deux étapes :

**2.3.2.** Confection de cartes annuelles représentant par des carroyages différents les superficies achetées au cours de cette année suivant douze classes de prix.

Un examen attentif des cartes permettait de faire deux constatations :

a. Année par année, on trouvera aux mêmes endroits des agglomérats de classes voisines.

Cette constatation permettait d'établir :

- Que le facteur n° 1, la valeur d'usage, avait une influence significative ;
- Que la rue était un critère adéquat pour localiser ce facteur puisque c'est suivant la situation de la rue que l'on retrouve les agglomérats de prix voisins ;
- Que ce facteur était suffisamment significatif malgré les variances venant des facteurs n° 2 et n° 3.

b. Si l'on comparait les prix au m<sup>2</sup> offerts dans une même rue, on constatait que, d'une année à l'autre, le regroupement des classes s'opérait autour d'une médiane plus élevée. Cette conscience permettrait de conclure à la réalité du facteur n° 4, hausse annuelle.

Restait à quantifier cette hausse.

**2.3.3.** Deux voies étaient possibles. Se baser sur le prix médian établi par rue et par année ou sur le prix moyen par rue et par année. Les deux caractéristiques de dispersion ont leurs inconvénients et leurs avantages.

La première a l'utilité de diminuer l'influence des valeurs extrêmes mais le désavantage de mettre sur le même pied des terrains de 50 ca et 20 a.

Par contre, la moyenne établie en divisant le prix d'achat total par la superficie, donne à chaque cas un poids correspondant à son importance. En fonction de l'hypothèse, la moyenne nous semblait préférable car nous ne voulions pas éliminer les valeurs extrêmes dues aux facteurs 1, 2 et 3. Ceux-ci jouent, d'après notre hypothèse, de façon statistiquement similaire d'année en année. A titre de vérification, nous avons cependant calculé aussi la médiane.

#### A2.4. Présentation des résultats

**2.4.1.** Pour les cartes, nous avons établi les classes de prix en 1970 par intervalles de 2.500 FB, pour les valeurs de 1.500 à 19.000 FB, de 5.000 FB pour les valeurs de 19.000 à 39.000 FB, et une classe unique de 39.000 à 50.000 FB.

Les classes des années 1967 à 1969 sont établies en tenant compte de la dépréciation de la monnaie de façon à ce qu'elles soient comparables en FB constants 1970. D'une année à l'autre, les classes sont donc équivalentes (...).

**2.4.2.** Une première série de tableaux donne les résultats par année et par rue en FB courants.

Pour la chaussée d'Anvers, qui est fort longue, nous avons dû distinguer de l'ensemble les n° 257 à 287.

Ceux-ci avaient, en fonction sans doute de leur situation éloignée du centre, une valeur nettement plus faible que la moyenne.

**2.4.3.** Un tableau synoptique permet ensuite de comparer les moyennes par rue, en FB constants. Les résultats entre parenthèses sont ceux qui, reposant sur moins de cinq observations, ont une valeur statistique faible.

**Tableau I : Année 1967 – Prix du terrain par rue en FB courants**

	Nombre de cas	Médiane	Minimum - Maximum	Somme des prix	Somme des superficies	Moyenne [en FB]
ch. d'Anvers sauf 257-287	29	7.790	3.400 - 18.571	32.985.000	44.49	7.414
rue du Théâtre	2	3.900	-	580.000	1.49	3.900
rue des Chanteurs	4	3.888	3.069 – 4.375	1.298.000	3.46	3751
rue du Maçon	2	4.361	3.048 – 5.675	210.000	0.37	5.675
rue des Mécaniciens	3	3.581	3.400 – 4.166	957.000	2.63	3.638
rue du Télégraphe	1	4.415	-	340.000	0.77	4.415
rue du Peuple	1	2.811	-	1.150.000	4.09	2.811
rue Martha	5	6.646	5.636 - 7.000	4.114.000	6.51	6.319
rue du Téléphone	2	3.762	3.500 – 4.024	1.077.000	3.01	3.578
rue des Rosiers	1	5.283	-	840.000	1.59	5.283
rue du Faubourg	1	4.521	-	875.000	1.93	4.521
rue Nicolay	1	4.521	-	875.000	1.93	4.521
rue Simons	2	3.466	3.433 – 3.500	1.100.000	2.99	3.678
av. de l'Héliport	2	7.245	4.966 – 9.524	4.599.000	8.02	5.734
parvis Saint-Roch	5	7.142	3.928 - 10.909	3.461.000	5.65	6.125
rue Herry	26	7.068	3.348 - 12.000	23.456.000	39.97	6.904
rue Willem De Mol	3	9.120	5.000 – 9.200	1.466.000	2.10	6.980
	90		2.811 – 18.571	79.633.000	1.31.82	6.041

*Tableau II : Année 1968 – Prix des terrains par rue en FB courants*

	Nombre de cas	Médiane	Minimum - Maximum	Somme des prix	Somme des superficies	Moyenne [en FB]
ch. d'Anvers sauf 257-287	41	10.260	4.979 – 33.363	80.968.000	81.17	9.970
ch. d'Anvers 257-287	1	7.045	-	775.000	1.10	7.045
Bd Baudouin	4	12.740	12.039 – 20.000	7.990.000	5.69	14.042
rue du Théâtre	18	7.000	4.000 – 12.900	13.153.000	17.97	7.319
rue des Chanteurs	10	5.976	3.219 – 11.720	7.303.000	11.92	6.126
rue Frère-Orban	8	11650	7.534 – 14.857	9.781.000	8.70	11.242
rue du Maçon	8	6.493	3.809 – 8.750	4.615.000	7.32	6.304
rue des Mécaniciens	4	6.458	3.846 – 8.484	1.624.000	2.62	6.198
rue du Télégraphe	10	6.346	3.414 - 10.000	7.406.000	13.79	5.370
rue du Peuple	9	6.493	3.364 – 11.111	5.925.000	10.62	5.579
Impasse des Travailleurs	1	1.655	-	48.000	0.29	1.655
rue Martha	1	5.882	-	500.000	0.85	5.882
rue du Téléphone	29	5.376	2.560 - 14.090	47.687.000	55.69	8.562
rue des Rosiers	1	9.230	-	462.000	0.50	9.230
rue Rogier	11	4.318	3.960 - 18.333	8.340.000	14.84	5.619
rue Glibert	5	5.000	3.492 – 7.441	4.740.000	9.51	4.984
rue de la Flèche	1	3.219	-	612.000	1.90	3.219
rue du Frontispice	2	6.733	6.575 – 6.892	11.143.000	16.20	6.878
rue du Faubourg	4	7.351	6.892 – 14.579	8.585.000	10.67	8.045
rue Nicolay	4	10.685	3.452 -18.000	10.277.000	9.95	10.328
rue Simons	2	7.120	6.739 -7.500	1.375.000	1.95	7.051
parvis Saint-Roch	1	6.600	-	990.000	1.50	6.600
rue Herry	1	15.432	-	5.000.000	3.24	15.432
rue Willem De Mol	1	15.432	-	5.000.000	3.24	15.432
	177	-	1.655 – 33.363	244.299.000	2.91.23	8.388

*Tableau III : Année 1969 – Prix de vente des terrains par rue en FB courants*

	Nombre de cas	Médiane	Minimum - Maximum	Somme des prix	Somme des superficies	Moyenne [en FB]
ch. d'Anvers sauf 257-287	34	10.204	5.235 – 34.615	143.551.000	1.19.81	11.980
ch. d'Anvers 257-287	7	4.583	3.773 – 8.100	23.244.000	51.60	4.520
Bd Baudouin	5	19.182	9.473 – 12.310	27.431.000	15.00	18.287
rue du Théâtre	4	14.571	10.799 – 35.968	9.105.000	4.39	20.740
rue des Chanteurs	3	5.207	3.980 – 7.907	2.092.000	3.52	5.943
rue Frère-Orban	6	16.428	12.310 – 24.545	13.763.000	9.17	15.008
rue du Maçon	2	5.271	4.767 – 5.775	872.000	1.66	5.253
Impasse de la Planche	4	2.570	2.570 – 2.570	1.100.000	4.28	2.570
rue des Mécaniciens	4	4.135	3.470 – 9.600	3.931.000	9.28	4.235
rue du Télégraphe	2	4.782	3.984 – 5.581	990.000	2.14	4.626
rue du Téléphone	11	8.146	5.064 – 13.092	27.341.000	28.61	9.556
rue des Rosiers	1	9.473	-	502.000	0.53	9.473
rue Rogier	3	12.699	9.878 – 14.000	2.682.000	2.24	11.973
rue Glibert	4	34.256	6.770 – 34.256	33.955.000	10.57	32.123
rue de l'Harmonie	6	10.500	9.666 -11.600	3.580.000	3.43	10.437
rue de la Flèche	5	6.215	3.891 – 10.000	3.080.000	5.53	5.569
rue du Frontispice	1	3.000	-	4.750.000	17.30	3.000
rue du Faubourg	5	7.692	7.226 – 12.903	2.590.000	3.01	8.604
rue Nicolay	3	7.226	4.891 – 7.226	5.200.000	7.91	6.573
rue Simons	4	9.610	5.625 – 29.120	30.769.000	14.06	21.884
avenue de l'Héliport	1	41.709	-	5.700.000	9.71	41.709
parvis Saint-Roch	1	14.609	-	1.753.000	1.20	14.609
rue Herry	2	7.352	4.500 – 10.204	2.072.000	2.59	8.000
	118	-	2.570 – 35.968	350.053.000	3.27.53	10.687

*Tableau IV : Année 1970 – Prix de vente des terrains par rue en FB courants*

	Nombre de cas	Médiane	Minimum - Maximum	Somme des prix	Somme des superficies	Moyenne [en FB]
ch. d'Anvers sauf 257-287	10	12.166	9.450 – 19.396	23.930	18.87	12.681
rue du Théâtre	1	14.955	-	1.481.000	0.99	14.955
rue des Chanteurs	10	15.000	10.950 – 15.000	94.507.000	63.60	14.839
rue du Maçon	1	7.700	-	700.000	0.93	7.700
rue des Mécaniciens	2	11.982	9.010 – 15.000	6.737.000	5.63	11.966
rue Rogier	2	7.204	6.982 – 7.426	2.110.000	2.91	7.50
rue de l'Harmonie	1	8.695	-	1.000.000	1.15	8.695
rue de la Flèche	1	12.133	-	1.820.000	1.50	12.133
rue du Faubourg	1	6.012	-	950.000	1.58	6.012
rue Nicolay	1	2.932	-	475.000	1.62	2.932
rue Simons	2	6.000	6.000 – 6.000	1.380.000	2.30	6.000
	32	-	-	135.090.000	1.01.08	13.364

*Tableau V : Comparaison des prix annuels moyens par rue en FB 1970*

	1967	1968	1969	1970
ch. d'Anvers sauf 257-287	8.210	10.743	12.440	12.681
ch. d'Anvers 257-287	-	7.591	(4.963)	-
Bd Baudouin	-	15.131	(18.989)	-
rue du Théâtre	(4.318)	7.886	21.536	(14.955)
rue des Chanteurs	(4.153)	6.601	(6.171)	14.839
rue Frère-Orban	-	12.114	15.584	-
rue du Maçon	(6.284)	6.793	(5.454)	(7.700)
Impasse de la Planche	-	-	2.688	-
rue des Mécaniciens	4.028	(6.678)	(4.391)	(11.966)
rue du Télégraphe	(4.889)	5.786	(4.803)	-
rue du Peuple	(3.112)	6.011	-	-
Impasse des Travailleurs	-	(1.783)	-	-
rue Martha	6.991	(6.338)	-	-
rue du Téléphone	(3.962)	9.226	9.923	-
rue des Rosiers	(5.850)	(9.946)	(9.836)	-
rue Rogier	-	6.054	(12.433)	(7.250)
rue Glibert	-	5.370	(33.351)	-
rue de l'Harmonie	-	-	10.838	(8.695)
rue de la Flèche	-	(3.219)	5.782	(12.133)
rue du Frontispice	-	(7.411)	(3.115)	-
rue du Faubourg	(5.006)	(8.669)	8.934	(6.012)
rue Nicolay	(5.006)	(11.129)	(6.825)	(2.932)
rue Simons	(4.073)	(7.598)	(22.724)	(6.000)
avenue de l'Héliport	(6.349)	-	(43.311)	-
parvis Saint-Roch	6.782	(7.112)	(15.170)	-
rue Herry	7.645	(16.629)	(8.301)	-
rue Willem De Mol	(7.729)	(16.629)	-	-



*Annexe 3. Délibération du conseil communal de Bruxelles  
en date du 20 décembre 1968 portant sur la cession en bail  
emphytéotique de terrains appartenant à la ville de Bruxelles,  
à la s.a. Compagnie de Promotion (C.D.P.)*

*Durée du bail : 99 ans. Superficie louée : 21.972,27 m<sup>2</sup>. Clauses particulières : la démolition des immeubles existants est à charge de la ville de Bruxelles, les voies d'accès également. Les immeubles à construire comprendront 150.000 m<sup>2</sup> de bureaux et des parkings en proportion de 1 parking pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux.*

*Article 12 : Le montant de la redevance emphytéotique annuelle s'élève à :*

*a. jusqu'au 30.11.1972, à 150 FB par an payables par semestre et par anticipation et pour la première fois le 15.05.1969 ;*

*b. à partir du 1.12.1972, à 3.515.563 FB par an. Ce montant correspond à 2 % de la valeur des biens fonds formant l'assiette du présent bail emphytéotique calculée sur base de 8.000 FB au m<sup>2</sup>. Il sera payable par semestre et par anticipation à partir du 1.12.1972.*

*A partir du 1.12.1993, la redevance annuelle suivra les fluctuations de l'indice des prix à la consommation du Royaume. L'indice de départ à prendre en considération étant celui en vigueur le 1.12.1972.*

*A partir du 1.12.1993 et ensuite à l'expiration de chaque triennat, la redevance sera majorée ou diminuée dès que l'indice sera modifié de 5 points, suivant la formule de  $X \pm 5$  sur 5 (X étant l'index en vigueur le 1.12.1972). »*

## \*Annexe 3.2. ... les propriétaires du quartier schaarbeekoïse

---

Malheureusement, nous n'avons pas eu accès à la liste des propriétaires de la partie schaarbeekoïse. Xavier Leroy, dans son mémoire de fin d'études, en brosse un portrait. Nous renvoyons à notre livre 1 ou à ce document<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Op. cit.

## \*Annexe 3.3. ... les propriétaires du quartier ten-nodois

---

### 1. Un document officiel

La présente analyse se base sur la liste des biens à exproprier dans le cadre de l'arrêté royal du 17 février 1967. Les limites et intérêts de ce document officiel sont identiques à ceux qui étaient soulignés à propos des tableaux annexés au P.P.A. bruxellois, que nous venons d'examiner<sup>1</sup>.

On relève 326 numéros d'emprise, répertoriés par îlot. Toutefois on ne peut assimiler chaque emprise à un bien ou à une parcelle dans la mesure où apparemment un seul n° d'emprise comporte parfois plusieurs biens<sup>2</sup>.

Par contre, dans l'îlot 8 par exemple, le seul n° d'emprise 26 concerne la rue des Charbonniers 61/63, dont le numéro du cadastre est double (2n19 et 2o19) et qui comporte deux superficies (0,75 et 1,55 are) appartenant à la même personne. Nous considérons donc ici qu'il y a deux 'maisons'.

Il en résulte donc que le nombre de 'parcelles' retenu dans le cadre de cette analyse correspond en fait au nombre de biens dont la superficie est spécifiée, à savoir 323 'biens', soit encore 56 biens appartenant à 22 'collectivités'<sup>3</sup> différentes et 267 biens appartenant à 214 particuliers, en propriété simple ou en copropriété, soit 236 propriétaires différents possédant au moins un bien.

### 2. Superficie totale à exproprier

Ces 323 biens représentent 7 hectares 10 ares et 72 centiares, soit 67 % de 10 hectares 57 ares concernés par le P.P.A. approuvé par l'A.R. du 17 février 1967. Il y a quelques biens d'autant plus importants qu'ils jouxtent bien souvent d'autres parcelles dont le propriétaire est le même. Ainsi en est-il pour une maison de la société anonyme bruxelloise du gaz (89,11 ares) et dont c'est le siège,

---

<sup>1</sup> Voir annexe 8.1.

<sup>2</sup> Ainsi dans l'îlot 9, l'emprise n° 19 correspond à la rue des Piétons n° 6/6A, et à la rue des Piétons 8 ; il n'y a qu'un numéro de cadastre, une seule superficie, un seul propriétaire. Y a-t-il une ou deux maisons ? Pour simplifier, nous considérons qu'il s'agit d'un seul bien ou d'une seule parcelle.

Dans ce même îlot, la société bruxelloise du gaz est propriétaire et occupe l'emprise n° 43 correspondant à la rue des Charbonniers 38, rue des Charbonniers 40, rue du Marché 127, rue du Marché 107/109, soit une superficie de 89,11 ares. La nature du bien mentionnée est 'maison'. Nous considérons qu'il n'y a qu'un bien et une seule emprise. Mais il est clair qu'avec la mention 'maison', la superficie moyenne en sera d'autant plus élevée si le calcul comprend un bien 'maison' de 89 ares. De même, dans l'îlot 6, l'emprise 30 concerne la rue du Marché 39A, numéro du cadastre 4r17, sans superficie, appartenant à la commune de Saint-Josse, et l'emprise 31 concerne le n° 39 de la même rue, même propriétaire, numéro du cadastre 4s17 dont la superficie s'élève à 8,42 ares. Une fois encore, cette ou ces 'maisons' vont fausser le calcul de la superficie moyenne dans la catégorie 'habitat'. Nous devons en effet considérer qu'il n'y a qu'une seule emprise, plutôt que de prendre en compte une emprise dont la superficie serait nulle.

Dans l'îlot 1, 3 numéros d'emprise appartenant à la même famille n'ont qu'une seule superficie (3,29 ares) bien qu'ils correspondent à trois adresses différentes et qu'il y ait 3 numéros de cadastre différents (8s10, 8q9 et 8r10). Une fois encore, ce sera un seul bien.

<sup>3</sup> Etat, commune, entreprises, sociétés anonymes et à responsabilité limitée, etc.

une autre de l'Immobilière Bruxelles-Nord<sup>1</sup> (21,04 ares), une autre occupée (ainsi que les immeubles voisins) par le Grand hôtel Cosmopolite (16,28 ares). La commune de Saint-Josse possède une maison de 8,42 ares.

Parmi les propriétaires particuliers, les immeubles les plus imposants se situent dans les 9,80 ares, 9,10, 6,58 et 5,60 ares... A l'autre bout de l'échelle, sont répertoriées des maisons d'une superficie (très) réduite, la plus petite n'a que 0,20 are (rue Georges Mathéus), 15 autres ont moins de 0,50 are, 68 autres ont moins de 1 are. Sans compter la maison de 0,20 are, on dénombre 82 maisons de moins d'un are, à savoir : Sans compter la maison de 0,20 are, on dénombre 82 maisons de moins d'un are, à savoir :

Centiares	28	30	35	38	42	43	45	46	48	52	57	60	61	62	63	65	67	68	70
Nombre	2	3	1	2	1	1	3	1	1	3	1	8	1	2	3	1	1	1	6
Centiares	72	73	75	76	78	79	80	81	85	87	88	90	91	92	93	95	97	99	
Nombre	2	1	3	1	5	1	3	2	3	1	1	7	1	4	1	1	1	1	
Total	82 immeubles de moins d'1 are.																		

## Superficie de la partie ten-noodoise à exproprier

(sur base de la surface cadastrale du tableau des expropriations)

limite communale avec Bruxelles / ancien lit de la Senne										
B'	C	M	B	C'						10
5 52,84	6 66,53	7 49,20	8 66,30	9 150,89	UG					
rue du Marché										
B'	C	M	B	C'	P	G				10
1 70,78	2 118,61	3 70,48	4 65,09	9	9	9				
place Rogier		rue du Progrès								
Tour Rogier et Centre international Rogier							CCN			
B' : avenue du Boulevard ; C : Rue des Croisades ; M : Rue Georges Mathéus (ex-Zerézo) ; B : Rue de la Bienfaisance ; C' : rue des Charbonniers ; P : rue des Piétons ; G : rue du Gazomètre ; UG : partie ten-noodoise de l'usine à gaz ; 10 : limite communale avec Schaerbeek. Superficie en ares. Superficie totale 710,72 ares. La réalisation du P.P.A. recouvre totalement la rue des Piétons et la rue du Gazomètre qui disparaissent. <b>De 1 à 9, la numérotation officielle des îlots.</b>										

<sup>1</sup> Siège social à Ixelles.

Contrairement au document bruxellois, la nature des biens à exproprier se limite à deux notions ‘maison’ et ‘terrain’. Il y a 5 terrains qui couvrent 29,79 ares ; 4 appartiennent à l’Etat (28,81 ares) et le cinquième appartient à une firme bien implantée dans le quartier, tant à Saint-Josse qu’à Bruxelles, et couvre 0,98 are. Autrement dit, une surface de 6 hectares 80 ares et 93 centiares à exproprier est considérée comme bâtie de ‘maisons’<sup>1</sup>, soit 95,81 % de la superficie condamnée.<sup>2</sup>

### 3. Les propriétaires

L’examen des noms et prénoms confirme que les propriétaires ou copropriétaires sont en leur toute grande majorité belge<sup>3</sup>, et probablement âgés : on repère clairement 57 veuves, dont 12 habitent un des trois PPA.<sup>4</sup>

	Propriétaires		Biens		Superficie		Superficie moyenne	
	Nombre	%	nombre	%	en ares	%	/proprio	/bien
Etat	1	0,42	4	1,24	28,81	4,05	28,81	7,20
Commune	1	0,42	2	0,62	11,32	1,59	11,32	5,66
Sociétés	20	8,48	50	15,48	241,05	33,92	4,29	4,82
Particuliers	214	90,68	267	82,66	429,54	60,44	2,00	1,61
<b>Total</b>	<b>236</b>		<b>323</b>		<b>710,72</b>		<b>3,01</b>	<b>2,20</b>
%		100		100		100		

#### 3.1. (Co)propriétaires particuliers

De manière générale, 48 propriétaires<sup>5</sup> (ou au moins un des copropriétaires) habitent le PPA ten-nodois, à savoir 42 propriétaires habitent la maison expropriée, 6 propriétaires habitent un autre bien que le bien exproprié mais possèdent chacun un bien qu’ils n’occupent pas mais dont ils sont expropriés<sup>6</sup>. Tous devront se reloger ailleurs. Six autres habitent dans les 53 hectares condamnés mais pas à Saint-Josse<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Sans tenir compte des jardins, ateliers, remises, annexes attenants.

<sup>2</sup> 4,19 % de la superficie expropriée sont des terrains.

<sup>3</sup> Quelques prénoms : Adeline, Adhémar, Adolphe, Alain, Albert, Alexander, Alexandre, Alfred, Alice, Aloïsius, Alphonse, André, Anne, Antoine, Anton, Armand, Arthur, Auguste, Bénédicte, Bertha, Caroline, Céline, Charles, Christine, Cyrille, Delphine, Dominique, Edouard, Elisabeth, Elodia, Emma, Emmanuel, Emiel, Emile, Eugène, Eugénie, Eveline, Félix, Fernand, Floris, François, Françoise, Frans, Gaston, Georges, Gisèle, Guillaume, Gustave, Henri, Henriette, Hubert, Irma, Isabelle, Jacques, Jean, Jean-Baptiste, Jeanne, Joanna (veduwe), José, Joseph, Jules, Julien, Julienne, Julius, Justinien, Karel, Laurent, Léon, Léopold, Liselotte, Louis, Louise, Lucien, Lucienne, Ludovicus, Madeleine, Marcel, Marguerite, Maria (veduwe), Marie, Marie-Louise, Martha, Marthe, Maurits, Max, Maximilien, Michel, Mireille, Nestor, Nicolas, Odile, Oscar, Pascal, Paul, Pauline, Petrus, Pierre, Placide, Raymond, Remi, René, Robert, Roger, Serge, Simone, Stanislas, Suzanne, Théodore, Thomas, Victor, Yvonne...

Cinq noms et/ou prénoms semblent indiquer une autre nationalité ou ascendance (Carlos, Gerardo, Harry, Risq (?) ...)

<sup>4</sup> Neuf veuves (veduwe) ten-nodoises sont domiciliées dans leur immeuble condamné, une autre habite une autre maison ten-nodoise condamnée qui ne lui appartient pas, deux veuves habitent le PPA bruxellois.

<sup>5</sup> Soit 22 % des 214 propriétaires particuliers.

<sup>6</sup> 7,65 ares, soit 1,02, 1,45, 1,55, 1,81 et 1,82 are.

<sup>7</sup> 5 propriétaires habitent le PPA bruxellois et possèdent chacun une maison à Saint-Josse (0,45, 0,45, 0,90, 1,86 et 2,44 are(s)). Une veuve habite le PPA schaarbeekois ; elle possède deux maisons à Saint-Josse (0,92 et 3,05 are(s)).

Domicile des (co)propriétaires <sup>1</sup>	Propriétaires particuliers <sup>2</sup>		Biens Nombre	Superficie		Superficie moyenne	
	Nombre	%		en ares	%	/proprio	/bien
QN StJtN <sup>3</sup>	48	22,43	48	61,72	14,37*	1,29	1,29
QN Bxl ou Sch	6	2,80	7	10,10 <sup>4</sup>	2,35*	1,68	1,44
<b>Sous-total</b>	<b>54</b>	<b>25,23</b>	<b>55</b>	<b>71,82</b>	<b>16,72*</b> <b>*10,11</b>	<b>1,33</b>	<b>1,31</b>
Région Bxl	120	56,01	160	275,29	64,09	2,29	1,72
Wallonie	12	5,61	16	24,90	5,80	2,08	1,56
Flandre	23	10,75	30	45,58	10,61	1,98	1,52
Hors frontières	4	1,87	4	10,75	2,50	2,69	2,69
Inconnu	1	0,48	2	1,20	0,28	1,20	0,60
<b>Sous-total</b>	<b>160</b>	<b>74,77</b>	<b>212</b>	<b>357,72</b>	<b>83,28*</b> <b>*50,33</b>	<b>2,24</b>	<b>1,69</b>
<b>Total (particuliers)</b>	<b>214</b>	<b>100</b>	<b>267</b>	<b>429,54*</b>	<b>100*</b>	<b>100</b>	
<b>Total (collectifs)</b>	<b>22</b>		<b>56</b>	<b>281,18</b>	<b>*39,56</b>	<b>12,78</b>	<b>5,02</b>
<b>Total PPA à exproprier</b>	<b>236</b>		<b>323</b>	<b>*710,72</b>	<b>100</b>	<b>3,01</b>	<b>2,20</b>

Les pourcentages des superficies sont calculés par rapport au total de la superficie occupée par les propriétaires privés ou publics (l'astérisque est placé derrière) puis par rapport à la superficie du PPA à exproprier (astérisque placée devant).

Autrement dit, un quart (25 %) des propriétaires particuliers occupent un bien qu'ils devront quitter. Ils n'occupent que 16,72 % de la superficie occupée par des propriétaires particuliers, que 10 % de la superficie du PPA ten-noodois à exproprier. Le bien occupé présente une superficie moyenne réduite, à savoir 1,31 are pour les ten-noodois, inférieure à la moyenne des maisons dont les (co)propriétaires n'habitent pas le quartier condamné (1,69 are) alors qu'elle se situe au-delà de 5 hectares par bien pour l'ensemble du territoire à exproprier. Tout porte à croire que les biens des collectivités, nettement plus étendus au sol, étaient des 'maisons' peut-être, mais qu'on y exerçait des activités économiques : brasserie, usine à gaz, tissus et textile (Franchomme), etc.

Les articles de presse et les documents officiels qu'il nous a été possible de consulter<sup>5</sup> confirment que la prostitution sous diverses formes était très bien implantée dans la partie ten-noodoise du plan Manhattan. Il en résulte une densité moins grande, un nombre d'habitants, propriétaires et locataires nettement moins important qu'à Bruxelles et à Schaerbeek, et donc moins de problèmes de relogement.

L'adresse d'un propriétaire exproprié n'est pas mentionnée.<sup>6</sup>

47 biens appartiennent explicitement à au moins deux copropriétaires.<sup>7</sup>

128 (co)propriétaires au moins habitent en Région bruxelloise<sup>1</sup>, 14 en Wallonie<sup>2</sup>, 26 en Flandre<sup>3</sup>, 7 à à l'étranger<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Rappel : sont mélangés propriétaires et copropriétaires connus.

<sup>2</sup> En cas de copropriété, c'est l'adresse du quartier Nord ou la plus proche du quartier Nord qui est retenue.

<sup>3</sup> Habitent le PPA ten-noodois condamné, soit leur bien, soit un autre bien.

<sup>4</sup> Bruxelles : 6,10 ares (5 propriétaires) ; Schaerbeek : 0,92 are et 3,05 (même propriétaire)

<sup>5</sup> Dossier de base, situation existante, description et historique du quartier...

<sup>6</sup> Îlot 6, emprises 25 et 26.

<sup>7</sup> Soit il y a plusieurs noms et adresses, soit il est mentionné 'les enfants de' ou 'les héritiers de', ou inversement 'Quidam et enfants', ou 'Quidam et héritiers'.

On retrouve deux membres de la famille d'un grand entrepreneur directement lié à la réalisation du plan Manhattan, déjà présents parmi les expropriés bruxellois (domiciliés à Schaerbeek et à Argenteuil), et un propriétaire de Dilbeek déjà bien connu également en tant que propriétaire de plusieurs immeubles condamnés à Bruxelles.

Assez curieusement, la société nationale de la petite propriété terrienne<sup>5</sup> apparaît comme propriétaire d'un bien (maison) d'1,85 are.

Autre sujet d'étonnement. L'examen de divers documents fait apparaître, au moment de l'expropriation réelle, que la STIB<sup>6</sup> et l'université libre de Bruxelles<sup>7</sup> possèdent deux biens. Or ni l'une ni l'autre ne figure sur la liste des expropriations intégrée à l'A.R. du 17 février 1967. Faut-il en conclure qu'il s'agit d'un oubli malheureux ? ou que la STIB et l'ULB auraient acheté des biens après cette date en sachant pertinemment bien que le quartier est condamné. Voilà qui est à tout le moins surprenant.

### 3.2. Propriétaires collectifs

Commentaires :

1. Nous recensons 56 biens, à savoir 4 terrains (29,79 ares) et 52 maisons (251,39 ares).
2. Pour l'Etat, il s'agit de 4 terrains (28,81 ares). Pour la commune, il s'agit de 'maisons';
3. Plusieurs sociétés ont leur siège dans un de leurs biens expropriés ou dans le P.P.A. bruxellois condamné<sup>8</sup>, ou d'autres biens dans un ou dans les deux PPA voisins<sup>9</sup>, soit 157,05 ares (soit 22 % de la surface à exproprier) ;
4. On n'a ni plus ni moins 4 sociétés immobilières<sup>10</sup> (20 maisons, soit 35,71 % des propriétaires collectifs, soit 59,80 ares, soit 8 % du territoire à exproprier) auxquelles s'ajoutent une banque<sup>11</sup>, une société de prêts<sup>1</sup> et la société nationale de la petite propriété terrienne<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Hors du triple PPA. Anderlecht (8), Auderghem (2), Berchem-Sainte-Agathe (1), Bruxelles (28), Etterbeek (5), Ganshoren (2), Ixelles (13), Jette (4), Molenbeek (9), Saint-Gilles (11), Saint-Josse (6), Schaerbeek (23), Uccle (12), Woluwe-Saint-Pierre (4). De manière plus précise, on peut pointer des propriétaires habitant avenue Franklin Roosevelt (2), avenue Louise (3), Boulevard Saint-Michel (2), boulevard Général Jacques (2), boulevard Léopold II (1), avenue de Tervuren (2), rue des Klauwaerts (1), avenue Bernheim (1), rue de la Loi (1), toutes artères généralement considérées comme 'haut de gamme'.

<sup>2</sup> Argenteuil, Braine-l'Alleud, Genappe, Jemappes, La Hulpe, Messines, Neufvilles, Rixensart, Spa, Stavelot (2), Tamines, Waremme, Wauthier-Braine. Il y a deux copropriétés ; donc 12 propriétaires dans le tableau ci-dessus.

<sup>3</sup> Antwerpen (1), Beersel (2), Berchem-Antwerpen (1), Blankenberghe (1), Deusle (?) (1), Dilbeek (1), Erembodegem (2), Gent (Gand) (1), Kortrijk (Courtrai) (1), Leuven (Louvain) (1), Melle (2), O(o)stende (1), Roulers (1), Sint-Truiden (Saint-Trond) (1), Strombeek-Bever (2), Tervuren (1), Vilvo(o)rde (1), Wezembeek (1), Wingene (1), Zandvoorde (1), Zaventem (1), Zwevegem (1). Trois copropriétaires ont une adresse plus éloignée du quartier Nord. Nous retenons donc 23 propriétaires dans le tableau ci-dessus.

<sup>4</sup> 1 en Grande-Bretagne, 1 au Grand-duché de Luxembourg, 1 au Congo, 4 en France dont un à Nice. Dans le tableau, nous éliminons l'adresse des copropriétaires hors frontières et ne retenons que 4 propriétaires.

<sup>5</sup> Dont l'objectif est de permettre à une certaine classe sociale moyenne d'accéder à la propriété d'une maison, généralement dans un lotissement d'habitations jumelles ou identiques situé en province...

<sup>6</sup> lot 5.

<sup>7</sup> lot 2 (Schengen) à l'angle des rues du Marché et des Croisades.

<sup>8</sup> Société bruxelloise du gaz, Franchomme, Grand hôtel Cosmopolite, L'alimentation automatique s.a., la sprl Van Dereume (1 bien, 0,95 are), la s.a. belge pour la fabrication des câbles et fils électriques (2 biens, 3,94 ares)

<sup>9</sup> s.a. bruxelloise du gaz, Franchomme, s.a. grands magasins du Bon marché, la Brasserie Caulier...

<sup>10</sup> Outre l'immobilière de Bruxelles-Nord (16 biens, 48,63 ares), la n.v. Immobilière Steynhoeve (2 biens, 3,20 ares), s.a. Mobilière et immobilière Mobin (1 bien, 4,23 are), la s.a. Immobilière rurale et urbaine et Immobilière de Wilsele (1 bien, 3,74).

<sup>11</sup> Banque de la Société générale de Belgique (1 bien, 2,80 are).

5. Environ 170 ares (soit 24% de la superficie à exproprier) appartiennent à des sociétés (dont 0,98 are de terrain) dont les activités n'ont probablement rien à voir avec la prostitution.

6. La superficie moyenne des propriétés appartenant aux sociétés immobilières<sup>3</sup>, partiellement habitées, partiellement occupées par la prostitution, est relativement basse : soit 21 maisons, 61,65 ares, soit 2,94 ares, ce qui est nettement plus élevé que sur le territoire bruxellois.

7. Pour plus de détails concernant l'implantation d'entreprises dans le quartier ten-noodois, nous vous renvoyons à la présentation du quartier ten-noodois.<sup>4</sup>

22 propriétaires sont repris comme collectivités, à savoir

Noms des 22 propriétaires	Nom -bre de biens	%		Superficie en ares	%			Superficie moyenne en ares	
		1	2*		3	4	5	par bien	par prop.
Etat	4	7,14	3,02	28,81	10,25	4,05	2,73	7,20	28,81
Commune de St-Josse	2	3,57	1,51	11,32	4,03	1,59	1,07	5,66	11,32
<b>Sous-total</b>	<b>6</b>	<b>10,71</b>	<b>4,53</b>	<b>40,13</b>	<b>14,28</b>	<b>5,64</b>	<b>4,00</b>	<b>6,69</b>	<b>6,69</b>
s.a. bruxelloise du gaz <sup>5</sup>	3	5,36	1,27	91,32	32,48	12,85	8,64	30,44	30,44
Immobilière de Bxl-Nord	16	28,57	6,78	48,63	17,30	6,84	4,60	3,04	48,63
Grand hôtel Cosmopolite	4	7,14	1,70	21,23	7,55	2,99	2,01	5,31	21,23
Franchomme	8 <sup>6</sup>	14,29	3,39	21,10 <sup>7</sup>	7,50	2,97	2,00	2,64	21,10
L'alimentation automatique	1	1,79	0,42	15,02	5,34	2,11	1,42	15,02	15,02
Bon marché	2	3,57	0,85	11,62	4,13	1,63	1,10	5,81	11,62
3 autres soc. immobilières	4	7,14	1,70	11,17	3,97	1,57	1,06	2,79	3,72
3 brasseries <sup>8</sup>	3	5,36	1,27	4,33	1,54	0,61	0,41	1,44	1,44
8 autres sociétés	9	16,07	3,81	16,63	5,91	2,34	1,57	1,85	2,08
<b>Sous-total</b>	<b>50</b>	<b>89,29</b>	<b>21,19*</b>	<b>241,05</b>	<b>85,72</b>	<b>33,92</b>	<b>22,81</b>	<b>4,82</b>	<b>10,96</b>
<b>Total général</b>	<b>56</b>	<b>100</b>	<b>100</b> <b>236*</b>	<b>281,18</b>	<b>100</b>	<b>100</b> <b>710,72 a</b>	<b>100</b> <b>1.057,00</b>	<b>5,02</b>	<b>12,78</b>

1 = % par rapport aux 56 collectivités ; 2 = % par rapport au nombre total de propriétaires connus, soit 236 ; 3 = % par rapport aux 56 collectivités (281,18 ares) ; 4 = % par rapport à la superficie du PPA ten-noodois à exproprier (710,72) ; 5 = % par rapport à la superficie totale du P.P.A. ten-noodois (1.057 ares).

<sup>1</sup> S.a. Prêts et avances (1 bien de 0,84 are).

<sup>2</sup> Une maison de 1,85 are.

<sup>3</sup> En ce compris la société nationale de la petite propriété terrienne.

<sup>4</sup> Livre 2, partie 1, chapitre 2, 1 : aperçu schématique de la partie ten-noodoise, 1.14. Ce qu'ils ont aussi détruit.

<sup>5</sup> Le siège de la société est situé dans une des 'maisons'. L'ensemble de la superficie occupée dépassait sur Schaerbeek la limite du PPA ten-noodois.

<sup>6</sup> Société solidement implantée dans le quartier ten-noodois et bruxellois où se trouvait le siège de la société.

<sup>7</sup> Dont un terrain de 0,98 are.

<sup>8</sup> L'ancienne brasserie Vanden Heuvel (1,89 are), la Brasserie Caulier s.a. (0,66 are), la Brasserie Wielemans-Ceuppens (1,78 are).

## 4. Conclusions

Ce quartier réputé chaud est habité par ses propriétaires à raison de 25 %. La superficie moyenne est très basse. Globalement le quartier est nettement moins peuplé que les deux autres parties du Manhattan.

En effet un certain nombre de sociétés exercent des activités économiques et occupent probablement 24 % de la superficie à exproprier. Bien plus, 22 % de la surface ten-noodoise est occupée par des sociétés qui ont leur siège dans le quartier couvert par le plan Manhattan.

416,32 ares (soit 58,58 de la superficie à exproprier) sont occupés par des 'maisons' qui appartiennent soit à des propriétaires particuliers qui n'habitent pas le quartier mais, pour la plupart en région bruxelloise, et dans bien des cas de très beaux quartiers, soit à des sociétés immobilières...

## 5. Complément à l'annexe 1.2 : Derniers occupants des îlots 2, 3, 6, 7 et 8 de Saint-Josse-ten-Noode – 1988

### 1. L'atelier 50

L'Atelier 50 Jouret et Krokaert a étudié de manière approfondie les îlots 2, 3, 6, 7 et 8 pour présenter divers avant-projets. Il résulte un portrait non plus des propriétaires mais des occupants réels, probablement en 1988 (puisque c'est la dernière date de référence de naissance). Nous extrayons quelques tableaux significatifs :

Tableau 1. Population : Structure des ménages

Type de ménage	Hommes	Femmes	Enfants	Nombre de ménages	Nombre de personnes
1 personne	64	27	-	91	91
2 personnes	10	14	6	15	30
+ de 2 pers.	31	23	19	17	73
Total	105	64	25	123	194

Tableau 2. Population par rue

Rue	Hommes	Femmes	Enfants	Total
rue du Progrès	33	15	3	51
rue de la Bienfaisance	6	3	3	12
rue Mathéus	25	24	8	57
rue des Croisades	9	4	5	8
rue des Charbonniers	4	3	-	7
rue du Marché	28	15	6	49
Total	105	64	25	194



Tableau 3. Population par îlot

Îlot	Hommes	Femmes	Enfants (<21 ans)	Total
2	30	56	16	101
2	56	30	15	101
3	16	28	3	47
3	28	16	3	47
5	0	0	0	0
5	0	0	0	0
6	2	3	2	7
6	3	2	2	7
7	6	4	1	11
7	4	6	1	11
8	10	14	4	28
8	14	10	4	28
<i>Total (synthèse)</i>	64	105	25	194
Total (détails)	105	64	25	194

Tableau 4. Population par classe d'âge

Année de naissance	1988-1968	1967-1958	1957-1948	1947-1938	1937-1928	< 1928	Total
Hommes	17	25	17	25	20	18	122
Femmes	8	14	18	11	6	15	72
Total	25	39	35	36	26	33	194
%	13	20	18	18,5	13,5	17	100

## Commentaires :

1. On dénombre alors 123 ménages, soit 194 personnes. Rien ne permet de dire si c'est beaucoup ou peu puisque rien n'indique le nombre d'immeubles encore debout à ce moment, ni la population correspondante au 17 février 1967. C'est peu pour une superficie urbaine.

2. A ce moment, l'îlot 1 est bâti (Manhattan center) et l'îlot 5, sauf erreur, et l'îlot 4, ont été réduits à l'état de terrain ; en tout état de cause il n'y a plus d'habitants.

3. Les tableaux 1 et 2 sont des tableaux de synthèse. Le tableau 4 est un tableau de détails. Le tableau 3 est double : les données pourtant sont différentes ! Certes le quartier était chaud mais que, dans le cadre d'une même étude, 41 personnes soient devenues transsexuelles<sup>1</sup> nous paraît suspect. Manifestement le tableau de synthèse 3 a interverti les colonnes 'hommes' et 'femmes' !

4. Plus de la moitié des habitants encore présents sont des hommes ; on atteint presque les 63 % d'hommes adultes, et 37 % de population féminine adulte.

5. La proportion d'enfants est impossible à déterminer : 25 personnes ont moins de 21 ans, soit un petit 11 %.

<sup>1</sup> Par contre, il semble que la prostitution par des transsexuel(le)s se soit sérieusement implanté sur les grands boulevards de l'Espace Nord. Voir notre annexe 9 : Prostitution...

6. 15 ménages se composent de 2 personnes ; impossible de dire s'il s'agit de jeunes couples de moins de 21 ans ou d'un parent avec un enfant.

7. 17 ménages se composent de plus de 2 personnes soit 73 personnes, soit une moyenne de 4 personnes par ménage. Dans la mesure où il n'y a que 19 enfants dans cette catégorie, soit 54 adultes, pour autant que les adultes vivent en couple, nous aurions 27 familles. Comme il n'y a que 19 enfants, il faut en conclure que ces ménages de plus de deux personnes sont plutôt composés d'un seul parent et de plusieurs enfants. Les familles vraiment nombreuses ne semblent donc pas ... nombreuses dans le quartier.

8. Les îlots 2 et 3, coincés entre les rues du Marché et du Progrès sont les plus peuplés : 76 % de la population. Les îlots 6, 7 et 8, qui s'étendent entre la rue du Marché et l'ancien lit de la Senne ne comptent plus que 24 % de la population encore présente. En fait les seules rues du Marché et du Progrès concentrent plus de la moitié des personnes répertoriées (100 sur 194), à savoir 61 hommes (sur 105), 30 femmes (sur 64), 9 enfants (sur 25).

9. On ne peut rien conclure de l'âge des 25 'enfants', si ce n'est qu'ils ont moins de 21 ans ; près des 2/3 (17 sur 25) sont de sexe masculin, 8 de sexe féminin.

Parmi les adultes, 38 % ont moins de 40 ans (dont 55 % d'hommes, 45 % de femmes).

33 personnes (17 %) ont plus de 60 ans, avec un tout petit peu plus d'hommes (18) que de femmes (15).

62 personnes (32 %) ont entre 40 et 60 ans ; la proportion d'hommes y est prépondérante (45 contre 17 femmes, soit plus de 72 %).

10. Près de 47 % des habitants restant dans le quartier immolé vivent seuls : 70 % de ces 'isolés' sont des hommes.

## 2. Un compromis de vente

Un projet de compromis de vente entre d'une part la commune de Saint-Josse-ten-Noode, et, d'autre part, 'l'association momentanée et C.D.P.'<sup>1</sup> donne d'autres indications intéressantes quant à l'état du quartier ten-noodois à cette période (1988), notamment quant aux 'maisons' du plan d'expropriation joint à l'A.R. du 17 février 1967.

### En ce qui concerne l'îlot 6<sup>2</sup> (6.670 m<sup>2</sup>) :

La commune est déjà propriétaire de deux parcelles de terrain (7,81 ares), et de deux immeubles à usage soit de garage soit de dépôt (8,42 ares), soit un total de **16,23 ares**.

Elle s'engage à acquérir pour les céder aux promoteurs 25 biens (**47,48 ares**), à savoir 20 immeubles commerciaux : superficie totale **26,04 ares** (superficie moyenne 1,30 are)

<sup>1</sup> 'L'association momentanée et C.D.P.' est constituée d'une part par la s.a. Compagnie de promotion et par l'Association momentanée.

L'association momentanée est constituée par deux s.a. : la s.a. Burco, représentée par Philippe Gosse et Henryane de Voghel, respectivement président administrateur-délégué et administrateur, et la s.a. Compagnie de Promotion.

<sup>2</sup> Délimité par les rues Mathéus, du Marché, des Croisades et l'ancien lit de la Senne (boulevard Jacquain prolongé).

5 biens d'une superficie de **21,44 ares**

1 immeuble (0,56 are) et un entrepôt (3,78 ares)

3 garages (dépôt ou atelier) : superficie totale : 17,10 ares.

**Total** : 16,23 (acquis) + 47,48 (à acquérir) = 63,71 ares (sur une aire déclarée de 66,70 ares).

En ce qui concerne l'îlot 7<sup>1</sup> (5.575 m<sup>2</sup>) :

La commune est propriétaire d'un terrain de **26,52 ares**, soit près de la moitié de la superficie totale de cet îlot.

Elle s'engage dans le même but à acquérir **19 biens (29,23 ares)** à savoir

13 immeubles commerciaux, soit 18,38 ares,

3 immeubles, soit 7,30 ares (un des biens s'étend sur 4,80 ares),

3 immeubles industriels occupés par une ou des imprimerie(s), soit 3,55 ares.

**Total** : 26,52 (acquis) + 29,23 (à acquérir) : 55,75 ares.

En ce qui concerne l'îlot 8<sup>2</sup> (environ<sup>3</sup> 70,31 m<sup>2</sup>)

La commune est propriétaire de deux terrains (11,06 + 11,25) soit 22,31 ares, et de deux immeubles (0,90 et 2,10) soit 3 ares, soit un total de 25,31 ares.

Elle s'engage dans le même but à acquérir **23 biens (37,62 ares)** à savoir

14 immeubles commerciaux, soit 20,29 ares,

6 immeubles, soit 4,01 ares,

3 immeubles divers (bureaux : 7,87 + garage-atelier : 3,20 + entrepôt : 2,25) soit, 13,32 ares.

**Total** : 25,31 (acquis) + 37,62 (à acquérir) : 62,93 ares (sur un total approximatif de 70,31)

Tableau de synthèse des superficies (en m<sup>2</sup>) des îlots 6, 7 et 8 en 1988

	Îlot 6			Îlot 7			Îlot 8			Total		
	acquis	à acquérir	Aire totale	acquis	à acquérir	aire totale	acquis	à acquérir	aire totale	acquis	à acquérir	aire totale
Aire totale	-	-	6.670	-	-	5.575			±7.031	-	-	19.276
Immeubles	-	56	56	-	730	730	300	401	701	300	1.187	1.487
Immeubles commerciaux	-	2.604	2.604	-	1.838	1.838	-	2.029	2.029	-	6.471	6.471
Terrains	781	-	781	2.652	-	2.652	2.231		2.231	5.664	-	5.664
Divers (*)	842	2.088	2.930	-	355	355	-	1.332	1.332	842	3.775	4.617
Aire détaillée	<b>1.623</b>	<b>4.748</b>	<b>6.371</b>	<b>2.652</b>	<b>2.923</b>	<b>5.575</b>	<b>2.531</b>	<b>3.762</b>	<b>6.293</b>	<b>6.806</b>	<b>11.433</b>	<b>18.239</b>

(\*) Garages-dépôts, garages-ateliers, bureaux, entrepôt, imprimeries...

Tableau de synthèse des biens sis dans les îlots 6, 7 et 8 en 1988

<sup>1</sup> Délimité par les rues de la Bienfaisance, du Marché, Mathéus et l'ancien lit de la Senne.

<sup>2</sup> Délimité par les rues de la Bienfaisance, du Marché, des Charbonniers, l'ancien lit de la Senne.

<sup>3</sup> Sic.

	Îlot 6			Îlot 7			Îlot 8			Total		
	acquis	à acquérir	total	acquis	à acquérir	total	acquis	à acquérir	total	acquis	à acquérir	total
Immeubles	-	1	1	-	3	3	2	6	8	2	10	12
Immeubles commerciaux	-	20	20	-	13	13	-	12	12	-	45	45
Terrains	2	-	2	1	-	1	2	-	2	5	-	5
Divers (*)	2	5	7	-	3	3	-	3	3	2	11	13
<b>Nombre de biens</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>9</b>	<b>66</b>	<b>75</b>

(\*) Garages-dépôts, garages-ateliers, bureaux, entrepôt, imprimeries...

#### Commentaires :

1. La superficie théorique pour les trois îlots s'élève à 1 ha 92 a 76 ca. Dans le détail, elle s'élève à environ 1 ha 82 a 39 ca. Pourquoi ? Une hypothèse consisterait à dire qu'une partie de chacun de ces trois îlots s'étendait sur l'ancien lit de la Senne (terrain à l'abandon) et a servi d'assiette au boulevard Emile Jacqmain prolongé non encore rebaptisé boulevard du roi Albert II, ex-axe autoroutier Nord-Sud.

2. La commune est déjà propriétaire de 9 biens, soit 68,06 ares (soit 37 % de la superficie réelle, 12 % des biens).

3. Elle aurait dû acquérir en extrême urgence de par l'A.R. du 17 février 1967, 66 biens, soit 1 ha 14 a 33 ca, qu'elle va devoir, 21 ans plus tard, acquérir, toujours en extrême urgence (!), soit 63 % de la superficie réelle, 88 % des biens.

4. Tous les 'terrains' sont déjà propriété de la commune. Est-ce à dire que des immeubles ont déjà été démolis ? Ce document ne peut répondre à la question. Les terrains (9 sur 75) ne représentent que 12 % des biens, mais 31 % de la superficie. Près d'un tiers de ces trois îlots sont des terrains nus, auxquels il faut ajouter, dans le même état, l'îlot 4 (Boréal).

5. Si le tableau des expropriations annexé à l'A.R. du 17 février 1967 mentionnait les biens sous forme de 'maisons', nous avons ici 45 immeubles commerciaux (soit 35 % de la superficie réelle, soit 51 % du bâti restant (qu'y avait-il sur les 'terrains' ?). Faut-il ajouter que le document est muet quant à l'affectation des rez-de-chaussée et des étages mais la presse a suffisamment parlé de prostitution pour émettre l'hypothèse que peu d'immeubles étaient réellement occupés.

6. On dénombre 12 immeubles et 13 immeubles à vocation professionnelle (imprimerie, bureaux, garages, dépôts, entrepôts...), soit un tiers des biens restants, mais 35 % du bâti subsistant ; en superficie l'habitat ne représente que 8 % du bâti subsistant, mais 16 % des biens à exproprier en 1988.

Autrement dit, la superficie des imprimerie, bureaux et autres couvre près de 25 % de la superficie étudiée, mais 17 % des biens subsistants.

Quant aux immeubles 'commerciaux', ils représentent 35 % de la superficie condamnée, mais 60 % des biens à exproprier.

7. Le terme 'maison' utilisé en 1966 prend donc ici une toute autre signification même si deux îlots ne sont plus concernés.

# \*Annexe 4. La rénovation du quartier Nord à Bruxelles : les reflets d'un mode de production sur les rapports sociaux : mémoire de fin d'études : extraits<sup>1</sup>

---

## « (...) Chapitre VII. Rénovation urbaine et mode de production capitaliste de monopole

### VII. 1. Rapports de production et rapports de distribution

VII. 1.1. Si nous avons fait une longue étude du prix du terrain à bâtir dans le quartier Nord et les conditions auxquelles ces terrains étaient loués par la commune et promoteur (annexe 2), ce n'est pas pour trouver là matière à scandale. Il est assez vain de vouloir démontrer ce qui est évident. Tout le monde sait que les promoteurs y trouvent un intérêt substantiel et il suffit de lire le mémorandum de la ville de Bruxelles pour savoir que va s'implanter là un complexe d'affaires et de commerce.<sup>2</sup> De la concentration de l'information en matière commerciale naîtra une force nouvelle pour l'industrie et le commerce belges. Tout cela est vrai. L'idéologie prend ensuite le relais pour affirmer que, de cette richesse nouvelle, la nation tout entière bénéficiera. Si, entre-temps, quelques personnes ou sociétés en ont profité pour s'enrichir, ce sont là d'inévitables abus. C'est à cette déformation idéologique que nous voudrions nous attaquer.

VII. 1.2. Il s'agissait pour nous de rassembler des éléments permettant, une fois resitués dans leur mode de production, de dégager une théorie de la production et de la reproduction des rapports sociaux à travers le processus de rénovation. Dans l'étude en annexe, nous réfléchissions dans la logique de l'économie capitaliste. Maintenant il nous faudra nous demander ce qu'est la rente foncière et le profit immobilier. Quels sont les rapports de production qu'ils supposent et qu'ils reproduisent ? 'Ce qu'on appelle les rapports de distribution (répartition du produit) correspond à des formes sociales spécifiques, historiquement déterminées du procès de production et les rapports qui s'établissent entre les hommes dans le procès de reproduction de la vie humaine, leur correspondent ou en découlent.'<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Extraits du mémoire de fin d'études présenté par Xavier Leroy, en vue de l'obtention du grade de licencié en sociologie. Université catholique de Louvain, Institut des sciences politiques et sociales, sous la direction du professeur P. Vercauteren. Septembre 1973, pp. 47 et suivantes.

<sup>2</sup> L'auteur du mémoire, daté de septembre 1973, suppose légitimement que le plan Manhattan va se réaliser tel que conçu par le groupe Structures et voulu par les autorités communales et ministérielle.

<sup>3</sup> *Le capital* / Karl Marx. Paris : Editions sociales, Livre III, T. VIII, p. 257.

*Si l'on veut traduire ce texte en l'appliquant à notre problème, on dira que le bénéfice de la rénovation est réparti suivant les formes concrètes que le mode de production a imprimées aux rapports sociaux dans l'industrie immobilière. A travers le procès de production et de répartition du produit, les rapports sociaux existants sont reproduits. Cette reproduction, dans le cas présent, n'est pas à entendre spatialement. La fraction de classe prolétarienne qui habitait ce quartier en est expulsée mais son existence en tant que fraction de classe et la détermination de sa part du produit se trouvent reproduites.*

## **VII. 2. La trinité : terre – capital – travail**

*VII. 2.1. Dans l'opération de rénovation, nous avons sur un espace donné de 53 hectares, un travail productif qui va être réalisé transformant des matières premières à l'aide de machines et d'une technique. L'économie libérale traduirait ces éléments en facteurs de production : terre, capital, travail. Ces facteurs seraient producteurs de richesse sous forme de rente foncière, de profit (d'entrepreneur plus intérêt) et de salaire.*

*VII. 2.2. La critique de Marx a montré que ces facteurs n'étaient tels que dans leur rapport à une structure sociale historiquement déterminée. 'Le capital, ce sont les moyens de production monopolisés par une partie déterminée de la société, les produits matérialisés et les conditions d'activité de la force de travail vivante en face de cette force de travail et qui, du fait de cette opposition, sont personnifiées dans le capital... A côté de cela, la terre, c.-à-d. la nature inorganique, rudis ingestaque moles, dans toute son originalité primitive. La valeur, c'est du travail. Un excédent de valeur, la plus-value, ne saurait donc être de la terre... Enfin le troisième terme de la trinité est un simple fantôme, le travail, qui n'est qu'une abstraction et, en soi, n'existe pas du tout... c'est simplement l'activité productrice de l'homme en général, l'activité qui lui permet de réaliser l'échange de matière avec la nature<sup>1</sup>. »*

*VII. 2.3. A cette critique des facteurs de production, correspond chez Marx la théorie de la valeur et de la plus-value.*

*Rappelons seulement pour mémoire que la plus-value dans un système capitaliste est l'expression monétaire du travail excédentaire fourni par le travailleur productif. Elle se crée dans le processus de production. C'est une création de valeur nouvelle et non le transfert d'une valeur existante. L'extorsion de la plus-value par le capitaliste lui assure le profit.*

*La plus-value créée est cependant l'objet de transferts de trois types : inter-firmes, interindustriels et intersectoriels.*

## **VII. 3. Rente foncière et prix du terrain à bâtir dans le mode de production capitaliste (M.P.C.)**

*VII. 3.1. Comment se fait-il que l'espace acquière une valeur d'échange et donne lieu à une rente alors que le propriétaire foncier ne joue aucun rôle dans la production sinon celui de personnifier une des conditions essentielles de la production immobilière ?*

---

<sup>1</sup> *Le Capital*, ibidem, pp. 193-194.

*Nous avons, afin de répondre à cette question, tenté d'approfondir la théorie marxienne de la rente foncière pour le terrain à bâtir dans le M.P.C.<sup>1</sup>*

*Pour Marx, il est absurde et irrationnel de comparer la rente en argent et la terre. Ce sont des grandeurs en soi incommensurables. D'une part, une simple condition de la production, une valeur d'usage, le terrain et de l'autre, une valeur, de la plus-value précisément.*

*Le droit à la rente n'a rien de naturel. Il est l'expression de rapports de production permettant à un propriétaire d'accaparer une parcelle du globe terrestre. L'absence de titre réel de propriété est palliée par l'institution juridique. La rente apparaît dès lors au sens commun comme représentant l'intérêt du capital avec lequel on achète la terre. En achetant un titre de propriété, on acquiert aussi le droit à la rente.*

*Marx compare cet achat à celui d'un esclave. Il n'apparaît pas au maître que son droit de propriété est acquis grâce à l'institution de l'esclavage, mais par la vente et l'achat d'une marchandise. Or, ni la personne humaine, ni la terre ne sont des marchandises.*

*VII. 3.2. Si une valeur d'échange est accordée à la terre alors que, comme nous l'avons dit, la plus-value n'est créée qu'à l'intérieur du procès de production, c'est qu'il y a transfert de la plus-value industrielle au profit du propriétaire foncier. 'De même que le capitaliste actif extorque à l'ouvrier le surtravail, partant, sous forme de profit, la plus-value et le surproduit, le propriétaire foncier reprend une partie de cette plus-value ou du surproduit au capitaliste, sous forme de rente...'<sup>2</sup>*

*Cette perte de plus-value au profit du propriétaire foncier grève les coûts de production de l'entrepreneur et diminue son profit. Le prix du terrain à bâtir est alors déterminé en fonction de la rente à laquelle la propriété donne droit. Ce prix peut augmenter soit parce que le taux d'intérêt baisse, soit parce que la rente augmente.*

*Il faut toutefois, pour bien saisir ce mécanisme, distinguer nettement la rente foncière de la rente immobilière. La première résulte de la propriété du sol, la seconde de la propriété de l'immeuble construit sur ce sol. Ces deux titres de propriété peuvent être réunis dans la même main ou dans des mains distinctes, comme c'est le cas pour le bail emphytéotique. Pour la formation de la rente foncière, il n'est pas important de savoir si elle est effectivement payée à un tiers ou versée en intérêts au capital qui a permis l'achat du terrain.*

*Le prix de monopole auquel se louera ou se vendra un terrain peut être calculé en fonction de son utilisation précédente, c.-à-d. des rentes immobilières auxquelles il donne lieu, s'il est déjà bâti, ou des rentes auxquelles donnent lieu les immeubles avoisinants. Mais elle peut être calculée aussi en fonction de son utilisation future. La somme des rentes immobilières espérées par le promoteur dépendant bien plus de la situation et donc du prix de monopole des surfaces construites que de leur coût de construction.*

*L'absurdité du système de la rente foncière et immobilière est telle que rien ne peut déterminer si la première forme de calcul l'emportera sur la seconde, ou l'inverse, sinon l'habileté et le pouvoir respectif des partenaires.*

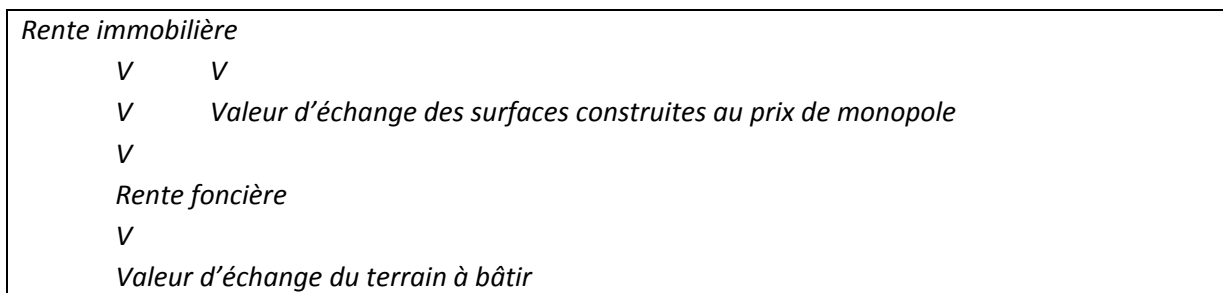
---

<sup>1</sup> Le chapitre XLVI du L. III, T. III du Capital nous a fourni les éléments de cette théorie. Nous reconnaissons aussi volontiers ce que cette recherche doit à J. Gouverneur. Son cours d'économie marxiste et les indications qu'il a bien voulu nous donner nous ont permis de nous orienter dans ce problème complexe.

<sup>2</sup> *Le capital*, op. cit., T. VIII, p. 199.

VII. 3.3. Pour résumer, nous définirons donc le prix attribué à un terrain à bâtir comme l'expression en termes monétaires de la valeur d'échange de cet espace. Son évaluation est fixée au prorata de la rente foncière exigible pour son utilisation. C'est donc un prix de monopole. La rente foncière fluctue elle-même suivant l'espérance des rentes immobilières à percevoir pour les immeubles construits ou à construire sur ce terrain.

Le schéma suivant où les flèches signifient la direction, la détermination peut exprimer cet ensemble complexe d'influences :



VII. 3.4. Il nous faut maintenant revenir plus en détail sur le transfert de la plus-value car il s'opère en réalité à deux niveaux :

a. de l'utilisateur vers le possesseur de rente immobilière. L'utilisateur désigne ici l'industriel ou le commerçant disposant sur cet espace d'ateliers, bureaux, parkings, magasins ou hôtels.<sup>1</sup>

b. du possesseur de rente immobilière vers le possesseur de rente foncière.

Le transfert de plus-value suppose une diminution de profit dans le chef de celui qui en subit la perte, que ce soit le promoteur immobilier ou l'utilisateur industriel ou commercial.

## VII. 4. Rente foncière et pratiques immobilières

VII. 4.1. On peut donc déceler une divergence réelle des intérêts au sein de la classe dominante capitaliste.<sup>2</sup>

Entre le propriétaire foncier, le propriétaire immobilier et l'utilisateur, il n'y a pas homogénéité d'intérêts. L'intérêt du propriétaire foncier est de maximiser son profit en obtenant un prix évalué, non pas suivant la rente immobilière calculée sur l'utilisation antérieure de cet espace, mais sur son utilisation future et sur le prix de monopole qui en résultera pour le propriétaire immobilier. C'est là tout le jeu de la spéculation foncière.

L'intérêt du propriétaire immobilier est de maximiser son profit en obtenant, d'une part, le terrain par location ou achat au prix évalué suivant la rente immobilière calculée sur l'utilisation antérieure et, d'autre part, en fixant le prix de monopole le plus élevé possible pour les surfaces qu'il construit. De cette façon, il soutire le maximum de plus-value de l'utilisateur et en minimise la perte par transfert au propriétaire foncier.

VII. 4.2. Pour surmonter ces contradictions, plusieurs solutions sont possibles :

a. une alliance entre le propriétaire foncier et le propriétaire immobilier contre l'utilisateur. C'est ce qui se passe dans les projets d'urbanisation par lotissement lorsqu'un propriétaire dispose d'une vaste étendue à proximité d'une zone d'urbanisation dense. Propriétaire foncier et compagnie immobilière prennent accord pour le lotissement et la construction de maisons qui pourront être

<sup>1</sup> Lorsque l'utilisateur est un particulier, il s'agit d'une part de son revenu.

<sup>2</sup> *Le marché des terrains à bâtir dans la région bruxelloise : 1912-1968* / Christian Vandermotten. – Bruxelles : éditions de l'Université libre de Bruxelles, 1971, pp. 212-213.



vendues à un prix de monopole à l'utilisateur. Dans une telle zone résidentielle, l'utilisateur ne pourra être que celui qui dispose de suffisamment de plus-value pour assurer le profit des propriétaires fonciers et immobiliers. Le travailleur productif ne disposant que du revenu nécessaire à la reproduction de sa force de travail ne pourra évidemment pas bénéficier de ces résidences aérées et prestigieuses.

C'est ce qui se produisit au XIX<sup>ème</sup> siècle, selon différentes modalités, par la création des nouveaux faubourgs de la rue Royale extérieure, du quartier Léopold, de l'avenue Louise ainsi qu'à Uccle et dans le haut de Forest<sup>1</sup>. Actuellement encore, la structure foncière de la périphérie bruxelloise peut expliquer en grande partie l'axe préférentiel de son extension. Le faire valoir direct s'accompagnant de micro-exploitations ne permet pas de grandes opérations de lotissement. Par contre, celles-ci se réalisent dans les régions de grande propriété au faire valoir indirect.

b. une alliance entre le propriétaire immobilier et l'utilisateur contre le propriétaire foncier. Dans le centre des villes où toute opération immobilière provoque une hausse immédiate du prix du terrain, une telle opération nécessite si elle se veut de grande envergure une intervention spécifique des pouvoirs publics pour vaincre la résistance opposée par une propriété privée morcelée et capable de jouer la carte de la spéculation. C'est sous cet éclairage que l'intervention communale et les modalités de cession aux promoteurs prennent leur véritable signification.

L'utilisateur ne peut être qu'un industriel, commerçant ou particulier disposant d'une somme de plus-value suffisante pour que le promoteur immobilier en retire du profit. Comme la résidence de luxe se détourne du centre des villes trop polluées, on construira donc un centre d'affaires et de commerce avec marginalement quelques immeubles résidentiels de moyen standing.

Les logements sociaux ne trouveront jamais de promoteurs. La rente immobilière y est limitée par le revenu de subsistance des habitants. S'il y a quelques logements sociaux au quartier Nord, c'est parce que la ville, sous la pression des forces sociales, s'est finalement décidée à construire à ses frais l'Harmonie ou à faire construire par des organismes paracommunaux comme le Foyer laekenois ou le Foyer bruxellois.

VII. 4.3. Dans cette brève étude, nous n'avons pas envisagé le rôle du capital financier. Dans une première approche, il n'était pas nécessaire de savoir comment et à qui étaient versées les rentes foncières et immobilières. Lorsqu'un projet de constructions immobilières est de grande extension, le rôle du capital financier peut prendre une grande importance. Dans la seconde forme d'alliance que nous avons envisagée, il pourra être le ciment de la coalition en étant à la fois utilisateur et bailleur de fonds tant des autres utilisateurs que de la promotion immobilière.

L'industrie de construction immobilière occupe aussi une place de choix dans cette alliance. Plus un projet est vaste et met en œuvre des techniques supposant une part considérable de capital constant dans la composition organique du capital, plus les sociétés de construction se verront confirmées dans une situation d'oligopole.

## VII. 5. Les intérêts économiques dominants

VII. 5.1. Nous pouvons définir les intérêts économiques face auxquels la fraction de classe prolétarienne habitant le quartier Nord se trouve en lutte. Il s'agit d'une alliance de fractions de la classe dominante dont les intérêts sont structurellement distincts. Il s'agit des promoteurs

---

<sup>1</sup> Ibidem, pp. 214-215.

immobiliers, de l'industrie de construction immobilière, du capital financier et des utilisateurs commerçants et industriels.

Leurs intérêts doivent s'allier pour obtenir la protection juridique qui rend possible la réalisation du projet. Dans le cas de la rénovation urbaine, la propriété foncière limite leur pouvoir. Sans l'intervention du pouvoir communal expropriant, le projet présenterait des difficultés insurmontables. De plus les conditions auxquelles la commune reloue le terrain, qu'elle a acquis et libéré pour de nouvelles constructions, déchargent promoteurs et utilisateurs du coût inhérent à la rente foncière. En effet, la commune, grâce à l'expropriation légale, oblige les anciens propriétaires à céder leurs propriétés au prix de monopole correspondant aux rentes immobilières existant au moment de la vente. C'est à ce prix qu'elle loue ensuite le terrain. Les promoteurs se trouvent alors vis-à-vis de la ville en situation de monopole car ils ne sont que quelques-uns à pouvoir entreprendre la réalisation des projets de la ville.

Celle-ci a besoin d'eux pour que l'opération n'échoue pas lamentablement. Elle passe donc par toutes leurs conditions. Si on se réfère au taux de location pratiqué (en annexe 2.6.4-6), il équivaut presque à un cadeau. Grâce à cette opération, la fuite de plus-value vers le secteur foncier est stoppée, et cela au bénéfice tant des promoteurs que des utilisateurs.

VII. 5.2. Indépendamment des contraintes structurelles propres au secteur immobilier, d'autres problèmes communs à l'ensemble du M.P.C. trouvent par là une solution fonctionnelle au système. Dans le M.P.C. de monopole, la diversification des secteurs monopolisés et la cartellisation des secteurs où dominent les pratiques de concurrence aggravent la difficulté de valoriser les capitaux excédentaires et provoquent une baisse du taux de profit moyen. En effet le surprofit de monopole ne peut venir en définitive que du transfert de plus-value en provenance d'autres secteurs en situation de concurrence. L'intervention de la commune a donc pour effet d'élever le taux de profit moyen du secteur intéressé et de permettre aux capitaux excédentaires de trouver des investissements rentables.

## VII. 6. Pouvoir d'Etat et lutte des classes

VII. 6.1. Dans le M.P.C., l'Etat, instance régionale politique du mode de production, jouit d'une autonomie spécifique par rapport à l'économique. Cette autonomie se reflète dans le domaine des pratiques sociales en une autonomisation de la lutte économique et de la lutte proprement politique de classe<sup>1</sup>. Au niveau des rapports sociaux économiques, la structure du M.P.C. produit un effet d'isolement caractéristique qui donne lieu à la concurrence. Bien que cet isolement soit en grande partie son propre effet, l'Etat capitaliste se donne constamment comme l'unité politique d'une lutte économique. Il se donne comme représentation de l'intérêt général d'intérêts économiques concurrentiels et divergents qui occultent aux agents, tels qu'ils sont vécus par eux, leur caractère de classe.<sup>2</sup>

Les intérêts économiques de la classe économiquement dominante ne sont pas automatiquement assurés par l'Etat capitaliste. Celui-ci ne peut intervenir dans les pratiques économiques concurrentielles que dans la mesure où il se présente comme garant de l'intérêt général. L'enjeu économique ne peut être obtenu qu'à travers une lutte politique. La pratique de la classe dominante

<sup>1</sup> *Pouvoirs politiques et classes sociales* / Nicos Poulantzas. – Paris : François Maspero, 1971. – (Petite collection Maspero). Tome 1. P. 136.

<sup>2</sup> Ibidem, p. 139.

*devra, pour réussir, constituer ses intérêts politiques comme représentatifs de l'intérêt général. Cet intérêt politique est de maintenir, grâce à l'Etat, les rapports sociaux existants.*

*VII. 6.2. Les caractéristiques de l'Etat et de la lutte des classes dans le M.P.C. nous permettent de comprendre que la commune, fraction du pouvoir d'Etat, doit s'entourer de multiples justifications de bien commun et tenir compte des intérêts de la classe prolétarienne, dans la mesure où l'équilibre instable des forces sociales l'y oblige au sein d'une conjoncture déterminée. La lutte économique passe ainsi nécessairement par une lutte idéologique et politique.*

### **VII. 6.3. La pratique idéologique**

*Lorsqu'on a devant les yeux ce double mouvement d'isolement des individus sujets et de regroupement sous un même intérêt commun assuré par l'Etat et voilant les différences de classe, le caractère idéologique du discours communal saute aux yeux. Il s'organise autour de deux grands thèmes : la vocation de Bruxelles et le souci humain et social. Bruxelles doit répondre aux besoins d'une ville européenne de la fin du vingtième siècle au centre du pays et de l'Europe. Le projet a un caractère humain et social parce qu'on se préoccupe d'y créer des circulations piétonnes et un équipement commercial, culturel et social (...). On combat ainsi le fléau des grands ensembles : la solitude, 'le manque de cadre à la vie urbaine avec ce que cela implique de dangers pour la santé morale de la population.'<sup>1</sup> On a encore ce souci humain et social parce qu'on concentre en un même lieu la fonction 'travail' et la fonction 'logement'.*

*Nous n'insisterons pas sur les contradictions internes entre les déclarations de principe et la réalité des mesures prises pour y parvenir. Ce qui nous intéresse davantage ici, c'est la structure même du discours. Celui-ci interpelle le lecteur en projetant devant lui l'existence d'une ville et d'un homme mythiques. Il lui dit : cette ville, c'est pour toi ; cet homme, c'est toi.*

*Ce discours devient structure de représentations à travers lesquelles le lecteur pense son rapport imaginaire aux conditions réelles de son existence au prix d'une négation et d'un assujettissement. Il y a négation des conditions réelles d'existence qui font aujourd'hui les hommes différents et inégaux. Il y a assujettissement en ce sens que, pour être le 'sujet', l'homme de la ville européenne de l'an 2000, il faut s'assujettir à la ville (pouvoir d'Etat), qui se charge d'en assurer la possibilité grâce au projet de rénovation. On remarquera que le rapport à la ville est tantôt imaginaire : la ville de l'an 2000, tantôt réel : le pouvoir communal. Tout le travail de l'idéologie est d'amener le sujet à lire son rapport réel à ses conditions d'existence sous le mode imaginaire grâce à une structure appropriée de représentations. Il est important de noter que cette idéologie communale n'a pas de prise sur la population du quartier.*

*VII. 6.4. Au niveau des trois communes concernées, elle est particulièrement complexe. Signalons seulement deux éléments conjoncturels qui la rendent opaque à toute lecture objective des intérêts des classes en lutte. L'un tient à la politique bruxelloise, dominée depuis une décennie par des conflits linguistiques. L'autre prend son origine dans le caractère technique d'un projet d'urbanisme.*

*La technique n'a en soi aucune couleur sociale. Mais les conséquences sociales de certaines options techniques sont énormes. Ainsi le socle piéton sur lequel doit d'édifier le quartier futur est une option de départ décisive. Elle implique que tout le quartier sera détruit et rebâti. Une fois cela justifié techniquement et décidé, le projet constitue un tout à prendre ou à laisser. Or, un jeu complexe de*

<sup>1</sup> *Mémoire de la ville de Bruxelles : la rénovation du quartier Nord.* – Bruxelles : Ville de Bruxelles, 1973. - p. 4.

*relations et d'idéologie relie les technocrates de l'urbanisme aux diverses fractions de classes économiquement et politiquement dominantes. Il nous semble – mais il est difficile de démontrer ce point – que, dans la prise de décision politique, leur rôle est de servir de pont entre les intérêts économiquement dominants et les politiciens au pouvoir. A notre avis ce rôle est plus déterminant que celui d'un échevin communal personnellement intéressé à la réalisation du projet.*

*Malgré ces difficultés supplémentaires, la fraction de classe prolétarienne habitant le quartier Nord a pu faire valoir ses intérêts et peser réellement sur les modalités de réalisation du projet. L'expérience de cette lutte empêchera peut-être dans l'avenir la conception même d'un projet pensé avec une telle ignorance des intérêts de la classe dominée.*

## **VII. 7. La reproduction des rapports sociaux**

*VII. 7.1. A travers cette étude trop rapide du mode de production capitaliste de monopole, nous avons pu percevoir la rénovation urbaine comme secteur de la lutte des classes. Les intérêts en présence sont structurellement définis par le mode de production dominant, ainsi que les limites de leur pouvoir. Le projet de rénovation nous est donc apparu comme le reflet de ce mode de production sur les pratiques sociales. Face aux intérêts de la fraction du prolétariat ici en présence, nous avons trouvé une coalition d'intérêts économiques.*

*Ceux-ci, grâce à l'appui des technocrates de l'urbanisme, ont pu utiliser le pouvoir communal pour neutraliser le pouvoir de la propriété foncière et confiner dans de strictes limites la réalisation des intérêts prolétariens. Nous espérons avoir mis en relief le processus qui relie rapports de production et rapports de distribution. Le jeu des déterminations exercé par les premiers sur les seconds assure les conditions mêmes de leur reproduction.*

*Ce cycle ne nous est cependant pas apparu définitivement clos. En premier lieu, une fraction de classe s'est manifestée comme disposant d'une force sociale dont toutes les conséquences ne sont pas prévisibles. En second lieu, les intérêts dominants ont peut-être commis une lourde faute tactique en obtenant à leur profit le sacrifice de la rente foncière. Cette collectivisation – car c'en est une, même si le profit n'en revient pas à la communauté – pourrait un jour servir d'arme à une rénovation urbaine conçue sur d'autres bases.*

## **Conclusion**

*Au cours de ce travail, l'hypothèse que nous avons formulée au départ s'est peu à peu vérifiée et l'objet théorique que nous poursuivions s'est précisé.*

*Notre champ d'observation s'ouvrait sur la population d'un quartier au moment où une grande entreprise d'urbanisme l'en rejetait. De l'enquête concernant le logement des habitants se dégagent certaines caractéristiques de la population et de ses conditions de vie avant et après déménagement. L'étude sur le prix des terrains à bâtir révélait quelques aspects des intérêts économiques en présence et de l'intervention communale.*

*Mais il ne suffisait pas d'établir la réalité d'une corrélation entre des facteurs, tels que la nationalité, le revenu par unité de consommation ou la taille du ménage, et la qualité ou l'équipement de l'habitat, ou bien entre ces mêmes facteurs et les chances de bénéficier tant soit peu de la rénovation. Il était vain également, après avoir constaté combien les conditions de location aux promoteurs étaient avantageuses, de suspecter certains édiles communaux d'opérations frauduleuses.*

*Nous voulions éviter de considérer l'existence des contraintes pesant sur la population ou les pratiques de rénovation urbaine comme des données a priori. Sous les représentations courantes, circulent des évidences d'autant plus insidieuses qu'elles sont plus familières. Marché du travail, marché immobilier, loyer, prix d'un terrain... ces concepts structurent notre perception de la réalité vécue, alors qu'il faudrait s'interroger sur les conditions réelles d'existence qui sont imposées à travers ces pratiques et l'ensemble des représentations par lesquelles on est amené à les penser.*

*Le mérite de l'analyse marxienne est d'éviter ces écueils où sombrent beaucoup d'analyses empiriques ou fonctionnalistes. A la suite de K. Marx, notre souci a été d'analyser les pratiques que nous observions en les resituant dans la formation sociale où elles s'expriment. C'est donc à partir du M.P.C. dominant notre formation sociale que nous avons cherché d'expliquer le pourquoi et le comment des pratiques.*

*Il était important de démontrer que la population de ce quartier appartenait à la couche flottante de la surpopulation relative déterminée par l'accumulation capitaliste. L'intérêt de cette démonstration n'est pas de pouvoir classer les faits mais de saisir à partir de là les pratiques de cette couche prolétarienne en lutte avec d'autres classes ou fractions de classe. On pouvait ainsi comprendre que, malgré certains rapprochements possibles, le quartier nord n'est pas une vecindad de Mexico. Sans doute des formes culturelles centrées sur la vie de quartier y ont cours. L'unité de vie prolétarienne qui s'y établit n'est pas objet de choix mais fruit de contraintes structurelles. En cela la vecindad et le quartier Nord ont des points communs. Par contre la part régulière que ces travailleurs prennent ou ont prise au procès de travail leur permet d'organiser leurs conditions de vie et de poursuivre leurs intérêts dans les limites que leur impose le pouvoir des autres classes.*

*Le projet de rénovation apparaît dès lors comme un épisode parmi d'autres de la lutte de classe tant au niveau des rapports sociaux de production qu'à celui des rapports de distribution. Déjà observables dans la topographie sociale de Bruxelles, les intérêts économiques dominants y développent leur logique implacable.*

*Mode de production, pratiques sociales, reproduction des conditions de production : le cycle se referme-t-il sur lui-même ? A première vue le processus de rénovation démontre qu'il en est bien ainsi. La question reste ouverte cependant. La couche la plus exploitée du prolétariat a manifesté à cette occasion qu'elle disposait d'une capacité potentielle de promouvoir ses intérêts. Avec l'aide du service social, elle a pu s'organiser et infléchir la réalisation du projet à son profit dans une mesure limitée mais réelle. Qu'en sera-t-il demain ? Nous pensons pouvoir affirmer qu'à Bruxelles il faudra compter avec cette force sociale.*

*Une autre question, que nous nous refusons de trancher de façon aussi catégorique que ne le fait H. Coing, est de savoir si les formes culturelles propres à de tels quartiers subissent un lent processus de désintégration sous la pression du niveau de vie en hausse. La rénovation de l'habitat, en supprimant le substrat matériel qui les rend possibles ou nécessaires, ne ferait qu'accélérer une décomposition inéluctable. Ce raisonnement, malgré la qualité des observations sur lesquelles il se fonde, ne nous paraît pas démontré.*

*Ne revient-il pas à dire que la vie d'un tel quartier n'est que le fruit de la nécessité et que cette nécessité est en voie de disparition ? Bien sûr un tel milieu culturel est une entité en marge du mode de relations promu par notre formation sociale où l'individu est constitué en centre autonome de choix et de détermination. Il en subit incontestablement l'attraction. Mais on peut objecter que,*

*malgré l'accroissement du produit national, l'accumulation du capital n'a pas fini d'exercer sa pression sur les producteurs. Une surpopulation relative et la paupérisation qui l'accompagne ne sont-elles pas des conditions nécessaires au M.P.C. De plus celui-ci n'est pas éternel, pas plus que notre formation sociale. Le relâchement des contraintes exercées par le M.P.C. amènerait-il alors la disparition de telles entités socioculturelles ? Elles seraient profondément transformées par une répartition plus égale du produit du travail. Mais en même temps les schèmes culturels actuellement prépondérants se trouveraient modifiés.*

*Ce serait assurément un sujet d'étude captivant que d'approfondir d'un point de vue culturel les modalités d'existence de cette fraction de classe prolétarienne et la capacité de résistance de celle-ci à l'idéologie actuellement dominante. Le nouveau foyer social 'Harmonie' habité par des ménages originaires du quartier et bénéficiant de meilleures conditions de logement pourrait faire l'objet d'une étude ainsi orientée. A condition de se prolonger jusqu'à ce que la rénovation du quartier soit achevée, elle fournirait des éléments de réponse aux questions que le présent travail laisse ouvertes. »*

# \*Annexe 5. La presse belge (et d'ailleurs) dans les années 1960-1970... (et par après)

---

Avec toute notre reconnaissance aux professionnels de la presse  
dont le rôle dans la sauvegarde d'une démocratie est primordial

« ...dans 'Le tournant de l'urbanisme bruxellois',  
Jacques Aron rappelle que la quasi-totalité de la presse  
était favorable à des projets comme le Quartier Nord. »<sup>1</sup>

## Note préliminaire

La rédaction du dossier initial paru en 1975, à laquelle j'ai apporté ma collaboration, a nécessité un examen assidu de la presse de l'époque.

Plusieurs décennies plus tard, le lecteur d'ici ou d'ailleurs peut rencontrer certaines difficultés à en percevoir les orientations. Vu l'enjeu que représentait l'opinion publique pour les concepteurs du plan Manhattan, pour les élus du peuple, pour les habitants, il est donc utile de préciser la 'tendance' d'un certain nombre d'organes de presse, d'autant plus que, rappelons-le, les groupes Rossel et Hoste étaient directement associés dans la réalisation de la banque de données du world trade center (voir Livre 1).

Tel est donc l'objet de cette annexe qui ne se fixe pas pour but une analyse détaillée mais une approche succincte.

La plupart des citations renvoient à l'excellente analyse de Jean Gol : [Le monde de la presse en Belgique](#).<sup>2</sup> Dans le cas contraire, les références figurent en bas de page.

Merci aux auteurs de ce site d'avoir sollicité ma collaboration.

25 Janvier 2012  
Willy Hauwaert

---

<sup>1</sup> Christian Lasserre, in [Vivre à Bruxelles](#), n° 286, décembre 1998.

<sup>2</sup> Bruxelles : Centre de recherche et d'information socio-politiques (C.R.I.S.P.), 1970.

# 1. Vue d'ensemble

Dans les années '70, il « paraît en Belgique 42 journaux quotidiens d'information générale. Nous trouvons en outre 2 quotidiens sportifs et 7 quotidiens spécialisés dans les matières économiques et financières. (...) 26 quotidiens de langue française (...), 15 titres de langue néerlandaise (...) Un titre en langue allemande (...).

La division politique de la presse est beaucoup plus grande en Belgique que dans les pays voisins. Il y a peu de quotidiens neutres en Belgique. Même s'il y a très peu d' 'officiels' des partis politiques, chaque journal a conservé une coloration 'idéologique' parfois fort atténuée mais qui le rattache traditionnellement à l'un des trois grands 'mondes' politiques belges : le monde socialiste, le monde libéral ou le monde catholique. L'expression 'monde' politique désigne des complexes sociaux qui sont à la fois des 'familles spirituelles' et des réseaux institutionnels (partis, syndicats, coopératives, mutuelles, institutions économiques et sociales diverses).

C'est la presse catholique qui est la plus puissante et en son sein plus spécialement la presse catholique flamande. Viennent ensuite la presse libérale, puis la presse socialiste (...). C'est de la presse libérale que se sont dégagées les premières expériences de journaux neutres.

## (...) Les 'grands' de la presse belge

### A. Plus de 250.000 exemplaires

1. **\*groupe Rossel** (...) 9 titres : *Le Soir, La Meuse, La Lanterne, La Nouvelle Gazette, La Province, Le Progrès, Le Matin, La Flandre libérale, La Métropole*.<sup>1</sup>
2. **\*groupe du Standaard** (...) 5 titres : *De Standaard, Het Nieuwsblad, De Gentenaar, De Landwacht, Het Handelsblad*.
3. **\*groupe Hoste**<sup>2</sup> (...) 2 titres : *Het Laatste Nieuws, De Nieuwe gazet*.

### B. de 100.000 à 250.000 exemplaires

4. **\*groupe Het Volk** (...) 3 titres : *Het Volk, De Nieuwe Gids, De Antwerpse Gids*
5. **\*Imprimerie \*\*De Vlijt** (...) 2 titres : *Gazet van Antwerpen, Gazet van Mechelen*
6. **\*Editions des journaux du \*\*Patriote** (...) 1 titre : *La Libre Belgique* (...) (+ *Gazette de Liège*)
7. **\*Société d'édition et de publicité** (...) 2 titres : *La Dernière Heure, L'Avenir du Tournaisis*.

<sup>1</sup> Le groupe Rossel rachète La Meuse-La Lanterne en octobre 1966. Il détient la quasi-totalité des actions de la société anonyme de presse et d'édition (La Nouvelle Gazette, La Province, Le Progrès). Il a racheté toutes les parts de la s.a. Sobeledip qui éditait Le Matin, La Métropole et la Flandre libérale (voir Spécial du 16 janvier 1974) qui cesseront de paraître le 30 juin 1974.

« Le *\*Sillon Belge* : l'hebdomadaire indépendant des campagnes.

Fondé en 1932, Le *Sillon Belge* est le journal agricole et horticole le plus répandu en Wallonie francophone. Edité par les Editions rurales (qui font partie du Groupe Rossel), il vous apporte tous les vendredis une **information professionnelle indispensable**. Tirage : 24.659 (CIM 2007). » (Site internet [www.sillonbelge.be](http://www.sillonbelge.be)).

<sup>2</sup> Editait aussi Zondag nieuws.



### (...) La presse neutre

On inclut généralement dans cette catégorie les 4 journaux belges qui se proclament ‘sans étiquette’, ‘apolitiques’ ou ‘indépendants’. (...) ils ne s’identifient pas à l’une des trois orientations politiques traditionnelles (...) : Le Soir (...) La Meuse-La Lanterne (...) Le Jour (...) Het Laatste Nieuws. (...)

Des parlementaires de chaque parti accèdent à la tribune libre du Soir (actuellement : M. P. Vanden Boeynants pour le P.S.C., M. Marc-Antoine Pierson pour le P.S.B., M. N. Hougardy pour le P.L.P., M. Marcel Thiry pour le F.D.F.-Rassemblement wallon). (...)

On s’est beaucoup inquiété de l’influence grandissante dans la presse de l’ancien premier ministre M. Vanden Boeynants. On lui a prêté des influences occultes au sein de plusieurs quotidiens (La Libre Belgique, De Standaard, L’Echo de la Bourse) et une position encore plus forte dans la presse hebdomadaire (Pourquoi pas ?, La Relève, Europe magazine) ainsi que des soutiens importants à la radio et à la télévision. Il est évident que M. Vanden Boeynants est très lié à M. J.-M. Josi (du groupe Josi) qui prit successivement le contrôle de L’Echo de la Bourse (à la demande de M. Vanden Boeynants, alors premier ministre) et du Pourquoi pas ? en janvier 1970.

Pour le reste, M. Noël Hirson<sup>1</sup> a tenté d’y voir clair. Nous renvoyons à son ouvrage. »<sup>2</sup>

« Le clan VDB ne manque pas de moyens. Paul Vanden Boeynants dispose de l’appui inconditionnel de La Libre Belgique. Il fait la loi à Europe-magazine et au Pourquoi pas ? de l’aveu même des rédacteurs de cet hebdomadaire. Par l’intermédiaire de son grand ami, M. Josi, il tire les ficelles de L’Echo de la Bourse. Et il vient de s’assurer - affirme-t-on - une participation considérable à l’Agence Rossel, c’est-à-dire au groupe Le Soir-La Meuse-La Lanterne. Quand on sait que M. Vanden Boeynants dispose d’alliés solides à la R.T.B. (...), on comprendra qu’il ne manque pas de moyens de persuasion. »<sup>3</sup>

### Agences de presse

\***Agence Belga** : principale agence de presse en Belgique<sup>4</sup>.

\***Agence de presse catholique (CIP)** : centre d’information de presse créé en 1934 spécialisé (vie religieuse nationale et internationale).

\***Agence Inbel** : relève de l’Institut belge d’information et de documentation.

### Groupes, quotidiens et périodiques<sup>5</sup>

\***Bâtiments** : mensuel de la Confédération nationale de la construction (C.N.C.).

<sup>1</sup> *Paul Vanden Boeynants : sa carrière* / Noël Hirson. – Bruxelles : Editions Capitales, 1969.

<sup>2</sup> *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit., p. 64.

<sup>3</sup> Spécial, 24.07.1968, cité par Noël Hirson, op. cit., p. 112.

<sup>4</sup> « En Belgique, presque tous les journaux (en fait, les rédactions autonomes) recourent aux services de l’agence nationale belge, Belga. L’agence Belga, agence télégraphique belge de presse, est une agence d’information, constituée en société anonyme en 1920, dont les journaux belges détiennent actuellement 80 % du capital.

Elle est dirigée par un conseil d’administration nommé pour les deux tiers par des associations de journaux belges et au sein duquel ont été cooptés les deux directeurs généraux de la RTB et de la BRT (...). Le directeur de Belga est actuellement M. Willy Vaerewyck, anciennement attaché à la direction de Volksgazet.

L’agence Belga a toujours été une entreprise privée. Elle est, de par son statut, absolument indépendante du gouvernement. Cette agence assure la distribution de toute la gamme des informations générales (belges et étrangères), économiques, sportives et de photos d’actualités. » (*Le monde de la presse en Belgique*, op. cit., p. 79.)

<sup>5</sup> Nous reprenons la définition très étendue donnée par Jean Gol in *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit., p. 149. Le terme recouvre donc toute une série de publications à la périodicité très différente, gratuites ou payantes, spécialisées ou générales, luxueuses ou stencillées...

\***B-city** : christelijke magazine chrétien : trimestriel gratuit du vicariat de Bruxelles (archidiocèse de Malines-Bruxelles).

\***Belgique n° 1** : hebdomadaire publicitaire bruxellois toutes boîtes propriété du groupe Josi.

\***Bonnes soirées** : hebdomadaire de type 'familial' publié par les éditions Dupuis (Spirou).

\***Bulletin du Touring club** : mensuel publié par le Touring club de Belgique, association belge de défense et de dépannage des automobilistes.

\***La Capitale** : quotidien essentiellement bruxellois francophone. Actuellement groupe Sud-presse.

\***La Chronique** : hebdomadaire des professionnels de la construction.

\***La Cité** : « un journal démocrate-chrétien (...) propriété des organisations ouvrières chrétiennes (...) a connu une évolution parallèle à celle du M.O.C. wallon. »<sup>1</sup>

« De tendance catholique 'de gauche', la position de La Cité vis-à-vis du 'plan Manhattan' sera assez engagée, en faveur des habitants. Elle soutiendra notamment l'action entamée par différents organismes (...) Sa position vis-à-vis de l'Eglise (chapitre 8 : La visite du Cardinal) semble plus honnête que celle adoptée par La Libre Belgique. »<sup>2</sup>

\***Complexe Harmonie** : mensuel d'information du comité des locataires du Foyer Harmonie, immeuble construit et appartenant à la ville de Bruxelles.

\***Contradictions** : mensuel d'un niveau intellectuel certain.

\***La Défense sociale** : hebdomadaire du centre syndical des indépendants.

\***La Dernière Heure** : quotidien bruxellois, propriété des frères Brébart, de tendance libérale (P.L.P.). Le rédacteur en chef, Gaston Williot était bourgmestre de Schaerbeek jusqu'au 31 décembre 1970.

« ce journal a ouvert régulièrement ses colonnes aux présidents successifs du Parti libéral et du PLP ainsi qu'à d'autres hommes politiques libéraux. (...) En mars 1970, la société en nom collectif Jourdain et C° (La Libre Belgique) a acquis une participation dans le capital de la société éditrice de La Dernière Heure. »<sup>3</sup>

« Malgré ses 100.000 lecteurs dans la région bruxelloise, La Dernière Heure, qui se dit un quotidien indépendant mais qui ne cache pas sa sympathie pour le parti libéral, ne suivra pas le dossier 'Manhattan' avec l'assiduité que l'on pouvait espérer. Ses articles ne fourniront pas aux lecteurs une information continue et cohérente (...).

La position que le journal adoptera à l'égard du 'plan Manhattan' est sans aucun doute influencée par la présence au sein même de la rédaction du quotidien, de Gaston Williot, bourgmestre de Schaerbeek jusqu'en 1970, et donc un des principaux 'promoteurs' du projet. »<sup>4</sup>

\***Dimanche** : longtemps appelé **La Croix**, journal paroissial commun à l'ensemble d'un diocèse, puis à la partie franco-wallonne, comportant une partie rédactionnelle commune et une partie réservée aux informations propres à la paroisse. Vu le coût, certaines paroisses préfèrent diffuser leur propre journal, éventuellement sous forme de toutes-boîtes, soit diffusent les deux journaux. Voir aussi Echo de saint Roch.

\***Dimanche-presse** : hebdomadaire bruxellois.

\***Le Drapeau rouge** : « fondé par Joseph Jacquemotte, dont le premier numéro hebdomadaire sortit le 1<sup>er</sup> octobre 1921, quelques jours après le congrès où fut constitué le parti communiste belge, devint un quotidien le 1<sup>er</sup> janvier 1924. Il devait rester l'organe quotidien officiel du parti communiste jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 1966, date à laquelle il cessa de paraître comme quotidien pour ne plus subsister

<sup>1</sup> *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit.

<sup>2</sup> *La grande presse... et le plan Manhattan*, mémoire de Coekelberghs. Ensaav, 1977.

<sup>3</sup> *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit.

<sup>4</sup> *La grande presse et... le plan Manhattan*, op. cit. p. 83.

que sous la forme d'hebdomadaire. Son correspondant flamand, *De Rode Vaan*, avait subi la même mutation en 1962. »<sup>1</sup>

« Quotidien du P.C.B., *Le Drapeau rouge* est de toute évidence un instrument de la propagande communiste, dans le sens d'explication et de justification d'une politique. (...) La conception du journalisme dont il procède est celle d'un journalisme militant qui informe pour persuader. Son rôle d'informateur lui impose, comme à tout journal qui se respecte, d'observer les règles déontologiques élémentaires, à commencer par le souci de l'information exacte. Sa fonction militante est naturellement l'élément qui le différencie des autres organes de presse et qui lui confère sa personnalité sur le plan du traitement de l'information.

*Le Drapeau rouge* traite l'information – pas seulement politique – comme la matière première d'une lutte quotidienne contre l'idéologie dominante (qui est l'idéologie de la classe dominante). (...)

Le nombre restreint de correspondants du *Drapeau rouge* a comme conséquence qu'en fait, chaque militant du parti est un correspondant en puissance et qu'il arrive que les mieux documentés d'entre eux fournissent des textes pour les pages spéciales telles que 'Architecture et urbanisme'. C'est sans doute grâce à cela que, dès 1966, la tendance exprimée par *Le Drapeau rouge* à propos du 'plan Manhattan' se basait sur une approche critique du projet et de l'urbanisme dans sa pratique actuelle. »<sup>2</sup>

#### **\*L'Écho / \*De Tijd :**

« **L'Écho** est un quotidien belge d'information économique et financière. Il est destiné à la communauté francophone de Belgique, son équivalent néerlandophone étant le journal *De Tijd* (*Le Temps*). **L'Écho** (tout comme *De Tijd*) appartient à Mediafin, une co-entreprise du groupe Rossel (*Le Soir*, etc.) et *De Persgroep* (*De Morgen*, etc.). Martine Maelschalck occupe actuellement le poste de rédactrice en chef.

En 2004, le quotidien comptait 44 journalistes salariés (13 femmes/31 hommes). Sa diffusion payante était de 19.165 exemplaires (chiffres CIM), pour un tirage de 29.941 exemplaires. Son actionnariat se composait comme suit : groupe Rossel : 49,27%, *Persgroep* : 49,27%, Fédération des entreprises de Belgique (FEB) : 0,73% ; Union Wallonne des Entreprises (UWE) : 0,73%. »<sup>3</sup>

« **L'ECHO** qui est le **quotidien économique de référence** pour la Belgique francophone, est né en 1881 sous le nom de **L'ECHO de la BOURSE**. Pendant la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale il a cessé de paraître en fin 1939, ayant refusé de faire paraître la **propagande allemande sur le STO** Service du Travail Obligatoire en Allemagne). Jusqu'à la fin des années '80 il était diffusé en fin de soirée après la clôture de la bourse. Il a changé de nom dans les années '90, pour devenir **L'ECHO**. Il a procédé à un **changement de maquette** en 2003, lors de modifications à son capital. Le **quotidien francophone économique belge** **L'ECHO** a un équivalent néerlandophone qui est **DE TIJD** (**LE TEMPS**). Ces deux quotidiens appartiennent au **groupement Mediafin**. »<sup>4</sup>

« *De Tijd* est le journal de référence pour les acteurs économiques et les investisseurs flamands. Avec 113.000 lecteurs quotidiens en 2010 et encore bien plus d'utilisateurs multimédias, *De Tijd* prouve qu'en Flandre, le segment supérieur tient à disposer d'une information économique et financière à la fois fiable et précise.

À l'instar de nombreux autres quotidiens spécialisés, dont le *Financial Times*, *De Tijd* est imprimé sur papier saumon. Si la couleur n'est pas tellement importante en soi, le message l'est bel et bien.

<sup>1</sup> *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit.

<sup>2</sup> *La grande presse et ... le plan Manhattan*, op. cit. pp. 84-85.

<sup>3</sup> Wikipédia.

<sup>4</sup> www.info 2424info.

Comme son grand frère de renommée internationale, *De Tijd* vise à aborder le monde de la finance et de l'économie, les dossiers sociaux, politiques et judiciaires avec sérieux, de manière approfondie mais jamais ennuyeuse. *De Tijd* propose des analyses éclairantes et des dossiers accessibles sur l'argent, l'économie et les affaires.

L'édition du week-end comprend des entretiens et des analyses supplémentaires, ainsi que deux suppléments. *Sabato* est un magazine destiné à des lecteurs aisés qui aiment profiter de la vie, *Netto* est un magazine complet sur l'argent et les placements.

*De Tijd* est le pionnier de la presse flamande pour le passage au numérique. Le journal a été le premier à proposer une édition en ligne et a immédiatement réagi à l'arrivée de l'iPad en Belgique en lançant sa version iPad dès la fin 2010. »<sup>1</sup>

**\*L'Echo de la Bourse** : Fondé en 1881. Son tirage déclaré dans les années '70 atteint les 30.000 exemplaires, soit la moitié de la production de la presse financière et boursière. Il « se refuse de plus en plus à n'être qu'un journal financier ou boursier : il a des chroniques politiques régulières, des rubriques sur le cinéma et l'art ; il traite de matières économiques diverses, même si le facteur boursier n'y est pas déterminant et ses commentaires européens étaient, jusqu'à une date récente, parmi les plus cités par la presse belge. Ce journal, imprimé par l'Imifi, a changé de majorité sous le gouvernement Vanden Boeynants : c'est M. J.-M. Josi (assurances) qui le contrôle avec 58 % des titres et la fonction de président du conseil d'administration. »<sup>2</sup>

**\*Echo de saint-Roch** : bulletin d'informations de la paroisse Saint-Roch à Bruxelles.

**\*Europe magazine** : de Jo Gérard

**\*Gazet van Antwerpen**<sup>3</sup> : quotidien flamand « oracle des groupes et groupuscules catholiques ultra-traditionnels. (...) La rédaction des affaires religieuses de GVA ne cache pas du tout ses sympathies envers l'institut [Opus dei]. (...) La GVA est éditée par la s.a. De Vlijt<sup>4</sup> (...). Les actionnaires principaux de cette société sont deux a.s.b.l., la Katholieke propaganda et le Katholieke persfonds et une société, Het Beste Brood s.a. (...) Derrière ces organisations, financières ou non, se cachent des personnes étroitement liées aux milieux sociaux et industriels catholiques flamands ultra-traditionnalistes... »<sup>5</sup>  
« ... a connu une évolution qui la fait apparaître aujourd'hui comme le journal flamand le plus radical en matière linguistique. »<sup>6</sup>

**\*Humo** : magazine d'intérêt général, plutôt de gauche<sup>7</sup>

**\*Impact** : « Charles De Pauw contrôle Impact, 'mensuel de la dynamique des affaires'. »<sup>8</sup>

**\*Journal d'Europe** : hebdomadaire à tendance progressiste lancé en 1973 e.a. par des collaborateurs du journal *Le Soir* et réalisé sur les installations de Rossel et C° et du Vlan.

**\*Het katholiek persfonds v.z.w.**

**\*De katholieke propaganda v.z.w.**

**\*Knack** : magazine hebdomadaire, plutôt de droite (magazine « frère » du *Vif/L'Express*)<sup>9</sup>

<sup>1</sup> De Tijd, 7 mai 2010.

<sup>2</sup> Ibidem, p. 144. Jean Gol précise en note que « Le groupe Josi possède également une participation dans Le Courrier de la Bourse et de la Banque qui conserve une tendance politique favorable au P.L.P. bruxellois et au F.D.F. ».

<sup>3</sup> Publie aussi l'hebdomadaire Zie-magazine.

<sup>4</sup> Publiait aussi *Gazet van Mechelen*.

<sup>5</sup> *L'opus dei en Belgique* / André Van Bosbeke. – Anvers : EPO, 1986. pp. 112 et 114.

<sup>6</sup> *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit.

<sup>7</sup> D'après Wikipédia.

<sup>8</sup> *Paul Vanden Boeynants : sa carrière*, op. cit.

<sup>9</sup> D'après Wikipédia.

**\*Het Laatste Nieuws** : quotidien flamand 'neutre' mais de tendance libérale<sup>1</sup> (P.V.V., Open-V.L.D.).  
Groupe Uitgeverij J. Hoste n.v.

« Si la presse libérale vient au second rang dans l'ensemble<sup>2</sup>, elle ne le doit qu'au développement de la presse libérale flamande (groupe Hoste-Het Laatste Nieuws) alors que la majorité de ses titres sont d'expression française. »<sup>3</sup>

**\*La Lanterne** : quotidien du groupe Rossel.

---

<sup>1</sup> « La "Stichting Het Laatste Nieuws" a vu le jour le 3 mai 1955 et a reçu pour mission de perpétuer le courant idéologique du journal flamand éponyme. L'initiative s'inscrivait dans la mouvance internationale amorcée au cours des années qui suivirent la Seconde Guerre mondiale en vue de garantir l'indépendance des journalistes. Cette tendance prit corps dans le journal parisien *Le Monde* en 1951 et dans le *General Council of the Press* britannique en 1953. Le cas flamand présentait toutefois une spécificité appuyée. À l'inverse des modèles étrangers, l'initiative avait été lancée par le propriétaire du journal, Julius Hoste jr., ministre du gouvernement belge en exil à Londres. La deuxième originalité résidait dans le but idéologique marqué de l'idée fondatrice. Hoste était convaincu que seul un libéralisme social moderne – tel celui décrit sous son impulsion personnelle et celle de Salvador de Madariaga dans le *Manifeste d'Oxford*, à l'occasion de la création de l'Internationale Libérale le 14 avril 1947 – pouvait offrir une parade efficace aux ravages causés par le régime totalitaire nazi en Europe.

Peu avant son décès, Julius Hoste avait chargé Albert Maertens, son frère spirituel et successeur à la tête de *Het Laatste Nieuws*, de créer une fondation qui veillerait à ce que le journal continue à véhiculer les pensées humanistes libérales, en conservant sa totale indépendance par rapport à la politique du parti. Hoste avait remis à Maertens une petite liste de 'libéraux incorruptibles' susceptibles de soutenir la Fondation. La continuité idéologique fut assurée grâce à la règle de la cooptation de nouveaux membres. Deux clauses capitales sont gravées dans les statuts de la Fondation et de la maison d'édition, la S.A. Hoste. D'une part, l'engagement de tous les nouveaux journalistes et des rédacteurs en chef requiert l'approbation préalable de la Fondation. La force juridique de leur nomination est subordonnée à la signature du *Manifeste d'Oxford*. D'autre part, la cession du fonds de commerce et du titre du journal à des tiers peut seulement être réalisée après que ces tiers ont souscrit aux mêmes obligations envers la Fondation que celles assumées par les propriétaires précédents ; en d'autres termes, ils doivent reconnaître qu'il appartient à la Fondation de définir les lignes générales de l'orientation politique du journal. Voilà à présent 50 ans que la construction idéologique de Hoste et Maertens prouve son efficacité, même après le passage du journal dans d'autres mains. La collaboration constructive instaurée avec les S.A. successives repose aussi sur le fait que l'administrateur délégué de la maison d'édition et le rédacteur en chef du journal assistent toujours, en qualité d'observateurs, aux réunions de la Fondation – qui, pour des raisons légales, est dénommée "Raad Het Laatste Nieuws vzw" depuis 2004.

L'existence du Raad Het Laatste Nieuws revêt également une grande importance sur le plan social. Il a toujours accordé aux journalistes la liberté de propos, pour autant qu'ils respectent le *Manifeste d'Oxford* et les normes de qualité professionnelles, indépendamment de toute considération tactique et stratégique liée à la politique du parti. Chaque fois que cette liberté professionnelle a été menacée, le Raad a offert un filet de sécurité adapté aux professionnels de la presse. Il arrive aussi que le Raad rappelle les journalistes à l'ordre et leur remémore les règles déontologiques en vigueur lorsqu'ils décochent de vaines attaques personnelles contre des hommes politiques au lieu de viser le contenu des messages. Le Raad tente ainsi de réussir l'exercice d'équilibre, ô combien difficile, qui consiste à préserver les fondements du libéralisme humaniste flamand tout en formulant au besoin des annotations critiques quant à la traduction de ces nobles principes dans la politique du parti au quotidien - une certitude rassurante pour cette fraction considérable de la société flamande qui se plonge chaque jour dans le 'plus grand journal flamand' et apprécie la confrontation quotidienne avec la noble philosophie du libéralisme moderne, humaniste et social. - Walter Prevenier, Président du Raad Het Laatste Nieuws vzw... » (Site [www.raadhetaatstenieuws.be](http://www.raadhetaatstenieuws.be) – Voir aussi : *Manifeste d'Oxford 1947*, pour plus d'informations à ce sujet).

« ... On chante le *Vlaamsche Leeuw* et autres refrains de circonstance. Notre confrère Julius Hoste va de groupe en groupe, avec force poignées de mains. Slogan : 3.000.000 de Flamands réclament le droit qui revient à la Flandre impérissable ! » (*Le Soir : 100 ans d'actualité*, op. cit., p. 54. En l'occurrence, il s'agissait d'une des manifestations organisées à Bruxelles pour obtenir fort légitimement l'ensemble de la législation et des projets de lois dans les deux langues, ce qui se fera à partir du 1<sup>er</sup> juin 1898.

<sup>2</sup> L'ensemble représente le tirage des quotidiens par tendance cité par Jean Gol : presse catholique (1.150.916 exemplaires), libérale (513.784), neutre (498.594) et socialiste (279.622).

<sup>3</sup> *Le monde de la presse*, op. cit. p. 49.

**\*La Libre Belgique<sup>1</sup>** : quotidien bruxellois à portée nationale, de tendance droite-chrétienne, propriété de la famille Jourdain-Zeegers, «un grand 'national' conservateur (...) souvent très favorable à la politique de M. Vanden Boeynants. »<sup>2</sup>

« Second journal du point de vue du nombre de lecteurs dans la capitale, La Libre Belgique est surtout appréciée pour son unité de pensée et son engagement (...) ce qui fait de ce journal le quotidien le plus lu par une grande partie de la haute bourgeoisie (21,5 % de ses lecteurs). Notons encore le pourcentage élevé d'abonnés (65 % du tirage), qui démontre la fidélité de ses lecteurs.

Bien qu'elle se défende de combattre ou de lutter pour un parti ou des hommes politiques, La Libre n'en cache pas moins sa sympathie pour le P.S.C. et M. Vanden Boeynants.

Son engagement, tout au long du projet, sera clair. Il sera rare de la voir s'attaquer au plan Manhattan, sinon sur un plan esthétique, et quand elle dénoncera l'aspect financier de l'opération, ce ne sera que pour regretter la prépondérance de celui-ci dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture sur celui de la beauté formelle. La Libre se montrera très distante vis-à-vis des luttes des comités locaux de défense des habitants et elle préférera le plus souvent ignorer l'aspect (anti)social du plan Manhattan.

(...) le soin particulier accordé à la rédaction des articles fait de La Libre le quotidien sans doute le mieux fait mais aussi celui qui demande la lecture la plus attentive, si on ne veut pas tomber dans les pièges qu'il nous tend.

(...) on peut conclure que La Libre forme l'opinion de ses lecteurs tout en restant très attentive aux tendances exprimées par certains hommes politiques du P.S.C. et par les autorités ecclésiastiques. »<sup>3</sup>

**\*Le Marché** : hebdomadaire destiné aux indépendants.

**\*Le Marollien rénové** : bulletin d'information du comité d'action des Marolles.

**\*Métro** : hebdomadaire lancé en l'an 2000, puis quotidien, gratuit, distribué dans les stations de métro et les gares bruxelloises, puis en Wallonie. En 2010, il dépasse le million de lecteurs journaliers, ce qui le place en deuxième position pour l'ensemble du pays, en première position pour Bruxelles et la Wallonie.<sup>4</sup> Les versions française et flamande ne sont pas identiques.

**\*La Métropole** : quotidien du groupe Rossel.

**\*De Nieuwe Gazet** : « est plus politisé que Het Laatste Nieuws quoique contrôlé par le même groupe. Son rédacteur en chef est un ancien ministre, le député PLP d'Anvers, F. Grootjans ».<sup>5</sup>

Voir Uitgeverij J. Hoste n.v.

**\*De Nieuwe Gids** : quotidien proche du C.V.P. qui « reflète (...) les idées défendues par Théo Lefèvre (...) ancien premier ministre »<sup>6</sup>

**\*Het Nieuwsblad** : quotidien du groupe De Standaard.

**\*Nord-gazet** : \*Noord-gazet : périodique du Riso-Brussel vzw.

On peut y trouver une chronique des événements, grands et petits, qui marquent la vie du quartier.

[www.samenlevingsopbouwbrussel.be](http://www.samenlevingsopbouwbrussel.be)

**\*Notre temps** : quotidien lancé en 1968 pour « offrir une information complète, objective et sérieuse, représenter tous les courants de la 'gauche' belge et être un journal de larges confrontations en vue du progrès. »<sup>7</sup>

<sup>1</sup> *Le phénomène Libre Belgique* / Jean-François Bastin. – Bruxelles : Vie ouvrière, 1972.

<sup>2</sup> *Le monde de la presse*, op. cit.

<sup>3</sup> *La grande presse... et le plan Manhattan*, op. cit. p. 80.

<sup>4</sup> Voir Métro, 16 septembre 2010.

<sup>5</sup> *Le monde de la presse*, op. cit.

<sup>6</sup> Ibidem, pp. 63-64.

<sup>7</sup> Ibidem, p. 110.

**\*Nouvel Europe magazine (\*NEM)** : « journal d'extrême-droite dont le rédacteur en chef, Emile Lecerf témoigna à plusieurs reprises son soutien à Pro Vita »<sup>1</sup>

**\*La nouvelle gazette** : quotidien du groupe Rossel.

**\*Pan** : hebdomadaire satirique dont l'idéologie est assez conservatrice.<sup>2</sup>

**\*Paris-Match** : hebdomadaire française, avec une partie rédactionnelle 'Belgique'.

**\*La parole au peuple** : 'journal' très à gauche à diffusion limitée.

**\*Pastoralia** : mensuel d'informations de l'archidiocèse de Malines-Bruxelles.

**\*Le Patriote illustré** : Jo Gérard : pendant hebdomadaire de La Libre Belgique.

**\*Perspectives francophones** : mensuel du (ou des) F.D.F.

**\*Le Peuple** : quotidien<sup>3</sup> : « c'est l'organe officiel du parti socialiste (...) il se veut représentatif des 4 branches de l'action commune socialiste : parti, mutuelles, syndicat et coopératives. »<sup>4</sup>

« ... Le Peuple n'accorde aux problèmes bruxellois qu'une importance réduite. (...) Le Peuple est avant tout l'organe du P.S.B. (...) l'image que le journal donne du parti est une image officielle et donc parfois flattée. (...) De tous les quotidiens, Le Peuple est sans doute celui qui (...) occupe la position la plus inconfortable, et cela à cause d'une part de l'engagement des socialistes au pouvoir dans les trois communes concernées, et d'autre part, de la volonté de marquer sa solidarité vis-à-vis des expropriés. De plus, les prises de position contradictoires des membres du parti (...) ne devaient pas simplifier l'élaboration d'une critique. Les tendances marquées dans les articles concernant le quartier Nord sont toujours celles adoptées officiellement par le parti (...) généralement favorable au projet (...). Les problèmes d'urbanisme en général (et à Bruxelles en particulier) occupent une place relativement peu importante. »<sup>5</sup>

**\*Pourquoi pas ?** : hebdomadaire qui, d'après Jean Gol, dans les années '70, tirait à 105.000 exemplaires. « Principalement centrés sur la politique, ils<sup>6</sup> (...) ont des positions qui les rendent difficiles à cataloguer politiquement. On peut cependant affirmer qu'ils sont plutôt conservateurs. »

**\*4 millions 4** : hebdomadaire proche du FDF et du rassemblement wallon.

**\*La Relève** : hebdomadaire social-chrétien, repris fin 1968, grâce à Jean Michiels, patron du chocolat Côte d'Or, par Arthur Gilson, proche de VDB, dont le rival malheureux François Persoons, longtemps éditorialiste, n'y exercera plus aucune influence<sup>7</sup>.

**\*Rénovation** : hebdomadaire proche du FDF et du Rassemblement wallon.

**\*La Revue nouvelle** : mensuel belge de réflexion sociopolitique, proche des milieux chrétiens de gauche (Mouvement ouvrier chrétien, C.S.C., etc.).

**\*Le Soir** : quotidien bruxellois à portée nationale, 'indépendant'. Groupe Rossel.

« ... Le Soir est, avec ses 360.000 lecteurs, le quotidien le plus à Bruxelles, cela pour plusieurs raisons :

- la part réservée aux activités bruxelloises y est importante ;

- le fait d'aborder de nombreux sujets, dans les domaines les plus divers, confère au Soir, l'aspect d'un quotidien complet ;

- Le Soir apparaît souvent comme le porte-parole d'une certaine moyenne bourgeoisie francophone de Bruxelles. Il met particulièrement en valeur les positions du F.D.F. et du parti libéral démocrate bruxellois ;

<sup>1</sup> *L'opus dei en Belgique*, op. cit., p. 127.

<sup>2</sup> Voir Courrier hebdomadaire du CRISP n° 111 daté du 19 mai 1961.

<sup>3</sup> Editions régionales : Le Monde du travail, à Liège, Le Travail (à Verviers).

<sup>4</sup> *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit.

<sup>5</sup> *La grande presse et... le quartier Nord*, op. cit. pp. 81-82.

<sup>6</sup> Ils = Pourquoi pas ? et Spécial.

<sup>7</sup> D'après Noël Hirson, op. cit. p. 115.

- il préfère les partis modérés et marque une prédilection pour les gouvernements d'union nationale (...)

La situation financière du Soir lui permet de s'entourer d'un nombre élevé de journalistes, et notamment, en ce qui concerne l'architecture et l'urbanisme (Goffaux, Nicaise, Bary...).

Il faut reconnaître au Soir sa 'neutralité' (...) mais neutre n'est pas synonyme de non-engagé (...) C'est lui qui, un des premiers, a soulevé l'aspect humain – ou plutôt inhumain – de la politique appliquée dans le cadre de l'aménagement du quartier Nord. (...) C'est lui encore qui, à l'occasion, soulèvera des problèmes tels que la définition des notions de taudis, d'insalubrité etc... ou encore les insuffisances des lois concernant l'urbanisme, et les scandales de la pratique actuelle de cette discipline à Bruxelles. Cependant, ces questions, pour fondamentales qu'elles soient, ne s'inscrivent pas dans une démarche continue et cohérente. En effet, Le Soir, trop soucieux de l'opinion de la majorité de ses lecteurs ainsi que de celle de certains hommes politiques, adoptera, tout au long de ce projet, des positions parfois contradictoires et, à certains moments, peu engagées. (...) Il se confinera même pendant une période dans une position neutre et non engagée, se bornant à transmettre les informations sans les commenter (...)

Face à cette attitude de 'balancier' (...) on peut conclure que Le Soir est le reflet plus ou moins fidèle d'une partie importante de l'opinion publique bruxelloise.

Est-ce la presse qui forme l'opinion publique ou l'opinion publique qui forme la presse ? ... »<sup>1</sup>

**\*Spécial** : hebdomadaire francophone de tendance 'conservateur' qui, dans les années '70, d'après Jean Gol, tirait à 35.000 exemplaires. Voir supra citation à propos du Pourquoi Pas ?

**\*De Standaard**<sup>2</sup> : «journal d'information d'une haute tenue intellectuelle. »<sup>3</sup>

quotidien de la presse néerlandophone, proche du C.V.P., la devise du journal étant

V	soit : Alles Voor Vlanderen, Vlanderen Voor Kristus
A.V.V.	soit : Tout pour la Flandre, la Flandre pour le Christ ;
K	

**\*Syndicat** : organe de la F.G.T.B.

**\*Trends** : magazine d'intérêt économique et financier (magazine « frère » de Trends-Tendances)

**\*Trends tendances** : informations sociétales et économiques

**\*La tribune de Bruxelles** : [www.tribunedeb Bruxelles.be](http://www.tribunedeb Bruxelles.be)

Hebdomadaire bruxellois gratuit distribué dans les stations de métro et édité par la s.a. d'information et de productions multimédia (SAIPM). Le vice-président du conseil d'administration et du comité permanent, d'une part, l'administrateur-délégué et éditeur responsable, d'autre part, sont respectivement Patrice le Hodey et François le Hodey.

**\*Le Vif** : hebdomadaire de centre-droite.

**\*Ville et Habitant** : **\*Ville & Habitant** > **\*Ville et Habitants** > **\*Vivre à Bruxelles** > **\*Bruxelles en mouvement** : périodique mensuel d'Inter-Environnement Bruxelles.

**\*Vlan** : **\*Le Vlan** : hebdomadaire publicitaire francophone bruxellois distribué gratuitement dans toutes les boîtes ; sa partie rédactionnelle se fait l'écho des problèmes rencontrés dans la région bruxelloise, des activités qui s'y déroulent, etc. ; sa partie « petites annonces » en tous genres le rend

<sup>1</sup> *La grande presse et... le quartier Nord*, op. cit. pp. 77 et svtes.

<sup>2</sup> Publie aussi les hebdomadaires Ons Volk, Chez nous, TV-Ekspress/TV Strip.

<sup>3</sup> *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit.



très populaire. S'est étendu par la suite en Wallonie. A été repris par le groupe Rossel et Roularta media group<sup>1</sup>.

**\*Het Volk**<sup>2</sup> : Ce « grand quotidien démocrate-chrétien (...) largement diffusé à travers le pays flamand flamand (...) s'accompagne aujourd'hui d'un radicalisme certain en matière linguistique ». <sup>3</sup>

**\*Volksgazet**<sup>4</sup> : « est l'organe de la fédération socialiste d'Anvers. Son directeur (...) est le vice-président du parti socialiste belge » <sup>5</sup>

**\*Vooruit** : « est l'organe de la fédération socialiste de Gand. Il est lié au ministre Edouard Anseele... » <sup>6</sup>

**\*L'Express** : hebdomadaire français.

**\*Le Monde** : journal français connu à l'époque pour la qualité de son information, de ses analyses, de ses commentaires et de ses dossiers.

### Répartition des lecteurs par classes sociales (en %)<sup>7</sup>

Journaux	Classe aisée	Classe moyenne	Classe populaire <sup>8</sup>
La Cité	2	39,5	58,5
La Dernière Heure	4,6	32,7	62,6
Gazet van Antwerpen	1,7	38,1	60,1
Het Laatste Nieuws + De Nieuwe Gazet	1,6	26,8	71,6
La Libre Belgique + Gazette de Liège	15,7	55,8	28,5
La Meuse – La Lanterne	2,7	32,7	64,6
Het Nieuwsblad (et al.)	0,9	39,9	59,2
Le Peuple	2,3	26	71,7
Le Soir	6,3	45,9	47,7
De Standaard	9,5	64,2	26,3
De Standaard (groupe)	2,7	39,3	57,9
Volksgazet	1,6	21,7	76,7
Het Volk + De Nieuwe gids + ...	2	17,4	80,8
Vooruit	2,2	24,9	73

<sup>1</sup> « Roularta Media Groep et le Groupe Vlan ont unis leurs régies publicitaires nationales en Presse Régionale Gratuite. First Media est dès lors devenu votre contact privilégié pour la régie nationale (hors rubriques) des titres suivants : De Streekkrant/De Weekkrant, les éditions du Groupe Vlan, 7Dimanche, De Zondag et Steps City Magazine (NI/Fr). Nous sommes encore plus performants, plus présents pour vous proposer sous une offre nationale, le plus bel ensemble de média gratuits régionaux. Une équipe motivée par ce beau projet est en place pour répondre à vos attentes et pour vous aider à valoriser au mieux vos campagnes nationales, grâce à nos outils de 'marketing & research'. » (Site [www.firstmedia.be](http://www.firstmedia.be)).

<sup>2</sup> Publie aussi les hebdomadaires Zondagsnieuws, Kwik, Sport 70, Le sportif 70, Telstar.

<sup>3</sup> *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit.

<sup>4</sup> Publie aussi l'hebdomadaire A.B.C.

<sup>5</sup> *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit. p. 59.

<sup>6</sup> Ibidem.

<sup>7</sup> D'après une enquête effectuée par le CEBSP en 1965. Le CEBSP est le Centre belge des supports de publicité. Voir *Le monde de la presse en Belgique*, op. cit., p. 71.

<sup>8</sup> Dans cette enquête, il faut comprendre par : **classe aisée** : les industriels, cadres supérieurs, hauts fonctionnaires, élites des professions libérales, gros commerçants, etc. ; **classe moyenne** : les petits industriels, cadres moyens et inférieurs, fonctionnaires subalternes moyens, professions libérales moyens, petits commerçants, etc. ; **classe populaire** : les petits artisans, petits agriculteurs, employés et fonctionnaires subalternes, ouvriers, etc.

## 2. La grande presse et... le plan Manhattan<sup>1</sup>

### « Conclusion

*... L'apparition des rubriques 'Urbanisme et architecture' remonte à une période relativement récente. En effet, par le passé, la 'grande presse' n'intervenait que rarement dans le domaine de la construction. Elle laissait généralement volontiers ce soin aux revues spécialisées, dont la lecture est ardue, pour ne pas dire rebutante pour les non-initiés et même souvent non-satisfaisante pour les professionnels.*

*Nous remarquons par contre que les articles consacrés à l' "art de bâtir" avaient comme caractéristique principale un engagement et une prise de position franche et claire. Cela pouvait s'expliquer par le fait qu'ils s'intégraient à des luttes politiques, souvent fort animées. Les grands conflits politiques se retrouvaient au travers du domaine de la construction (...). Les problèmes linguistiques apparaissaient eux aussi, en toile de fond, dans certains articles concernant l'architecture (...) allant même jusqu'à voiler l'aspect économique. (...)*

*L'aspect politique de l'urbanisme et de l'architecture ne semble cependant pas encore évident aux yeux de tous ! (...) Ces deux disciplines restent pour beaucoup le domaine privilégié d'esthètes, 'race' dont on déplore la disparition. (...)*

\*

*Le sentiment d'impuissance ressenti par la population face aux décisions urbanistiques la concernant – entraînant bien souvent sa résignation<sup>2</sup> trouve ses fondements dans une série de phénomènes auxquels la presse n'est pas étrangère. En effet, celle-ci collabore, ou tout au moins participe parfois par son mutisme, à entretenir le mythe entourant certaines professions.*

*Un des aspects positifs de toutes les luttes urbaines actuelles, réside dans une démystification de certains personnages tels que l'architecte, l'homme politique, mais aussi le journaliste. C'est peut-être la raison pour laquelle cette démystification n'a pas toujours été envisagée avec enthousiasme. En effet, il était parfois bien aisé de se retrancher derrière sa 'compétence en la matière' pour ne pas devoir justifier certaines attitudes et pour pouvoir justifier certaines décisions, urbanistiques entre autres, concernant toute la population, et prises sans l'avis de celle-ci.*

*Les problèmes d'aménagements et de rénovations n'étaient donc que l'affaire de quelques personnages éclairés, ou d'une corporation ? Force est de constater que les premiers intéressés étaient souvent les derniers consultés et même informés.*

*Le peu d'intérêt apparemment manifesté par le grand public vis-à-vis des décisions urbanistiques était sans doute causé par un sentiment d'impuissance et par un sentiment de respect, profondément ancré dans les mentalités à l'égard de l'architecte vu sa 'compétence'.*

*L' "urbanisme du fait accompli" n'a été dénoncé que vers le début des années 70 et entre autres par la Libre Belgique :*

<sup>1</sup> Mémoire de Coekelberghs, Ecole nationale supérieure des arts visuels de la Cambre (Ensaav), 1977. Disponible à la bibliothèque de la faculté d'architecture de La Cambre-Horta, Bruxelles.

<sup>2</sup> En note : Notamment : La Libre Belgique (26 juin 1969) : 'Mais le modeste citoyen se demande à quoi il sert'.

*‘Au cours des dix dernières années, l’urbanisme, institution nationale, et la ville, qui l’un et l’autre devaient préserver jalousement l’intégrité du paysage urbain et imposer une conception harmonieuse de la ville nouvelle, en mettant un frein à la vague de spéculations, se laissent influencer par les groupes financiers, les sociétés immobilières, les intérêts privés. Ce qui frappe dans la transformation de Bruxelles, telle que nous la vivons depuis dix ans, c’est que cette (...) législation sur l’urbanisme et, notamment, la loi organique du 29 mars 1962 (...) n’a pas empêché le chaos, la laideur, l’implantation de tours au centre même de la capitale, et cela, sans souci de l’environnement, sans souci de l’ensemble, sans souci du caractère particulier de la ville, de sa personnalité, sans souci du rythme architectural d’un quartier. Trop souvent, des considérations mercantiles ont présidé à des constructions. La plupart du temps, le point de vue esthétique a été sacrifié aux appétits financiers ou, comme on dit pudiquement, à l’aspect économique du problème. ‘*

*Mais constatons ici que, si le rôle économique (mais pas encore politique) est reconnu, c’est pour mieux entretenir le mythe de la ville belle, propre, ordonnée, aux dépens de l’aspect social du projet, aux dépens de l’aspect humain et des rapports sociaux existant dans le tissu urbain. C’est dans cet ordre d’idées, et dans l’espoir d’une ville homogène, que la rénovation d’une zone aussi étendue que celle du ‘plan Manhattan’ fut confiée à un seul groupe de ‘spécialistes’ (...)*

*La presse n’a pas tenu son rôle (pas plus que les architectes ou les hommes politiques), non seulement au niveau d’une information complète, mais encore au niveau de la critique. L’intérêt du public n’est suscité qu’au niveau d’une discussion portant sur l’aspect esthétique des projets et non sur les tenants et les aboutissants de ceux-ci. Faut-il y voir une volonté, ou alors une incapacité de la part du journaliste ?*

*Nous avons observé que les articles concernant l’ “architecture-urbanisme” n’apparaissent régulièrement dans la presse quotidienne que vers le début des années 60. C’est dire si ces rubriques en étaient à leurs premiers pas, alors que s’élaborait déjà le gigantesque ‘plan Manhattan’.*

*Un relevé des titres d’articles concernant celui-ci (avant 1967, phase d’élaboration) nous montre que les mots ‘ambitieux, fabuleux, gigantesque, etc...’ figurent parmi les plus fréquemment employés. Peut-être était-ce de la part des journalistes une réaction exprimant un sentiment de dépassement, d’admiration, mais aussi de crainte. En effet, son étendue et sa situation au cœur de Bruxelles faisaient du ‘plan Manhattan’ un projet qui ne rencontrait de comparaison nulle part ailleurs, ce qui n’était évidemment pas fait pour simplifier l’élaboration d’une critique.*

*Le manque d’expérience en matière de critique urbanistique, combiné avec l’étendue du projet, feront que certaines implications – financières, sociales, de durée des travaux... - échapperont à l’analyse. De plus, toutes les informations n’émanaient-elles pas uniquement de la même source, c.-à-d. des promoteurs du projet et d’hommes politiques qui y étaient favorables ? Enfin, ne vivions-nous pas une ‘période d’euphorie immobilière’ ?*

*L’impression laissée par l’ensemble de la presse (mises à part quelques exceptions) avant 1967, est, soit celle de journalistes ne maîtrisant pas le projet et n’en saisissant pas avec exactitude les tenants et les aboutissants, soit celle de journalistes se rendant compte du gigantisme que représentait l’opération Manhattan... Quoi de plus normal, dès lors, que de constater un manque d’engagement et une position d’attente adoptée par certains.*

*Le fait que le plan Manhattan s'étendait sur le territoire de trois communes, à la tête desquelles se trouvaient des formations politiques aux idéologies différentes (Bruxelles-ville : P.S.C. + P.L.P. ; Schaerbeek : P.L.P. + P.S.C., ensuite en 1970 : F.D.F. + P.S.B. ; Saint-Josse : P.S.B.) devait être un élément déterminant dans la prise de position de la presse écrite. Ce projet allait rencontrer l'accord unanime des différents conseils communaux. Cet accord allait non seulement être la concrétisation d'une volonté politique commune, mais encore le moyen de la réaliser. De même, l'approbation de nombreux hommes politiques – pour lesquels l'avenir de Bruxelles passait par une tertiarisation prioritaire – allait également orienter l'engagement de la presse.*

*Le commun accord manifesté par les quatre grands partis bruxellois (P.S.C., F.D.F., P.S.B., P.L.P.) autour du 'plan Manhattan' allait avoir deux conséquences immédiates :*

*1° la neutralisation partielle de l'opposition au sein des conseils communaux. En effet, il n'était pas pensable – dans le cadre du projet – de voir des conseillers communaux socialistes de Bruxelles-ville s'opposer à un projet qui rencontrait par ailleurs l'enthousiasme des membres du P.S. du conseil communal de Saint-Josse.*

*2° Les réactions dans la presse quotidienne et hebdomadaire se devaient d'être favorables au projet.*

*Il en découlerait une sorte d'accord tacite de non-agression entre les rédactions des différents journaux : La Libre Belgique ne critiquerait pas les initiatives prises à Saint-Josse si Le Peuple, de son côté, agissait de même à l'égard de la politique de Bruxelles-ville, etc.*

*En fait, consciemment ou non, en soutenant le 'plan Manhattan, la presse allait aider les pouvoirs communaux en place à réaliser un 'assainissement de la population' afin de renflouer les caisses communales largement déficitaires. Ce côté 'finances communales' du plan n'a cependant été avoué que rarement, M. Cudell rappelant à qui voulait l'entendre que l'opération Manhattan n'avait en aucun cas comme but premier la rentabilité... mais bien la rénovation d'un quartier délabré et sinistre.*

*Pour toutes les raisons invoquées plus haut, la tendance manifestée par la 'grande presse' concernant l'élaboration du 'plan Manhattan' sera celle d'un engagement modéré mais néanmoins favorable au projet.*

*Deux exceptions échappent à cette conclusion. La première est celle d'une partie de la presse hebdomadaire, au service de M. Vanden Boeynants, qui ne reculera devant aucune surenchère afin de convaincre ses lecteurs non seulement des qualités du projet mais aussi et surtout des qualités de 'l'homme sous le règne duquel auront été entamés de grands travaux'. Notons aussi l'action de la presse économique et financière qui, dès l'apparition du projet, tenta d'établir un climat de confiance et de sécurité, indispensable à l'établissement des 'clients potentiels', en garantissant par des déclarations optimistes la réussite de l'opération.*

*La seconde est celle de l'organe de presse officiel du P.C.B. qui, dès 1966, dénoncera, sur base d'une analyse critique du projet, mais également des structures qui en étaient l'origine, la politique appliquée dans le cadre de la rénovation du quartier Nord. (...)*

\*

*Il ressort (...) qu'avant 1967, (...) l'ensemble de la presse voit ce 'projet ambitieux' d'un œil favorable. Il faudra attendre la fin de l'année 1968 et l'année 1969 pour voir apparaître une première charnière et un premier tournant dans les critiques émises par la presse. Celles-ci concernent l'aspect humain de la réalisation du projet ; la politique appliquée en matière d'expropriations ne pouvait laisser indifférents ni la population concernée, ni les divers organismes qui apportèrent leur soutien aux*

*habitants, ni un bon nombre d'hommes politiques qui adoptèrent une position allant à l'encontre de la réalisation du 'plan Manhattan'... certains déclareront même avoir le sentiment d'avoir été dupés lors du vote de l'approbation du P.P.A.*

*Toutes ces prises de position ont entraîné la presse à modifier son opinion à l'égard du plan Manhattan, sans toutefois remettre celui-ci en cause. La question n'est pas de savoir qui, des habitants, des organismes, ou des hommes politiques, a entraîné ce changement, mais de remarquer qu'il fallut attendre 1969 pour voir enfin la presse s'intéresser de près aux problèmes des expulsés, par exemple (...).*

*1971 sera le point culminant de l'opposition au projet. En effet, la création de l'Intercommunale B1 engendrera toute une série de réflexions concernant la conception du plan. Quatre ans après la première critique (lettre de la Société centrale d'architecture de Belgique), on se rendra compte que le projet est critiquable non seulement dans sa réalisation, mais aussi dans sa conception (conclusion des journées de réflexion et d'échange organisées par l'ordre des architectes). Cette seconde charnière semble la plus importante par le fait de la remise en cause du projet et de l'élaboration de nouveaux plans de 'sauvetage' du quartier Nord. Remarquons encore que l'intérêt manifesté par la presse s'est cristallisé à propos d'un problème politique.*

*Il est intéressant de constater que les deux charnières de l'évolution des critiques, coïncident avec les périodes les plus fertiles en matière de parution d'articles... C'est dire si à l'époque, ces problèmes suscitaient l'intérêt de tous. De même, ces articles apparaissent parfois en deux parties : l'introduction et le titre accompagnés généralement d'une illustration, en première page, et le corps même de l'article à la page habituelle de la rubrique 'architecture-urbanisme'. (...)*

*L'évolution marquée en 1969 (et par la suite en 1971) est due également au fait qu'à partir de cette époque, les informations ne proviennent plus uniquement des promoteurs et des autorités communales, mais aussi des comités de défense des habitants, et plus généralement, du mouvement d'opposition au 'plan Manhattan'.*

*(...) Le rôle que la presse a joué dans cette 'opération' est loin d'être négligeable :*

- *Dans un premier temps, elle a suscité l'intérêt du lecteur en lui montrant le côté prestigieux d'une telle réalisation ;*
- *Dans un second temps, elle a sensibilisé l'opinion publique aux problèmes urbanistiques par le biais de l'aspect humain d'un tel projet, allant même dans certains cas jusqu'à dénoncer la pratique de l'urbanisme dans sa forme actuelle... »<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Pour rappel, ce mémoire est rédigé en 1977. La presse des années 1978 à 2012 n'est donc pas étudiée.

### 3. Bibliographie succincte

*« Comptez l'argent pour rien, les places pour rien,  
la popularité pour rien ; c'est la presse qui est tout.  
Achetez la presse, et vous serez maîtres de l'opinion,  
c'est-à-dire les maîtres du pays. »<sup>1</sup>*

120 ans du Soir ou les 120 dernières années de la Belgique (et du monde qui l'entoure). – Bruxelles : Rossel, 2007. – (Le Soir illustré hors série).

Le groupe Vlan, vache à lait de Rossel / article de Martine Maelschalck, in Trends tendance n° 50, décembre 2003.

Médiamensonges / sous la direction de Gérard de Sélys. – Bruxelles : EPO, 1994.

Le monde de la presse en Belgique / Jean Gol. – Bruxelles : CRISP, 1970.

Le mythe au milieu du village : comprendre et analyser la presse locale / Gabriel Ringlet. – Bruxelles : Vie ouvrière, 1981.

Le phénomène Libre Belgique / Jean-François Bastin. – Bruxelles : Vie ouvrière, 1972.

La presse paroissiale en Belgique francophone (2 volumes). - Louvain : Université catholique de Louvain, département des communications sociales, 1974.

La presse quotidienne francophone en Belgique. – Bruxelles : CIMCS, 1978. – (Media en question).

Radioscopie de l'information locale en Wallonie et à Bruxelles / Gabriel Ringlet. – Bruxelles : C.R.I.S.P., 20 octobre 1978. – (Courrier du CRISP ; CH 812-813).

Radioscopie de la presse belge / René Campé, Marthe Dumon, Jean-Jacques Jaspers. – Verviers : Marabout, 1975.

La sociologie face aux médias / J. Gritti et M. Souchon. – Tours : Mame, 1968. – (Medium).

---

<sup>1</sup> A. Cremieux, 1842, cité par Paul Debongnie, in Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires.- Bruxelles : Vie ouvrière, 1970 Plusieurs rééditions. p. 105.

# \*Annexe 6. Les partis politiques belges dans les années 1960-1975... (et par après)

---

## Note préliminaire

La rédaction du dossier initial paru en 1975, à laquelle j'ai apporté ma collaboration, mentionne un certain nombre de partis politiques.

Plusieurs décennies plus tard, le lecteur d'ici ou d'ailleurs peut rencontrer certaines difficultés à en percevoir les orientations. Il n'est donc pas inutile d'apporter quelques précisions à leur sujet.

Tel est donc l'objet de cette annexe qui ne se fixe pas pour but une analyse détaillée<sup>1</sup> mais une approche succincte.

Merci aux auteurs de ce site d'avoir sollicité ma collaboration.

25 Janvier 2012  
Willy Hauwaert

A l'époque, la plupart des partis politiques étaient 'bilingues' (français/flamand). A de rares exceptions, ils deviendront par la suite 'unilingues', autonomes mais néanmoins proches, notamment au niveau de l'Europe ('famille' libérale, 'famille' socialiste, 'famille' sociale-chrétienne ou démocrate-chrétienne). Les partis verts ou écologistes n'existaient pas encore. La situation en 1999 est la suivante :

### **« Les conflits communautaires ont déchiré les familles**

*Jusqu'à la fin des années '70, les partis étaient nationaux. Ils ont éclaté en raison des conflits communautaires. Sauf exceptions, il n'y a plus de partis nationaux. Chaque famille idéologique compte désormais deux partis francophone et flamand.*

**Famille libérale.** *Le parti libéral a été créé en 1846. Anticlérical à l'origine, il est devenu après la conclusion du Pacte scolaire une des trois grandes formations politiques principalement marquées par le clivage économique et social. La famille libérale a implosé en 1970. Les deux partis libéraux actuels sont le parti réformateur libéral (PRL) et les Vlaamse Liberalen en Democraten (VLD).*

---

<sup>1</sup> Pour une recherche plus rapide dans cette annexe, utilisez l'\* : Exemple : \*P.S.C. Pour plus de renseignements, voir les publications du Centre de recherches et d'information sociopolitiques (C.R.I.S.P. - CRISP). Voir aussi [www.crisp.be](http://www.crisp.be) .

**Famille sociale-chrétienne.** Le premier parti catholique naît réellement en 1884. A partir de ce moment, la famille catholique va dominer la vie politique en participant à presque toutes les coalitions gouvernementales (sauf entre 1945 et 1947 et entre 1954 et 1958). La tendance contemporaine est cependant à l'affaiblissement. Son implantation est plus forte au nord qu'au sud du pays. La famille sociale chrétienne s'est scindée en 1968 sur 'l'affaire' de l'Université de Louvain. Les deux formations sont le parti social chrétien (PSC) et le Christelijke Volkspartij (CVP).

**La famille socialiste.** La famille socialiste est née en 1885 avec la création du Parti ouvrier belge (POB). Après la première guerre, elle est devenue la deuxième famille politique du pays avec une implantation beaucoup plus forte au sud qu'au nord.

Les socialistes ont cessé d'être unis en 1978 suite à l'échec du pacte d'Egmont. Les deux partis socialistes sont actuellement le Parti socialiste (PS) et le Socialistische Partij (SP).

**Famille écologiste.** Les partis écologistes, Ecolo et Agalev, sont nés respectivement en 1980 et 1982. Récoltant un succès relativement important en 1991, ils ont participé à la réforme de l'Etat de 1993.

**Partis communautaires.** Trois grands partis ont été créés sur la base de revendications communautaires.

La Volksunie (VU) a vu le jour en 1954. Réclamant le fédéralisme, elle a été associée à la réforme de l'Etat à plusieurs reprises.

Le Front démocratique des Francophones (FDF) est né en 1964 avec pour objectif la défense des intérêts des Bruxellois francophones. En 1993, il s'est associé au PRL pour former une fédération qui s'est élargie, en 1998, au Mouvement des citoyens pour le changement (MCC).

Le Rassemblement wallon (RW), créé en 1968, n'a pas survécu aux premières réformes de l'Etat et a périclité au début des années quatre-vingt.

**Partis d'extrême droite.** Le Vlaams Blok (VB) naît en 1978. Il défend au départ une position nationaliste flamande pour s'ouvrir progressivement aux thèmes classiques de l'extrême droite. Contrairement à l'extrême droite francophone, il pèse d'un poids politique certain. »<sup>1</sup>

## Coup d'œil plus détaillé par ordre alphabétique

**\*Amada : alle macht aan de arbeiders** (tout le pouvoir aux travailleurs) : parti d'extrême-gauche, actuellement \*PTB - \*P.T.B.).

« Le \*Parti du Travail de Belgique - \*Partij van de Arbeid van België (PTB - \*PVDA) est un parti politique belge unitaire (c'est-à-dire non divisé selon le clivage linguistique), appartenant à la Gauche. Son orientation est marxiste-léniniste. (...) Le PTB-PVDA est issu des mouvements contestataires étudiants de la fin des années 1960, d'abord à Louvain (Leuven) pour s'étendre ensuite en Flandre et Wallonie.

Après avoir rompu progressivement avec une idéologie nationaliste flamande, ces militants se sont tournés vers le communisme dans sa version marxiste-léniniste. D'autres préfèrent utiliser les termes maoïste et/ou stalinienne pour caractériser le choix effectué par les étudiants qui fondèrent plus tard le PTB-PVDA.

Ces contestataires considéraient le Parti communiste de Belgique comme 'révisionniste', c'est-à-dire trop favorable à une politique social-démocrate (représentée en Belgique par le Parti socialiste). Ils étaient influencés par les idées du parti communiste chinois, les mouvements de guérilla en Amérique latine, les protestations contre la guerre du Viêt Nam. Ils ont également tenté de dégager du mouvement pour la flamandisation de

<sup>1</sup> Pascal Delwit, dans Le Soir, daté du mardi 18 mai 1999.



*l'Université catholique de Louvain une aile de gauche. Celle-ci était caractérisée par sa transformation du slogan 'Walen buiten' ('wallons dehors') en 'Bourgeois buiten' ('bourgeois dehors').*

*Leur soutien et leur participation à une importante grève dans les mines de charbon leur permi[ren]t de jeter les bases d'une organisation qui, neuf ans plus tard, deviendra un parti politique. Ils fondèrent une publication, AMADA (Alle Macht Aan De Arbeiders : Tout le Pouvoir aux Ouvriers), qui donna son nom au 'parti en construction'. En 1974, furent fondées des sections à Liège et à Charleroi et le nom du parti se 'bilinguisa' en TPO/AMADA. (...)*

*Le 2 mars 2008 le PTB a clôturé son VIII<sup>ème</sup> Congrès. Celui-ci fut placé sous le signe du renouveau. Il a, entre autres, adopté de nouveaux statuts et élu un nouveau Comité central. Ce dernier a élu un nouveau président en la personne de Peter Mertens. Ce dernier est âgé de 39 ans, diplômé de sociologie de l'université de Gand et entre autres auteur [de] "La classe ouvrière à l'ère des entreprises transnationales." (Études Marxistes n°72 - [www.marx.be](http://www.marx.be) ). »<sup>1</sup>*

#### **\*cdH : \*C.D.H. : \*Centre démocrate humaniste :**

Voir aussi \*P.S.C.

*« Le Centre démocrate humaniste (cdH), anciennement Parti social chrétien (PSC), est un parti démocrate humaniste francophone de Belgique, centriste dont le projet politique s'enracine dans une lecture actualisée de l'humanisme ou personnalisme d'Emmanuel Mounier. (...)*

*Le parti est issu de la scission du PSC unitaire en une aile francophone et une aile néerlandophone suite à la crise de Louvain. La crise de Louvain de 1968, née de la volonté flamande d'expulser la section francophone de l'Université catholique de Louvain, a en effet conduit le PSC à s'imposer comme parti francophone autonome. Depuis 1972, le PSC et le CVP sont deux partis totalement indépendants.*

*Depuis qu'il est autonome, le PSC s'est affirmé comme un parti au fonctionnement démocratique. En 1969, le PSC a été le premier parti belge à introduire l'élection de son président national, de ses présidents d'arrondissements et de ses présidents de sections locales au suffrage universel de l'ensemble de ses membres. Le PSC n'a cessé de renforcer la démocratie interne en organisant de nombreux débats largement ouverts sur les problèmes d'actualité et en consacrant des efforts importants à la formation de ses responsables.*

*Aux élections régionales et législatives de 1999, le parti connaît une crise, due à deux faits externes, mais extrêmement médiatisés : l'Affaire Dutroux et la crise de la dioxine. Cela conduit le PSC à rejoindre l'opposition à tous les niveaux de pouvoir. Joëlle Milquet devient la nouvelle présidente du PSC<sup>2</sup>.*

*Le 9 juin 2001, le congrès du PSC a approuvé la Charte de l'Humanisme démocratique.*

*Le 18 mai 2002, au terme d'un long processus de discussion mené par Joëlle Milquet dans tous les arrondissements, le congrès du PSC a adopté les nouveaux statuts et la nouvelle dénomination du parti : Centre Démocrate Humaniste (cdH).*

*Suite à l'abandon explicite de la référence chrétienne et à l'adoption d'une politique plutôt marquée à gauche, certains de ses membres fondèrent un nouveau parti : Les \*Chrétiens démocrates francophones (\*CDF) devenus \*Chrétiens démocrates fédéraux... »<sup>3</sup>*

**\*Démocratie bruxelloise :** mouvement politique réunissant essentiellement des sociaux-démocrates chrétiens qui, la plupart, rejoindront le F.D.F.<sup>4</sup>

*«... Le 11 octobre 1970 se sont déroulées les premières élections communales auxquelles le FDF en tant que tel présente des candidats. Le PSC s'y présente divisé.*

*Après les élections de mars 1968, impressionné par le succès électoral de M. Vanden Boeynants, le PSC wallon s'est rapproché de lui et après l'avoir pourtant soutenu, abandonne M. Persoons. Celui-ci a créé un mouvement d'action et de réflexion de tendance sociale-chrétienne 'Démocratie bruxelloise' qui a des sections dans de*

<sup>1</sup> Wikipédia.

<sup>2</sup> Récemment remplacée par Benoît Lutgen.

<sup>3</sup> Wikipédia.

<sup>4</sup> Voir notamment *Bruxelles en capitales : 1958-2000 : de l'expo à l'euro* / Serge Govaert : [books:google.be/books?isbn2804134733](http://books.google.be/books?isbn2804134733).

nombreuses communes bruxelloises. A l'approche des élections communales, plusieurs de ces sections vont faire alliance avec le FDF. C'est le cas, notamment à Auderghem, à Etterbeek, à Uccle et à Woluwe-Saint-Pierre.

Le résultat de ces élections fut extrêmement favorable au FDF qui s'imposait, d'emblée, comme le premier parti de Bruxelles, enlevant avec ses alliés de Démocratie bruxelloise pas moins de 161 sièges sur les 513 de l'agglomération, soit 31,4 % contre 125 au PSB (parti socialiste), 114 au PLP (parti libéral) et 105 au PSC (parti social chrétien). Ceci pour l'ensemble des dix-neuf communes formant l'agglomération bruxelloise.

Dans la périphérie, des listes 'Liberté et Démocratie' ou équivalentes, listes dans lesquelles le FDF est largement représenté, enlevèrent une bonne cinquantaine de sièges de conseillers communaux dans une vingtaine de communes.

Ce succès électoral permet au FDF d'enlever le maïorant dans 4 communes bruxelloises : Etterbeek (avec Démocratie bruxelloise), Forest, Schaerbeek et Woluwe-Saint-Pierre (avec Démocratie bruxelloise). Dans deux autres communes, il entre dans la majorité : à Koekelberg et à Uccle (avec Démocratie bruxelloise)... »<sup>1</sup>

**\*Ecolo** : parti écologiste. Parti frère dans la partie flamande du pays : Agalev > Groen! > Groen.

« **Ecolo** est un parti francophone et germanophone belge se réclamant de l'écologie politique, et suivant certains des principes de la politique écologique. Créé en 1980, il fut l'un des premiers partis verts au monde à entrer dans un parlement national. (...)

La naissance d'Ecolo date de la fin des années 1970 et rassemble autour des 'Amis de la Terre' des leaders d'abord environnementalistes. Les accidents pétroliers de l'Amoco Cadiz en 1978 ou nucléaires Three Mile Island en 1979 ainsi que l'installation de missiles américains en Europe pendant la Guerre froide permettent à Ecolo d'élargir sa base de revendication. (...)

La participation au pouvoir fédéral d'Ecolo fut parfois assez houleuse et les conflits avec les autres partenaires de la coalition furent nombreux. (...)

La chute fut stabilisée lors des élections régionales et européennes du 13 juin 2004, lors desquelles Ecolo n'obtint toutefois qu'un seul député européen (...) contre 3 en 1999. À la Région wallonne, il n'obtint que trois députés alors qu'il en obtenait sept au parlement de la région de Bruxelles-Capitale. À cette occasion, Ecolo fit son entrée dans la nouvelle majorité politique de la région de Bruxelles-Capitale réunissant, autour du ministre-président Charles Picqué, le Parti socialiste, le CDH, Ecolo, le VLD, le CD&V, le sp.a et Groen!. Evelyne Huytebroeck devint ministre régionale bruxelloise de l'Environnement tandis que Christos Doulkeridis prit la présidence de l'assemblée parlementaire de la COCOF. (...)

Le 20 mars 2005, Ecolo fête ses 25 ans. L'assemblée générale fait apparaître un parti plus uni et plus indépendant par rapport aux autres formations politiques. Avec une nette distanciation vis-à-vis du Parti socialiste (...)

Les élections régionales et européennes (...) du 7 juin 2009 ont vu le score d'Ecolo doubler, que ce soit à Bruxelles (17,94 % contre 8,35 % en 2004), en Région wallonne (18,54 % contre 8,52 %) et à l'Europe (8,55 % contre 3,69 %). Ecolo devient donc 3<sup>ème</sup> parti francophone devant le cdH. (...)

Les élections législatives du 13 juin 2010 ont permis à Ecolo de consolider son résultat de 2007. Le slogan du parti était : 'OUVERT pendant les transformations', en référence à l'immobilisme dû au blocage de la réforme institutionnelle belge. Ecolo sauvegarde ses 8 sièges à la Chambre des représentants et 2 sièges de sénateurs élus directs, tout en perdant 0,8 % de son électorat fédéral. »<sup>2</sup>

**\*F.D.F. : \*FDF** : Le **\*Front démocratique des Francophones** est un parti créé à Bruxelles, le 11 mai 1964, en réaction aux revendications flamandes et à certaines lois touchant à la liberté constitutionnelle d'expression ; il prit son envol notamment suite à l'expulsion de l'Université catholique de Louvain (U.C.L.) de cette ville brabançonne ('splitsing'- 'Walen buiten' - 1968). La Katholieke universiteit Leuven continuera ses activités dans cette ville du Brabant flamand tandis

<sup>1</sup> Site des F.D.F. : [www.fdf.be/spip.php?article20](http://www.fdf.be/spip.php?article20) .

<sup>2</sup> Wikipédia. Voir aussi le site [www.ecolo.be](http://www.ecolo.be) .

que l'UCL s'implantera en Brabant wallon (à Ottignies-Louvain-la-neuve) et dans la capitale (Louvain-en-Woluwe, notamment les Cliniques universitaires Saint-Luc et la faculté de médecine).

Parti centriste comportant une aile droite et une aile gauche, le FDF existe toujours au sein d'une coalition avec le Parti libéral et une aile dissidente du PSC, à savoir le \*mouvement réformateur – \*M.R. ou \*MR).

Au cours du forum qui s'est tenu le 24 janvier 2010, 600 membres et sympathisants décidaient de changer la signification de l'acronyme en 'les \*Fédéralistes démocrates francophones'<sup>1</sup>.

L'accord gouvernemental de fin 2010 met un terme à l'entente entre les FDF et le mouvement réformateur.

**\*FN : \*Front national. Extrême-droite.**

« Le **Front national** est un parti politique belge francophone d'extrême droite, fondé en 1985 par Daniel Féret, ancien président. Ce parti est issu de trois groupuscules : le \*Mouvement Social Nationaliste, l'\*Union pour une nouvelle Démocratie et le \*groupe Delta. Entre 1989 et 1991, il a été rejoint par la majorité des dirigeants du \*Front de la jeunesse (FJ) - Belgique et du \*Parti des forces nouvelles (PFN). (...)

Le programme électoral du Front National est principalement axé sur le thème de l'immigration. L'idéologie du Front National est considérée, par ses adversaires en particulier, comme populiste, réactionnaire, et nationaliste. Depuis sa fondation, la progression de ce parti, en proie à d'incessantes luttes intestines, est plus ou moins limitée. Lors des dernières élections régionales de 2009, le Front National a obtenu 2,86 % des voix au parlement wallon... »<sup>2</sup>

**\*Groen ! (\*Agalev) > Groen.**

«**Groen!** (en français : Vert!) est le parti vert de la Belgique néerlandophone. (...)

Le nom originel du parti, 'Agalev', est l'acronyme de \*Anders GAan LEVen ('Vivre autrement'). Il était porteur du message que les humains doivent choisir d'autres modes de vie plus durables. Lorsqu'il s'enregistra comme parti politique, il eut toutefois l'obligation légale de fournir une signification pour chaque initiale. Il décida alors de se présenter aux élections sous le nom de \*Anders Gaan Arbeiden, Leven, En Vrijen, soit littéralement 'Aller au travail, vivre et avoir des relations sexuelles différemment'. Ce nom était improvisé et pas vraiment sérieux, mais légalement correct. Après la défaite électorale de 2003, le parti se renomma en Groen!. Ce nom le rend plus proche des autres partis écologistes à travers le monde. (...)

En tant que parti écologiste traditionnel, les trois valeurs fondamentales de Groen! sont l'écologie, la paix et la démocratie participative. Au début, le parti essaya de surmonter les clivages politiques traditionnels (libéral-socialiste, catholique-laïc, flamand-wallon). Depuis les années 1980 toutefois, les idéaux de diversité et de justice sociale ont pris un rôle prééminent et le parti se situe désormais clairement à gauche. Dans son programme actuel, il relie ses trois valeurs fondamentales avec le concept de qualité de vie. (...)

Beaucoup des fondateurs du parti politique Agalev sont issus ou ont été inspirés par le mouvement social Agalev. Ce mouvement avait été fondé par le jésuite Luc Versteyleen et prônait le repos, la solidarité et la sobriété. Agalev combinait les valeurs du catholicisme progressiste et de l'écologie. Il cherche d'abord à diffuser les idées écologistes à une petite échelle, puis agit dans un cadre plus large dès 1973. Lors des élections de 1974 et 1976, Agalev soutint des candidats des partis traditionnels, mais ceux-ci oublièrent les promesses qu'ils avaient faites. En 1977, le mouvement présenta des listes dans de nombreuses communes, non pas pour être élus, mais pour promouvoir ses idéaux. (...)

En 1979, un débat surgit pour savoir s'il faut créer un parti politique ou s'il faut rester en dehors de la politique. C'est la première option qui sera choisie. Un groupe de travail est créé au niveau national pour coordonner le nouveau parti. Une association pouvant se présenter aux élections est alors créée. Agalev obtint 2,3 % des votes lors des élections européennes de 1979, sans toutefois obtenir [...] un siège.

<sup>1</sup> Voir Perspectives francophones, n° 57. – Voir aussi le site des F.D.F. : [www.fdf.be/spip.php?article20](http://www.fdf.be/spip.php?article20) .

<sup>2</sup> Wikipédia.

Lors des élections législatives de 1981, Agalev obtint 4 % des voix, deux sièges à la Chambre des Représentants et un au Sénat. Dans le même temps, Ecolo obtint deux sièges à la Chambre des Représentants et trois au Sénat en Wallonie. Le parti politique Agalev est alors officiellement fondé en 1982, même si les personnalités les plus connues du mouvement social Agalev, comme Versteyleen, n'y participent pas. Lors des élections communales de 1982, Agalev obtint plus de 10 % des voix dans plusieurs communes.

Lors de sa première législature, Agalev se comporte en parti de protestation, forçant les autres partis à être plus actifs dans le domaine environnemental et de l'aide au Tiers Monde. Le parti fait campagne sur des thèmes spécifiquement écologiques, comme la lutte anti-nucléaire.

Le parti gagne deux sièges supplémentaires en 1985, puis encore deux en 1987 et enfin encore un en 1991 : ils occupent alors 7 sièges à la Chambre des Représentants. Agalev devint alors un partenaire politique sérieux pour les autres partis. En 1992, Agalev échangea son approbation des accords de [la Saint-Michel] - qui ont fait de la Belgique une fédération - contre l'approbation d'une taxe sur les bouteilles, la première écotaxe en Belgique.

(...)

Groen! est membre des Verts européens.

Contrairement à d'autres partis belges ou à d'autres mouvements verts européens, Groen! n'a pas créé d'associations sœurs dans les différents domaines de la vie sociale. Il est toutefois assez proche des différentes organisations environnementales. (...)

Le soutien aux Verts a considérablement varié récemment. Il tire la plus grande part de son soutien des Flamands qui ne se sentent pas liés aux organisations sociales fortes. Le parti est le plus fort dans les aires urbaines qui accueillent des fortes proportions d'étudiants...»<sup>1</sup>

**\*IDS** : Intérêts de Schaerbeek : Initiatives pour le Développement de Schaerbeek : parti local.

**\*LB** : appellation courante aux élections municipales pour 'Liste du Bourgmestre'.

**\*MCC : \*M.C.C. : \*Mouvement des citoyens pour le changement :**

« Gérard M. Deprez est un homme politique belge, né le 13 août 1943 à Noville, qui a été notamment président du PSC et député européen. Il est candidat en philosophie et lettres (1961-1963), licencié en sociologie (1963-1967) et docteur en sociologie de l'Université Catholique de Louvain (1974). Il fut assistant en sociologie à l'Université catholique de Louvain et professeur à l'Institut supérieur de culture ouvrière (ISCO) (1966-1974); membre associé de l'Association universitaire de recherche en administration (1969-1974).

Le roi des Belges Albert II lui a octroyé en 1995 le titre honorifique de Ministre d'État.

Gérard Deprez a quitté le PSC pour fonder en 1998 le MCC, une des composantes du Mouvement réformateur. »<sup>2</sup>

« Le Mouvement des citoyens pour le changement (MCC) est un parti politique belge francophone, composante du Mouvement réformateur, une fédération de centre-droit formée autour des libéraux. Le MCC a été fondé par Gérard Deprez, ancien président du PSC (...) devenu aujourd'hui le Centre démocrate humaniste (cdH), entré en désaccord avec la majorité des membres de son précédent parti.

Le MCC est un membre fondateur du Parti démocrate européen. »<sup>3</sup>

**\*MR : \*M.R. : \*Mouvement réformateur** : cartel réunissant depuis 2002 les libéraux du P.R.L., les F.D.F., des P.S.C. (MCC) dissidents proches de l'ancien président Gérard Deprez. Les FDF le quittent à la suite de l'accord gouvernemental de fin 2010.

« Notre histoire – Le mouvement réformateur

Le 24 mars 2002, **PRL, PFF, FDF et MCC** se sont identifiés comme nouvelle formation politique, résolument centriste dont la dynamique politique est celle de la réconciliation de chaque personne et de la société.

<sup>1</sup> Wikipedia. Voir aussi le site [www.groen.be](http://www.groen.be).

<sup>2</sup> Wikipédia.

<sup>3</sup> Wikipédia. Voir aussi le site [www.lemcc.be](http://www.lemcc.be).

Le **Mouvement Réformateur** se veut un instrument des discussions, de propositions et de dialogue pour les réformes. Il ouvre ses portes afin d'échanger les points de vue avec les citoyens, pour en tenir compte dans ses programmes et les porter dans les décisions gouvernementales.

Le Manifeste des Réformateurs adopté le 1<sup>er</sup> septembre 2002, à Rochefort, se fonde sur la démocratie libérale, seul système politique durable de représentativité citoyenne et de garantie du pluralisme.

Les citoyens doivent être convaincus que les **valeurs démocratiques sont des droits imprescriptibles** dont la pérennité exige des devoirs car notre société a plus que jamais besoin d'une cohésion très forte basée sur l'adhésion de tous ses acteurs. Une vie politique nouvelle doit s'articuler autour d'un contrat d'adhésion qui allie liberté et effort, égalité et responsabilité, solidarité et engagement social... »<sup>1</sup>

**\*N-VA : \*Nieuwe Vlaamse alliancie** (nouvelle alliance flamande) : parti nationaliste flamand, à droite, voire très à droite d'après certains observateurs. Nouveau fer de lance du mouvement populaire flamand, il a démarré sur les cendres de la Volksunie, après implosion de cette dernière et dispersion de ses membres sur différents partis, la plupart se reconcentrant sur la N-VA.

Voir aussi Vlaams Belang.

« La Nieuw-Vlaamse Alliantie (N-VA, en français, l'Alliance Néo-Flamande) est un parti politique belge né de la dislocation de la Volksunie en 2001. Ce parti a été à deux reprises membre du gouvernement flamand. Il est devenu, en juin 2010, le parti le mieux représenté à la Chambre des Représentants de l'État fédéral belge. (...)

La revendication principale de la N-VA est l'indépendance de la Flandre, dans le cadre de l'Union européenne. Le parti revendique cette indépendance de manière politique, ce qui est confirmé par le programme qui indique que la paix est la priorité absolue. (...)

Les élections législatives fédérales belges anticipées se sont déroulées le dimanche 13 juin 2010. Suite à une absence de consensus dans le dossier Bruxelles-Hal-Vilvorde, le parti libéral flamand Open VLD annonce son intention de quitter le gouvernement le 22 avril 2010, le Premier ministre belge Yves Leterme (CD&V) donne immédiatement sa démission au roi Albert II qui l'accepte 4 jours plus tard. Les électeurs seront amenés à élire les nouveaux membres de la Chambre des Représentants et du Sénat. Les précédentes élections législatives ont eu lieu le 10 juin 2007.

La N-VA a obtenu 29,5 % des voix, avec 27 élus, dont deux députées issues de l'immigration, sur les 150 que compte la Chambre des députés. Ce qui constitue un séisme politique pour le pays. Ce score est sans précédent. Jamais un mouvement prônant l'indépendance de la Flandre n'avait remporté un scrutin législatif fédéral. Le meilleur résultat à ce jour avait été obtenu en 1971 par la Volksunie avec quelque 19 %. **La N-VA devient le plus grand parti du royaume.** 'Ce sont des résultats extraordinaires', a clamé Bart De Wever. Il a appelé au 'changement' en Belgique avec une réforme visant à donner une autonomie accrue à la Flandre dans le domaine économique et social, tout en cherchant à rassurer ceux que son programme inquiète, en Belgique et à l'étranger. M. De Wever a affirmé que l'indépendance de la Flandre n'était pas sa revendication immédiate, même s'il envisage que la Belgique puisse disparaître à terme. De quoi compliquer un peu plus la recherche d'une nouvelle coalition gouvernementale entre partis flamands et francophones (...) »<sup>2</sup>

**\*NOLS** : nouvelles orientations pour les libertés schaarbeekoises : liste communale de Roger Nols et ses amis.

**\*P.C.B.-\*B.C.P. : \*PCB-\*BCP** : \*Parti communiste de Belgique (\*PC) d'obédience Moscou.

« Né de l'union du petit groupe (300 membres) des 'Amis de l'Exploité' de Joseph Jacquemotte réuni autour du journal L'Exploité — positions de la troisième internationale au sein du POB<sup>3</sup> (lutte de classes) — et du plus petit

<sup>1</sup> Site du MR : [www.mr.be](http://www.mr.be)

<sup>2</sup> Wikipédia. En 2011, la 'Belgique' a battu le record de longévité de l'absence d'un gouvernement national. C'est malgré tout oublier un peu vite la gouvernance par les exécutifs des Régions, des Communautés, des Commissions communautaires, des provinces, des communes, des CPAS...

<sup>3</sup> Parti ouvrier belge. « La scission du parti socialiste est un fait accompli depuis ce 30 mai [1921]. Les 'Amis de l'Exploité' ont, en effet, fondé le 'parti communiste' à la suite d'un congrès qui s'est tenu à la rue de l'Amigo. » (Le Soir : 100 ans d'actualités, p. 151.

(200 membres) PCB dit Parti de War Van Overstraeten, créé quelques mois avant le Parti communiste de Joseph Jacquemotte.

Cette différence de quelques mois est, en fait, très importante, non pas d'un point de vue chronologique, mais parce qu'elle marque une différence entre deux orientations divergentes. En effet, le groupe Van Overstraeten était anti-syndicaliste et anti-parlementaire, classifié comme gauchiste, pour l'adhésion à la formule des soviets. Le mouvement Jacquemotte était d'un genre très différent, 'centriste', il n'était pas décidé du tout à rompre avec le courant social-démocrate dont il faisait d'ailleurs organiquement partie.

Au départ, le PCB est en effet un petit groupe politique ("bataillon des 517"), issu de la fusion de deux groupes minoritaires. Si minoritaires que l'internationale communiste les enjoindra en 1921 d'unir leurs faibles forces : 'Camarades, tout de même, vous n'êtes pas si nombreux, unissez-vous : ça fera encore un petit groupe' (...).

Il existe toujours des fédérations dans toutes les provinces belges. Quelques conseillers communaux (...) Les militants communistes sont très actifs dans le milieu alternatif et associatif (forum social, rock alternatif...). Ils participent à la mouvance de l'Association culturelle Joseph Jacquemotte, du Club Achille Chavée. Il se présentera aux élections au Sénat et à la Chambre (Bruxelles-Hal-Vilvoorde, Hainaut, Liège, Brabant Wallon et Luxembourg). Leurs résultats électoraux feront cependant du PCB un parti plus que confidentiel.

À plusieurs reprises dans les années 1980-1990 et 2000 le PCB a participé à des listes de rassemblement 'à gauche du Parti socialiste', Ensemble vers l'alternative aux communales de 1988, Gauches Unies aux européennes, communales et régionales de 1994-1995, et des listes de cartels en 2009 et en 2010 (Front des Gauches) avec divers partis trotskystes et autres. À d'autres occasions, des candidats du PCB ont été présentés, et parfois élus sur des listes Ecolo (à Charleroi par exemple) ou PS (à Tournai par exemple) lors d'élections communales.

En janvier 1999, 26 membres de la Fédération bruxelloise du PC, dont l'ensemble de sa direction, rendent leur carte du parti, en désaccord avec la ligne d'autonomie électorale imposée par les fédérations wallonnes, la plupart adhérent à Ecolo...»<sup>1</sup>

**\*P.L.D.P.** : parti libéral démocratique et pluraliste : dissidence temporaire, à l'égard du parti national P.L.P.-P.V.V., de certains libéraux bruxellois alliés au F.D.F. pour former à Bruxelles avec quelques indépendants le Rassemblement bruxellois (cf. élection du Conseil de l'Agglomération de Bruxelles, 1971).

**\*P.L.P.-\*P.V.V.** : **\*PLP-\*PVV** : \*Parti pour la Liberté et le progrès et son pendant néerlandophone le \*partij voor vrijheid en vooruitgang, > \*Vlaamse liberale democraten (\*VLD - \*V.L.D.) > et depuis 2007, vu le cartel avec Vivant : \*Open-V.L.D.).

Parti situé à droite de l'échiquier, issu du parti libéral, appelé aussi \*PL à certaines périodes, ou \*PRL - \*P.R.L., soit parti réformateur libéral, dénomination qu'il conserve au sein du Mouvement réformateur (MR).

« Le Parti de la liberté et du progrès (PLP, en néerlandais Partij voor Vrijheid en Vooruitgang, PVV) est un ancien parti politique belge unitaire. (...)

Il a longtemps existé en Belgique un Parti libéral. Dès l'indépendance du pays en 1830, il est l'un des deux partis qui dominent la vie politique du pays, avec le parti catholique. Cependant, ce n'est qu'en 1846 qu'il s'organise et établira son programme, lors d'un congrès fondateur à l'hôtel de ville de Bruxelles (...).

Plate-forme de la bourgeoisie urbaine, ce parti attachait une importance particulière à l'indépendance du pouvoir civil face au clergé. Promoteur de changement et soucieux de l'amélioration de la situation des classes ouvrières, il était perçu comme une formation progressiste, comme la gauche de l'époque, par opposition à la droite catholique et conservatrice. De 1847 à 1884, il est le seul rival du parti catholique à chaque élection et tantôt obtient la majorité absolue des sièges, tantôt se retrouve dans l'opposition.

<sup>1</sup> Wikipédia. Plus d'informations, voir site [www.particomuniste.be](http://www.particomuniste.be).

Aux élections de 1847, il remporte une grande victoire électorale, suite à l'abaissement du cens. (...) suite à l'introduction du suffrage plural en 1893, le poids du parti libéral devait beaucoup décroître. Il resta donc dans l'opposition jusqu'à la formation de gouvernements d'union nationale pendant la Grande Guerre. Dans l'entre-deux-guerres, les libéraux sont les partenaires les plus fréquents du parti catholique.

Après le deuxième conflit mondial, ils furent appelés à participer à diverses coalitions jusqu'en 1961. À cette date, faisant suite à la crise liée à l'indépendance du Congo belge et aux grandes grèves, sous l'égide d'Omer Vanaudenhove, il renonce à sa philosophie anticléricale et opère un processus d'ouverture, marqué par un changement de nom : il se nommera dorénavant le Parti de la Liberté et du Progrès (PLP).

En 1972, il se scinde en une aile francophone (Parti réformateur libéral, qui fut incorporé le 24 mars 2002 dans une coalition de centre-droit dénommée Mouvement Réformateur, réunissant également le PFF, le FDF<sup>1</sup> et le MCC) et une aile flamande, le Partij voor Vrijheid en Vooruitgang (PVV) (qui fut modifié en 1992 en VLD (Vlaamse Liberalen en Democraten)).<sup>2</sup><sup>3</sup>

**\*P.R.L. (\*PRL) :** \*Parti réformateur libéral : cf P.L.P.

**\*P.S.B.-\*B.S.P. : \*PSB-\*BSP :** \*Parti socialiste (+ \*socialistische partij, actuellement \*S.P.a.), ancien parti ouvrier, proche de la **F.G.T.B.** (Fédération générale du travail de Belgique). Actuellement P.S. (PS) et son jumeau néerlandophone SP.a.

« Le Parti socialiste (PS) est un parti politique belge. Le mouvement socialiste joue un rôle de premier ordre sur la scène politique belge francophone depuis la moitié du 20<sup>ème</sup> siècle. Le Parti socialiste est issu de la scission en 1978 du Parti socialiste belge en une aile flamande, le Socialistische Partij (SP, aujourd'hui Socialistische Partij Anders) et une aile francophone.

Le parti est aujourd'hui le premier parti francophone de Belgique et est présent à tous les niveaux de pouvoir (Gouvernement fédéral, Région wallonne, Communauté française, Région de Bruxelles-Capitale), où il participe à des gouvernements de coalition. Il est né sur les cendres du POB. (...)

La solidarité, la fraternité, l'égalité, la justice et la liberté sont les valeurs que le PS promeut. Adaptant son combat à l'évolution complexe de la société contemporaine, le PS continue de défendre ces valeurs. (...)

Résultat d'un travail de commissions installées à Gand, la déclaration de principes et le programme seront discutés au Congrès socialiste de Bruxelles les 25 et 26 décembre 1893 avant d'être adoptés lors du congrès de Quaregnon (Borinage) des 25 et 26 mars 1894. (...)

#### Structures internationales

Le Parti Socialiste est membre de l'Internationale socialiste (I.S), qui est l'organisation mondiale des partis socialistes, sociaux-démocrates et travaillistes. Elle rassemble actuellement 139 partis et organisations politiques de tous les continents. Au niveau européen, le Parti socialiste, ainsi que l'ensemble des militants du PS et des partis membres, adhèrent au Parti socialiste européen.

#### Organisations associées

Le Parti socialiste travaille quotidiennement avec des organismes dont l'action participe à la réalisation de ses objectifs. Ils peuvent être liés organiquement au Parti socialiste ou en être partenaire.

<sup>1</sup> Les FDF quittent le MR fin 2011.

<sup>2</sup> Avant de devenir l'\*Open-VLD.

« L'\*Open Vlaamse Liberalen en Democraten, abrégé en Open VLD (en français : Libéraux et démocrates flamands), anciennement Partij voor Vrijheid en Vooruitgang (PVV) puis Vlaamse Liberalen en Democraten (VLD), est un parti politique belge flamand, d'essence libérale. Il adhère au Parti européen des libéraux, démocrates et réformateurs (ELDR). (...) Lors des élections législatives de 1981, le PVV et son pendant francophone le PRL, réalisent un de leurs meilleurs scores et occupent le pouvoir jusqu'en 1985. En 1992, le PVV prend le nom de Vlaamse Liberalen en Democraten (VLD). En février 2007, le cartel formé par le VLD et Vivant décide de se présenter aux élections législatives sous le nom d'Open VLD. Après avoir provoqué la chute du gouvernement Leterme II, le parti subit un terrible revers électoral aux élections fédérales anticipées de 2010 en perdant 5 sièges sur 18 à la Chambre, 3 sur 9 au sénat et plus d'un quart de son électorat. » (Wikipédia).

<sup>3</sup> Wikipédia.

*Le Mouvement des jeunes socialistes est une structure autonome qui réunit les jeunes qui souhaitent y adhérer, de 15 à 30 ans.*

*L'Institut Émile Vandervelde, constitue aujourd'hui une équipe de jeunes attachés, dont la mission consiste à jouer un rôle d'interface avec les groupes parlementaires socialistes dans les différentes assemblées. Ils sont accrédités auprès de ces groupes parlementaires afin d'aider les députés dans les travaux parlementaires. Ils sont regroupés au sein de cellules spécialisées (...) dans différents domaines. Ils sont secrétaires de Commissions, présidées par un parlementaire et qui se chargent d'étudier des problématiques dans différents domaines. Les travaux en commissions ou en groupes de travail conduisent à une note au Bureau du parti ou à une proposition parlementaire.*

*La mission du centre d'études réside également dans l'organisation de colloques sur les sujets les plus divers de la politique belge, le volet européen et international étant plus centralisé auprès de la Fondation Louis de Brouckère. L'Institut dispose également d'une bibliothèque.*

#### Historique (...)

*Si la Flandre a effectivement obtenu en 1970 l'autonomie culturelle qu'elle souhaitait, la Wallonie n'a eu que la promesse de la régionalisation économique qu'elle réclamait. Tous les efforts des socialistes francophones tendront au cours de la décennie à la concrétisation de cette revendication, que la crise économique rend encore plus justifiée à partir de 1975. Dans ce contexte, les tensions et les divergences entre socialistes du nord et du sud du pays - comme dans les autres familles politiques - aboutissent à la constitution d'un Parti socialiste et d'un Socialistische Partij en 1978. C'est l'aboutissement d'une évolution alors en cours depuis 40 ans. André Cools devient le premier président des socialistes francophones. En 1981, il est remplacé par Guy Spitaels qui exerça la fonction jusqu'en 1992.*

*En 1980, un nouveau gouvernement social-chrétien-socialiste fait voter les lois concrétisant la régionalisation. Mais celle-ci n'est encore que limitée. Comme celle de 1970, l'étape de 1980 n'est qu'un pas vers une Belgique fédérale. Il faudra attendre 1988 et le retour des socialistes au pouvoir, après 7 ans d'opposition, pour qu'une nouvelle étape soit franchie lors d'une nouvelle réforme de l'État qui voit notamment enfin la création de la Région [de] Bruxelles-Capitale. (...)*

*(...) Lors du 1<sup>er</sup> mai 2002, Di Rupo lança un appel en faveur de la création d'un 'pôle des gauches'. Cet appel se concrétisera le 28 septembre 2002 par l'établissement des 'convergences à gauche' avec Ecolo.*

*Grâce à une nouvelle direction et à un effort de modernisation, le parti réussit à se redresser et enregistre coup sur coup deux très bons scores électoraux, aux élections législatives de 2003 et surtout aux régionales de 2004. Sa position de premier parti francophone est alors incontestée et le parti est dans la majorité à tous les niveaux de pouvoir dans des coalitions différentes. Au gouvernement fédéral, son partenaire est le MR (et symétriquement, les partis flamands VLD et SPA), cette coalition est qualifiée de violette (paars en néerlandais), car alliant le bleu libéral et le rouge socialiste. À la Communauté française et à la Région wallonne, il gouverne avec le CDH. À la Région de Bruxelles-Capitale, il s'agit d'une coalition PS-CDH-Ecolo. (...)*

*Fin 2005, c'est l'affaire de la Carolorégienne qui affaiblit le parti. Il s'agit alors de malversations dans la gestion d'une société de logements sociaux de Charleroi. Trois échevins PS de Charleroi sont privés de leur mandat par le conseil communal et l'un d'eux (...) est incarcéré préventivement et inculpé. Déstabilisé, une autre personnalité socialiste, (...) ministre-président de la Région wallonne, démissionne de son poste. Elio Di Rupo le remplace et promet une 'traque aux parvenus' au sein du PS.*

*Le PS de la ville de Charleroi fait encore parler de lui en mai 2006. Il s'agit à nouveau de malversations dans la gestion de sociétés publiques : l'ICDI, intercommunale de traitement des déchets de la région et le Foyer marcinellois, autre société de logement social. (...) Simultanément, d'autres dossiers, impliquant des personnalités du PS carolo, font surface : l'un concernant le passé de curateur de faillite d'un membre du Collège provincial et l'autre un homme d'affaires proche du PS. À Fontaine-l'Évêque, (...) le bourgmestre sortant (...) est placé le 13 octobre 2006 sous mandat d'arrêt pour détournements de fonds par fonctionnaire public. Le 20 octobre 2006, c'est au tour du bourgmestre carolo sortant (...) d'être placé sous mandat d'arrêt dans le cadre de l'affaire de la 'Carolorégienne'. À peine vainqueur des dernières élections communales, il est inculpé de faux, usage de faux et de détournement par fonctionnaire public. (...) Dans le même temps, à Namur, le*



*bourgmestre sortant (...), l'échevin (...) et le secrétaire communal (...) sont inculpés d'entrave à la liberté des soumissions, de prise d'intérêt et de faux et usage de faux dans le cadre de l'affaire 'Sotegec'.*

*Suite à ces affaires, les électeurs sanctionnent durement le parti socialiste aux élections fédérales de juin 2007. Le parti fait son plus mauvais score historique et est, pour la première fois, dépassé par les libéraux du Mouvement réformateur en Wallonie. Malgré cette défaite, le PS sera appelé à participer au pouvoir. (...)*

*Début 2009, Anne-Marie Lizin fait encore parler d'elle lorsqu'il est révélé qu'elle a effectué pour 40.000 euros de dépenses non justifiées avec la carte de crédit de l'hôpital de Huy (commune dont elle est bourgmestre). Sous la pression, la direction du PS décide de la suspendre provisoirement de sa qualité de membre.*

*Aux élections régionales de juin 2009, le PS recule, tant en Wallonie qu'à Bruxelles par rapport aux chiffres de 2004. Cependant, il réalise un meilleur score qu'aux élections fédérales de 2007 et reste le premier parti en Région wallonne et en Communauté française. Il forme [...] une coalition dite olivier avec le Centre démocrate humaniste et Ecolo et entre dans les gouvernements de la Communauté française, de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Région wallonne. L'objectif affiché de ces gouvernements, qui choisissent pour slogan 'Une énergie partagée pour une société durable, humaine et solidaire', est de renforcer les collaborations entre les institutions francophones (notamment par le biais de ministres 'à double casquette').*

*Aux élections fédérales de 2010, le PS est le grand vainqueur dans la partie francophone avec 26 sièges (+6) et devient le deuxième parti à la Chambre après la N-VA. La famille socialiste devient la première au parlement et Elio Di Rupo est cité comme premier-ministrable. »<sup>1</sup>*

**\*P.S.C.-\*C.V.P. – \*PSC-\*CVP** : \*Parti social-chrétien (+ \*christelijke volkspartij, aujourd'hui \*CD&V) : ancien parti catholique, centriste avec une aile droite, voire très à droite (\***Cepic**), et une aile gauche proche du M.O.C. (Mouvement ouvrier chrétien – MOC, ACW ou A.C.W. en flamand) et de la **C.S.C.** (Confédération des syndicats chrétiens).

Voir aussi \*cdH.

*« A l'issue de son congrès du 31 mai [1969], le parti social chrétien s'est transformé en parti autonome... »<sup>2</sup>*

Dès 1972, le \*centre politique des indépendants et cadres chrétiens (**\*C.E.P.I.C.**) se veut un mouvement politique en réaction à l'organisation et à la structuration de l'aile démocrate chrétienne (centre gauche) du P.S.C., anti-communiste et donc très favorable à l'alliance atlantique, lié au mensuel 'Nouvel Europe magazine', dirigé par M. Paul Vanden Boeynants, dissous en 1982 par le président du PSC, Gérard Deprez ; ses membres se sont maintenus au sein de ce parti, ou ont rejoint le PRL ou fondé le Parti libéral chrétien.

Le PSC s'est transformé en cdH, Centre démocrate et humaniste, tandis que certains suivaient l'ancien président Gérard Deprez dans une dissidence mariée au MR (\*M.C.C.)

*« Le Parti social-chrétien (...) (en néerlandais : Christelijke Volkspartij (...)) est un parti unitaire belge démocrate chrétien, qui exista de 1945 à 1968. (...) Il est issu du Parti catholique.*

*Le Parti social-chrétien fut créé les 18 et 19 août 1945. 'Un nouveau parti, une nouvelle pensée, de jeunes équipes, voilà ce qu'est le PSC-CVP. 'Telle était la première phrase du programme de Noël 1945. Ce nouveau parti marquait une rupture radicale par rapport au parti d'avant-guerre tant sur le plan doctrinal qu'organisationnel.*

*Le nouveau parti se fonde sur la doctrine du personnalisme communautaire. Il traduit cette doctrine dans un programme novateur publié à Noël 1945 et intitulé 'Les chantiers sont ouverts, quel sera l'architecte ?' Ce programme rejette tant le capitalisme libéral que la philosophie socialiste de la lutte des classes. Il veut construire une société où la personne humaine s'épanouira : défense des libertés démocratiques, promotion de la famille, valorisation de l'initiative privée, solidarité sociale en constituent les axes principaux.*

<sup>1</sup> Wikipédia. Voir aussi le site [www.ps.be](http://www.ps.be) .

<sup>2</sup> *Le Soir, un siècle d'actualités*, op. cit., p. 343.

*Au plan organisationnel, le nouveau parti est un parti populaire qui réunit en son sein des personnes issues de toutes les catégories sociales. Il se fonde sur l'adhésion individuelle de membres et sur l'organisation de sections locales. De 1945 à 1968, le Parti social-chrétien est organisé sur une base nationale unitaire avec deux ailes linguistiques : le PSC et le CVP. Aux élections de 1946, il s'imposa d'emblée comme le plus grand parti belge. À partir de mars 1947, le parti est resté presque continuellement au pouvoir jusqu'à sa scission.*

*La crise de Louvain de 1968, née de la volonté flamande d'expulser la section francophone de l'Université catholique de Louvain, a conduit le PSC à s'imposer comme parti francophone autonome.*

*Depuis 1972, le PSC et le CVP sont deux partis totalement indépendants<sup>1</sup>. »<sup>2</sup>*

**\*CD&V : \*C.D.en V : \*Christen-democratisch en vlaams :**

Voir aussi P.S.C.-C.V.P. (supra)

*« Le Christen-Democratisch en Vlaams (démocrate-chrétien et flamand, CD&V) est un parti démocrate chrétien flamand (Belgique). Il se nommait jusqu'en 2001 Christelijke Volkspartij (Parti populaire chrétien, CVP)<sup>3</sup>. C'est un membre du Parti populaire européen. En principe, l'inspiration du CD&V est démocrate-chrétienne et fait place à la notion de bien commun.*

*Aux élections législatives et régionales de 1999, le CVP connaît une véritable débâcle, due à la mauvaise gestion de l'Affaire Dutroux et de la crise de la dioxine, ce qui le conduit dans l'opposition à tous les niveaux de pouvoir. Les élections législatives de 2003 affaiblissent encore sa position au niveau fédéral. Aux élections régionales de 2004, devenu CD&V et présentant une liste commune avec la formation nationaliste flamande N-VA, il remporte un succès. Il revient donc au pouvoir à la Région flamande, dans un gouvernement de coalition avec le SPA et le VLD.*

*Depuis le 22 septembre 2008, le cartel avec la N-VA a pris fin au niveau fédéral et régional à la suite de dissensions sur les discussions relatives à la réforme de l'État. Lors des élections régionales du 7 juin 2009, le CD&V se présentant sans la NV-A remporte un succès important en Flandre à la surprise générale en confirmant à l'époque sa position de leader de l'échiquier politique flamand.*

*Après la démission du gouvernement Leterme II, le parti va essuyer un échec aux élections fédérales du 13 juin 2010 plombé comme les autres partis traditionnels flamands par la non résolution du problème de Bruxelles-Halle-Vilvorde, devenant deuxième parti de Flandre derrière son ancien partenaire de cartel. Prenant ses responsabilités face à l'échec de son parti au dernier scrutin en date, la présidente (...) se déclare démissionnaire le 23 juin 2010. »<sup>4</sup>*

**\*P.T.B. : \*Parti du Travail de Belgique : \*P.V.D.A.** (en néerlandais) : a pris le relais de \*AMADA (voir supra). Parti d'extrême-gauche bilingue, peu représenté, sauf à Zelzate.<sup>5</sup>

**\*Rassemblement bruxellois** : cartel rassemblant le F.D.F., la fraction bruxelloise d'une partie du P.L.P. et des indépendants pour les élections du conseil de l'Agglomération de Bruxelles (1971).

**\*Rassemblement wallon : \*RW : \*R.W.** : Parti frère du F.D.F. pour la Wallonie, prônant une plus grande autonomie de la Wallonie et la résistance à l'égard des exigences du Mouvement flamand. Il a disparu de l'échiquier politique représenté au parlement.

**\*SJTN** : alliance locale socialiste + sociale-chrétienne pour maintenir au pouvoir le bourgmestre Guy Cudell atteint par la limite d'âge fixée par son propre parti mais aidé par son fidèle compagnon de longue date, le PSC Hubert Dradin.

<sup>1</sup> Mais unis au niveau de l'Europe : Parti populaire européen.

<sup>2</sup> Wikipédia.

<sup>3</sup> Le 'populaire' disparaît ; le 'chrétien' reste ; le 'Vlaams' apparaît clairement, défaite aux élections précédentes oblige.

<sup>4</sup> Wikipédia. Voir aussi le site [www.cdnv.be](http://www.cdnv.be).

<sup>5</sup> Cf. Le Vif/L'Express n° 3114 du 11 au 17 mars 2011.

A noter qu'en octobre 2006, le successeur Jean Demannez présentait une liste bilingue du bourgmestre sur laquelle figuraient, notamment en 2<sup>ème</sup> place assurée d'un échevinat, deux SP.a et quelques indépendants.

**\*SP.a : \*Socialistische partij anders<sup>1</sup>** (\*Socialisten Progressieven anders) :

« *Le Socialistische Partij Anders, ou sp.a, avec le sous-titre 'socialisten en progressieven anders', est un parti politique flamand, né de la scission du Parti socialiste belge en 1978.*

*Il est membre du Parti socialiste européen et de l'Internationale socialiste. (...)*

*En 1999, le SP subit une défaite électorale aux élections législatives et régionales. Il reste cependant au pouvoir à tous les niveaux dans des coalitions avec les libéraux et les écologistes (majorité arc-en-ciel ou paars-groen en néerlandais), mais entame un processus de renouveau interne. Avec une nouvelle dénomination pour le parti, sp.a, et sous la présidence de Steve Stevaert, cet effort est couronné de succès aux élections législatives de 2003, qui marquent une grande victoire pour le parti. Il reste donc au pouvoir au fédéral, en coalition avec les socialistes francophones (PS) et les libéraux francophones (MR) et néerlandophones (VLD).*

*Lors des élections régionales de 2004, le parti subit un léger recul par rapport à ses scores de 2003, mais regagne des sièges perdus en 1999. Il entre alors au niveau régional dans une coalition avec le CD&V et le VLD.*

*Le 15 octobre 2005, suite à la démission de Steve Stevaert qui avait été nommé au poste de gouverneur du Limbourg, Johan Vande Lanotte devient le nouveau président du parti. La vice-présidente du parti, Caroline Gennez avait jusque-là assuré l'intérim.*

*À contre-courant dans une campagne électorale dominée par la thématique régionaliste, manquant d'une figure de proue populaire et marqué par une opposition interne de gauche (ayant conduit notamment à la création du \*Comité voor een Andere Politiek<sup>2</sup>), le sp.a connaît un important revers électoral lors des élections législatives du 10 juin 2007, et redescend presque à son niveau de 1999. Le lendemain, Johan Vande Lanotte démissionne de la tête du parti. Il sera remplacé par Caroline Gennez. Le sp.a décide alors que, même si on le lui propose, il ne participera pas au nouveau gouvernement fédéral. Fin décembre 2007, suite à l'entrée en fonction du nouveau gouvernement, le sp.a se retrouve dans l'opposition, pour la première fois depuis 1988.*

*Le 12 janvier 2009, la direction du parti a souhaité changer la signification de l'acronyme sp.a en Socialisten en Progressieven Anders afin de permettre à Bert Anciaux<sup>3</sup> de rejoindre leurs rangs. Suite à l'opposition exprimée par plusieurs membres importants du parti, le Bureau du sp.a a décidé la semaine suivante de ne pas changer le nom, mais le sous-titre qui devient socialisten en progressieven anders.*

*Aux élections fédérales de 2010, le parti défait de son partenaire de cartel Spirit (absorbé par Groen!), ne perd qu'un député au niveau national. »<sup>4</sup>*

**\*Spirit : \*Sociaal-liberale partij : \*SLP : \* S.L.P. : > Groen !**

« *Sociaal-Liberale Partij (Parti social-libéral), anciennement '\*Vlaamse Progressieven' ('Progressistes Flamands'), anciennement Spirit (Sociaal, Progressief, Internationaal, Regionalistisch, Integraal-democratisch en Toekomstgericht) fut un parti politique belge prônant le confédéralisme ; sur le plan politique, le parti prône un libéralisme de gauche. En décembre 2009, le SLP fusionne avec le parti vert flamand Groen!.*

*Il résulte de la scission du parti nationaliste flamand, la Volksunie et forme une alliance (un cartel) avec le SP.a. La Volksunie s'est séparée en deux partis, le Spirit, de gauche modérée et libérale, et le parti de centre-droit N-VA qui forme un cartel avec les chrétiens-démocrates du CD&V. La formation d'un cartel est généralement considérée comme de nature à exercer une influence importante sur la politique flamande et belge. La formation de ce cartel a provoqué le départ de l'aile libérale du parti vers les Vlaamse Liberalen en Democraten. Son congrès fondateur, les 9 et 10 novembre 2001, s'est tenu au Metropolis à Anvers. Selon ses statuts : 'Spirit est un parti de libéral-démocrates flamand, européen, mondial'.*

<sup>1</sup> Parti socialiste autrement. Voir aussi notre annexe 1 : Index : Van den Bossche Luc.

<sup>2</sup> Comité pour une autre politique.

<sup>3</sup> Ex-figure importante de la VU.

<sup>4</sup> Wikipedia. Voir aussi le site [www.s-p-a.be](http://www.s-p-a.be).

*Le parti a changé de nom le 19 mars 2008, suite aux mauvais résultats électoraux du cartel Sp.a-Spirit aux élections fédérales du 10 juin 2007. Le nouveau nom rappelle en 2 mots les deux principales valeurs du parti : flamand et progressiste. Ils permettent au parti de se différencier des autres partis car aucun autre parti n'est à la fois (régionaliste) flamand et progressiste. (...) Le parti est présidé par Geert Lambert depuis le 13 décembre 2008. (...) »*

**\*Taal aktie komitee : \*TAK : \*T.A.K. :** il ne s'agit pas d'un parti politique.

*« Le Taal Aktie Komitee ou TAK ('comité d'action linguistique') est un groupe d'action extrémiste flamand né en 1972 de la rencontre entre l'avocat gantois Piet De Pauw, membre de la Volksunie et ancien membre de la VMO, et son client Roger Ransbeeck, ex-membre de la VMO. Le TAK s'oppose à la présence des francophones en Flandre, souvent de façon violente, et entend être un acteur de l'indépendance de la Flandre. A l'instar des autres mouvements flamands d'extrême droite dont la VMO, le TAK plaide pour une amnistie des anciens collaborateurs nazis. (...) »*

*Dans la nuit du vendredi 11 septembre au samedi 12 septembre 1970, en pleine campagne électorale, un militant du FDF, le colleur d'affiches Jacques Georgin, et trois de ses compagnons ont été attaqués par neuf individus descendus d'une camionnette avec des pieds de tables. Ces assaillants étaient des 'colleurs d'affiches' de la Volksunie dont certains étaient membres ou sympathisants de l'Organisation des Militants flamands ('Vlaamse Militanten Organisatie', VMO), un groupe d'action d'extrême droite flamande. Jacques Georgin a été battu à coups de pied de table et décèdera ensuite d'une crise cardiaque. Parmi les agresseurs se trouvait le militant de la VMO Roger Van Ransbeeck. Suite à la condamnation du commando, le président de la VMO, Bob Maes, décida de dissoudre la VMO afin de protéger ses membres d'éventuelles suites. En prison, Van Ransbeeck avec son avocat Piet De Pauw, également avocat de la Volksunie, en sont venus à la conclusion que quelque chose de neuf et différent de la VMO était nécessaire. Ce sera un groupe d'action, composé de jeunes personnes, axé sur les actions en matière linguistique (notamment la non-conformité avec la législation linguistique et la francisation des communes de la frontière linguistique). Trois groupes ont été constitués, un dans le Brabant flamand dirigé par Roger Van Ransbeeck, un deuxième à Gand dirigé par Piet De Pauw et un troisième à Zwalin dirigé par l'avocat Marcel de Boe.*

*Le 26 mars 1972 est généralement considéré comme la date de fondation du TAK qui était initialement appelé Aktiekomitee Brussel en Taalgrens<sup>1</sup>. (...) »*

*D'un groupe d'action qui se concentrait exclusivement sur les questions linguistiques, le TAK évoluera rapidement vers une politique d'actions axée sur l'indépendance de la Flandre. Cette volonté de promotion de l'indépendance était mentionnée dès la parution du premier numéro de la revue interne du TAK, le Taktivist. En septembre 1975, le mouvement républicain flamand ('\*Vlaams Republikeinse Beweging', \*VRB) issu du TAK, brièvement transformé en parti républicain flamand ('\*Vlaams Republikeinse Partij', \*VRP), fusionnera avec le Vlaams Block. La création du VRP avait pour but d'établir un groupe de pression républicain. (...) »*

*Dès la fondation en 1972, le programme de base du TAK était d'œuvrer à l'indépendance de la Flandre par les actions suivantes : la néerlandisation de l'économie ; la mise en œuvre intégrale de la législation linguistique à Bruxelles et dans les communes de la frontière linguistique ; la suppression des facilités ; le transfert en Flandre de certains territoires francophones revendiqués par les nationalistes flamands.*

#### *Mode d'Actions*

*C'est au travers des médias que le TAK entend influencer l'opinion publique. Selon le TAK, une action bien planifiée et spectaculaire peut causer davantage qu'un discours des dizaines de conférences, des symposiums, des séminaires ou des articles de revues. Le TAK s'est fait rapidement connaître pour ses actions contre la Belgique et en faveur de l'indépendance de la Flandre. Il a notamment manifesté contre l'Affaire des guichets Schaerbeekois et la question des Fourons. Certaines de ces actions vont au-delà des campagnes pacifiques, telles que la comparaison de la situation linguistique à Bruxelles avec l'exclusion des juifs durant la seconde guerre mondiale, l'entartage de politiciens jugés anti-flamands ou la construction d'un mur devant l'entrée de la maison communale de Linkebeek en février 1996 ; le TAK organise à Oostduinkerke une manifestation de*

<sup>1</sup> Comité d'action Bruxelles et frontière linguistique.

soutien à la collaboratrice Irma Laplasse. En 1998, Le TAK a muré la porte d'accès à la maison communale de la commune à facilités de Linkebeek et a saccagé en 2010 la nouvelle toiture de la maison communale de Linkebeek. Le 5 mars 2011, des militants du TAK s'en sont pris à des commerçants de Zaventem qu'ils jugeaient trop francophiles. Le TAK estime que 'de plus en plus de commerces de Zaventem affichent des inscriptions bilingues, voire uniquement en français, pour attirer davantage de clients. Cela donne l'impression que Zaventem est une commune bilingue, une sorte de zone de débordement de Bruxelles, ou même une partie de Bruxelles'. Le TAK exige des commerçants concernés de n'afficher que des inscriptions en néerlandais et de donner clairement la priorité au néerlandais lors de leurs échanges avec leurs clients. Il réclame également davantage de vigilance de la part de la commune. La police n'a effectué aucune interpellation. »<sup>1</sup>

**\*U.A.B.-U.T.B. : \*UAB-UTB : \*Union pour l'Avenir de Bruxelles** : liste bilingue présentée à Bruxelles-ville aux élections municipales d'octobre 1970, en lieu et place du sigle national : P.S.C.-C.V.P.

**\*U.D.P. : \*UDP : \*Union des démocrates progressistes.**

Ce n'est pas vraiment un parti mais un mouvement tendant à rassembler les 'forces de gauche' (socialistes, communistes, chrétiens de gauche, indépendants...)<sup>2</sup>

**\*Vlaamse blok = \*Vlaams belang** : parti nationaliste flamand d'extrême-droite<sup>3</sup>

« *Le Vlaams Belang (Intérêt flamand), qui s'appelait Vlaams Blok (Bloc flamand) jusqu'au 15 novembre 2004, est un parti nationaliste flamand d'extrême-droite, connu, y compris en dehors de la Belgique, pour ses idées conservatrices, nationalistes, séparatistes, islamophobes, xénophobes et racistes. Aux élections du Parlement flamand du 7 juin 2009, le Vlaams Belang a recueilli 15,30 % des votes, maintenant ainsi sa place de deuxième parti flamand, derrière le CD&V (chrétiens-démocrates), et ce malgré une chute de près de 10 % de son nombre d'électeurs. (...)*

*Aux élections du 17 décembre 1978, le Vlaams Blok était une sorte de cartel réunissant deux dissidences de la Volksunie : le Vlaams Nationale Partij ('Parti national flamand') de Karel Dillen et le Vlaamse Volkspartij ('Parti populaire flamand') de Lode Claes. Ces deux partis s'étaient séparés de la Volksunie suite à un désaccord sur le pacte d'Egmont. Karel Dillen fut le seul élu et la tendance qu'il représentait finit par prendre l'ascendant : le Vlaams Nationale Partij fusionna définitivement avec l'aile radicale du Vlaams Volkspartij pour former le Vlaams Blok. Lode Claes disparut de ce nouveau parti. Karel Dillen décrivit dans un 'Manifest van het rechts Vlaams-nationalisme' ('Manifeste du nationalisme flamand de droite') les conceptions fondamentales du parti.*

*Le 18 novembre 1992, le Parlement flamand vote une motion qui condamne le programme 'anti-immigrés' du Vlaams Blok. (...) Le 14 novembre 2004, lors d'un congrès réuni à Anvers, le Vlaams Blok se dissout et refonde un nouveau parti avec les mêmes personnes et essentiellement le même programme : le Vlaams Belang. Le congrès faisait suite à la décision de la Cour de cassation de Belgique, le 9 novembre, de confirmer un précédent arrêt de la cour d'appel de Gand, le 21 avril 2004, qui condamnait pour racisme et xénophobie plusieurs associations 'proches' du Vlaams Blok - Vlaamse Concentratie (VC), Nationaal Vormingsinstituut (NV) et Nationalistische Omroepstichting (NOS) - à de lourdes amendes pénales et risquait d'entraîner, à court terme, une mise hors-la-loi du parti lui-même. (...)*

*Le parti change donc de nom, tout en conservant les mêmes initiales (VB) et les mêmes couleurs, le noir et le jaune, qui sont celles de la Flandre<sup>4</sup>. En prévision de l'arrêt du 9 novembre, qui était attendu, le parti avait préalablement modifié ses statuts, renonçant à demander 'le renvoi vers leur pays [d'origine] de larges groupes d'immigrés non-européens', et fait désormais campagne pour une non-acceptation de ceux qui 'rejettent, nient ou combattent notre culture'.*

<sup>1</sup> Wikipedia. Voir aussi [www.resistances.be](http://www.resistances.be).

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir aussi notre annexe 2 : Glossaire : Noël René.

<sup>3</sup> Voir aussi : Vlaamse Militanten Orde.

<sup>4</sup> Couleurs du damier imposé récemment par la ministre bruxelloise CD&V, Brigitte Grouwels, sur tous les taxis de la Région !

*Le président du Vlaams Blok, Frank Vanhecke, qui devrait jouer un rôle comparable dans le nouveau parti (de même que les autres figures marquantes telles que Filip Dewinter) appelait récemment au départ immédiat des immigrés clandestins et à la nécessité, pour les immigrés respectant les conditions de séjour, de 's'adapter à notre manière de vivre, à notre langue et à notre culture'.*

*Durant la législature 2000-2006, un élu CD&V du district de Deurne passe au Vlaams Belang devenant ainsi le tout premier échevin de ce parti. (...) Aux élections du Parlement flamand du 13 juin 2004, le Vlaams Blok a recueilli 24 % des votes, devenant ainsi le deuxième parti flamand, derrière le cartel CD&V/N-VA (démocrates chrétiens + nationalistes). (...)*

*PLe Vlaams Belang milite pour le départ des immigrés et pour l'indépendance de la Flandre, sous prétexte que la Belgique est 'une construction artificielle et incohérente'. Multipliant les accusations de corruption contre le gouvernement, il a contraint plusieurs ministres à démissionner. On trouve aussi dans son programme les thèmes de la sécurité et de la défense de la famille traditionnelle, entre autres par l'instauration d'un salaire pour les hommes et femmes au foyer. En prévision des élections du 10 juin 2007, Filip De Man (...) dévoile quelques éléments de la prochaine campagne (cité dans le journal De Morgen) : 'Nous retournons à la base, à la source : contre l'immigration massive, pour la protection de notre culture européenne supérieure'. (...)*

*Le Vlaams Belang est aujourd'hui représenté principalement par trois figures de proue : Bruno Valkeniers (président), Filip Dewinter (chef de groupe au Parlement flamand) et Gerolf Annemans (chef de groupe à la Chambre). »<sup>1</sup>*

*« Bonne nouvelle pour le pays : le Vlaams Belang, qui rêve de voir 'crever' la Belgique, lutte pour sa propre survie. Mauvaise nouvelle pour le pays : sa croisade séparatiste trouve à se recycler à la N-VA sous une forme respectable. Donc, plus redoutable.*

*Il n'y a pas dix ans, la capacité de nuisance du Blok semblait sans limites. Scrutin régional de 2004 : l'extrême droite capte 24,2 % des voix flamandes, et rafle le titre de premier parti de Flandre. C'est alors son neuvième succès électoral d'affilée. Le couronnement de 15 ans d'une ascension brutalement inaugurée par 'le dimanche noir' de novembre 1991, où le parti a rallié 400.000 suffrages.*

*Le Vlaams Blok mène la danse, seul contre tous. (...) »<sup>2</sup>*

**\*Vlaamse Militanten Orde : \*VMO : \*V.M.O. :** n'est pas un parti politique mais a participé à la création de la Volksunie, puis du Vlaamse blok.<sup>3</sup>

**\*Volksunie : \*VU<sup>4</sup> :** parti flamand, fer de lance du Vlaamse volksbeweging (mouvement flamand) qui, depuis l'indépendance de la Belgique en 1830, s'efforce d'obtenir un maximum de droits, d'avantages, d'autonomie, voire l'indépendance pour la Flandre. Certains de ses membres avaient collaboré avec le pouvoir occupant nazi pendant la seconde guerre mondiale (1939-1945).

*« La Volksunie était un parti politique belge fondé le 14 décembre 1954 comme successeur de la Christelijke Vlaamse Volksunie, un cartel électoral de nationalistes flamands qui avait obtenu un député aux élections du 11 avril 1954.*

*Le parti connaît une rapide ascension, comptant 5 députés et 2 sénateurs en 1961, 12 députés en 1965, 21 députés et 19 sénateurs dix ans plus tard. Unissant des courants de pensée très divers autour du nationalisme flamand, il se range dans les années 1970 au concept de fédéralisme, laissant momentanément de côté le rêve d'un État flamand indépendant et participant même à plusieurs gouvernements de l'état fédéral : le Gouvernement Tindemans IV en 1977, le Gouvernement Vanden Boeynants II en 1978 et le Gouvernement Martens VIII de 1988 à 1991.*

*Une scission de l'extrême droite du parti aboutit en 1977 à la création du Vlaamse Volkspartij de Lode Claes, qui s'unit l'année suivante au Vlaams Nationale Partij de Karel Dillen (qui avait quitté la VU dès 1971 pour protester*

<sup>1</sup> Wikipédia.

<sup>2</sup> *Vlaams Belang qui pleure, N-VA qui rit* : article de Pierre Havaux, paru dans Le Vif/l'Express daté du vendredi 5 août 2011.

<sup>3</sup> Voir notamment : Wikipedia ou '*Dictionnaire de l'extrême droite*, sur le site [www.resistances.be](http://www.resistances.be)

<sup>4</sup> Voir aussi Vlaamse militante orde.

*contre le virage à gauche du parti) pour former le Vlaams Blok ('bloc flamand'), devenu en 2004 Vlaams Belang ('intérêt flamand').*

*Dans le Gouvernement Martens VIII (1988 à 1991), la Volksunie participe aux révisions de la constitution qui vont mener le pays vers le fédéralisme.*

*Les divergences profondes quant à la stratégie à suivre dans le cadre de la recomposition du paysage politique flamand dans les années 2000 finissent par faire imploser le parti en 2001, certains parlementaires rejoignant d'autres partis, de droite (VLD, CD&V), ou de gauche (Agalev), d'autres se regroupant au sein de deux nouveaux partis, la Nieuw-Vlaamse alliantie (regroupant la majorité des membres, et héritier des infrastructures du parti) et Spirit, ce dernier étant issu de l'aile gauche.*

*Aux élections régionales et européennes de 2004, la N-VA se présente en cartel électoral avec les chrétiens-démocrates du CD&V tandis que Spirit en forme un avec les socialistes du SP.A. »<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Wikipédia.