

Demande de Permis d'Urbanisme rue de Pascale, 43-49 : Avis de l'AQL

L'Association du Quartier Léopold (AQL) a pris connaissance de l'enquête publique et constate à quel point cette demande illustre à nouveau la constante fragilisation du logement dans le quartier Léopold même dans les résidus de tissu urbain traditionnel et même quand il est protégé par un PPAS. Le projet se situe par ailleurs au pied de la tour de bureaux la plus problématique de Bruxelles et des logements 'fonds de pension' construits récemment et qui ne répondent pas aux besoins des bruxellois.

La demande de permis vise à obtenir le changement d'affectation des immeubles portant les numéros 43 et 49 de la rue de Pascale, actuellement destinés au logement, vers la fonction d'intérêt collectif, afin d'agrandir les espaces des 3 entités fédérées qui occupent déjà les numéros 45-47 et reconnus d'intérêt collectif depuis 2003.

A priori, la demande de changement d'affectation paraît conforme au sens des termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques en Région bruxelloise, où « sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats ».

L'Association du Quartier Léopold tient à relever les éléments particuliers suivants :

- Les bâtiments sont situés rue de Pascale, formant avec la rue de Toulouse et une partie de la rue de Lalaing, le dernier îlot affecté au logement dans ce quartier, enchâssé dans le mastodonte formé par l'ensemble d'immeubles de bureaux des institutions européennes.



Éléments de planification dans le Quartier Européen

un changement dans les prescriptions des zones administratives du PRAS par exemple en imposant la création d'un certain pourcentage de logement dans chaque immeuble lors des nouvelles constructions ou des rénovations lourdes ; une modification au niveau de la carte des affectations du PRAS via le changement de destination de certains îlots. De nombreux îlots ou parties d'îlots pourraient passer du statut de zone administrative à un statut de zone de forte mixité ; l'élaboration d'un ou de plusieurs PPAS sur les zones où la reconquête du logement est envisagée. Par ailleurs des mesures spécifiques, décrites ci-dessous, doivent être prises en matière de logements et équipements annexes, de bureaux et de commerces. 1

Si le Schéma directeur (de même que les différents plans tels le PRDD, PCDD élaborés par la suite) ne mentionne pas explicitement la Rue De Pascale, il n'en reste pas moins que la présente demande constitue une contradiction avec la volonté exprimée de réintroduire de la mixité des fonctions dans le quartier.

Textes réglementaires

Le site où se trouve le bien relatif à la demande de permis est repris dans le PPAS Belliard- Etterbeek de la Ville de Bruxelles, au sein d'une **zone d'habitation prioritaire renforcée**. « Cette zone peut également être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public **dont la superficie plancher ne dépasse pas, par immeuble, 250m²** ».

Le rapport d'incidences (dont il manque les pages paires dans le document en ligne!) précise :

- Entité 43-45-47 : les superficies d'équipements d'intérêt collectif passent de 761,38 m² (déjà autorisées) à 1324,90 m², soit une augmentation de 563,22 m². Les superficies de plancher concernées dépassent les 250m².

Le demandeur considère que le dépassement pour lequel une dérogation est demandée se limite à 563 m² ? 250 m², soit 313 m².

A nos yeux, le fait qu'une autorisation de demande ait été précédemment accordée ne remet pas pour autant les compteurs à zéro. Si l'on se réfère à l'esprit du PPAS Belliard-Etterbeek, dont le but est de préserver la **zone d'habitation prioritaire renforcée**, c'est bien l'ensemble de 1324,90 m² qu'il convient de prendre en considération, soit un dépassement de 1074,90m² par rapport aux 250m² autorisés.

Rappelons que la délivrance d'un permis soumis à demande de dérogation doit se faire dans le respect du principe de proportionnalité, ce qui serait loin d'être le cas ici.

En conclusion :- Le bien est situé en **zone d'habitation prioritaire renforcée**, dans un quartier à haute densité de bureaux,- la superficie à prendre en compte pour la demande de dépassement doit être celle de l'historique complet du bâtiment tel qu'il se présentait avant 2003, soit un dépassement de 1074m² largement supérieur aux 250m² autorisés par PPAS Belliard-Etterbeek,- la première demande de changement d'affectation, accordée en 2003, l'a été dans un contexte totalement différent de celui de 2020,- la volonté affichée depuis plus d'une décennie par les pouvoirs publics est de réintroduire de la mixité des fonctions dans ce quartier, il semble dès lors prioritaire de préserver les logements existants.**L'AQL demande par conséquent aux membres de la Commission de concertation de se prononcer contre cette demande afin de préserver à cet îlot son caractère de « zone d'habitation prioritaire ».** [1Schéma Directeur européen, p. 35 file:///C:/Users/Thomson/AppData/Local/Temp/sd_fr_vdef_pdf-1.pdf](file:///C:/Users/Thomson/AppData/Local/Temp/sd_fr_vdef_pdf-1.pdf)