

Analyse du jeudi 17 décembre 2015

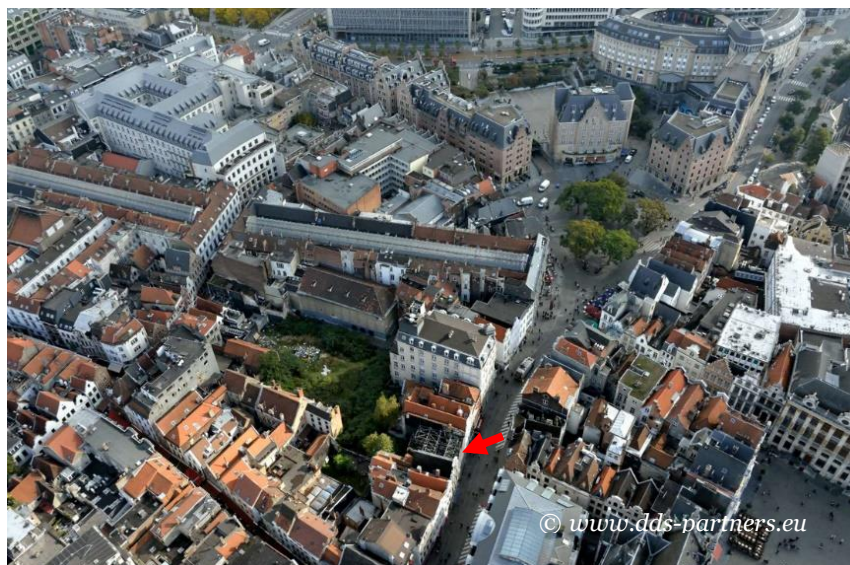
## Une saga bien bruxelloise rue du Marché aux Herbes, 68. (« Batraco » *in memoriam*)

Des logements succèdent enfin à 50 années de déshérence au cœur de l'îlot sacré !

---

La société *Galika* a entrepris de construire des logements et une résidence étudiante entre la rue Marché aux Herbes et la rue des Bouchers, sur un terrain resté à l'abandon près de 50 ans. De 1967, date des premières démolitions des anciens bâtiments situés du côté de la rue Marché aux Peaux, jusqu'aux travaux qui ont débuté en 2015, le fameux site dit « Batraco », du nom de la société qui a déposé de nombreux projets de 1975 à 2013, est resté un vaste terrain vague, chancre en plein cœur de l'îlot sacré et un parking en plein air<sup>1</sup>.

Le travail de rétrospective sur ce site a été réalisé à partir des archives de l'ARAU dans le cadre de la préparation d'une publication éditée par *Galika*, intitulée *Îlot sacré – sacré îlot*, qui documente la saga urbanistique qui a franchi un cap en 2015.



<sup>1</sup> Sur la question de ce parking contesté pendant plus de 25 ans par l'ARAU, voir l'analyse spécifique de l'ARAU « Cachez ce parking que je ne saurais voir », dont deux extraits ont été publiés dans l'ouvrage de *Galika*, *Îlot sacré – sacré îlot*

On sait que la jonction ferroviaire entre la gare du nord et la gare du Midi a été décidée en 1902 et inaugurée en 1952, et qu'elle a coupé le centre de Bruxelles en deux. L'Office National de la Jonction s'était engagé à ré-urbaniser dans un délai de 2 à 3 ans<sup>2</sup> les abords expropriés de la jonction. Il a ainsi aménagé un parking « provisoire » en plein air en face de la gare centrale qui a perduré une vingtaine d'années sur un terrain cédé en bail emphytéotique par la Ville à la société « Central Parking » de Charlie de Pauw<sup>3</sup>.

Il y a un parallèle à faire avec le sujet qui nous occupe car un projet d'infrastructure (la jonction, un projet de voirie) mené par un pouvoir public (l'État, la Ville de Bruxelles) n'est pas maîtrisé dans ses effets sur la ville ni dans ses délais de réalisations, ce qui entraîne démolitions, expulsions, spéculation, solutions provisoires qui perdurent et, *in fine*, le fait que des terrains expropriés par les pouvoirs publics passent entre les mains du privé. La logique de l'expropriation par zone inaugurée pour l'assainissement de la vallée de la Senne et la construction des boulevards centraux au XIX<sup>e</sup> siècle s'est illustrée à nouveau aux abords de la jonction.



© Musée de la Banque Nationale de Belgique. Source : Observatoire des Bureaux (juin 2009)

« Les démolitions pour la jonction ferrée, face à la gare centrale, servirent de parking à ciel ouvert pendant plusieurs dizaines d'années, notamment pour tous les bureaux situés aux alentours. »

<sup>2</sup> Thierry Demey, *Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier* (p. 229)

<sup>3</sup> Voir *Main basse sur Bruxelles - argent, pouvoir et béton*, de Georges Timmerman, éditions EPO, Bruxelles-Anvers, 1991 (p. 98)

## Un projet de voirie déstructure le tissu historique

La Ville de Bruxelles achète en 1955 le plus grand bâtiment de la rue du Marché aux Peaux, l'auberge dénommée « la Diligence », avec le projet de percer une nouvelle voirie en plein cœur du centre historique, de la rue du Marché aux Herbes à la place de la Monnaie, en diagonale de l'îlot. La construction de ce nouvel axe aurait provoqué la disparition de toutes les impasses du site. Elle ne sera heureusement jamais réalisée mais a eu pour conséquence, après de nombreux débats sur l'intérêt de rénover (en pastiche) ou de supprimer ce premier immeuble acquis par la Ville, d'entraîner la démolition du vieux bâti d'un site enclavé entre le Marché aux Herbes, et les petites ruelles du Marché aux Peaux et de la rue d'Une personne, qui donne sur la rue des Bouchers.



© Urbis online

La Diligence est finalement démolie en 1967. Et le reste de la propriété tombe entre les mains du privé, qui, par manque de volontarisme, de moyens, d'aiguillon public, et de rentabilité... tergiverse, avec les administrations pendant 45 années.

L'ERU<sup>4</sup> a rédigé l'étude historique relative à ce site. Celle-ci documente précisément l'histoire de ce projet de rue, abandonné par la Ville, résume ainsi « l'engrenage de la désintégration du site »<sup>5</sup> : « *Ce projet précipité, à peine débattu, et aussitôt abandonné, fut à l'origine de l'acquisition par la Ville d'un immeuble dont elle n'a su que faire par la suite. Ce bien à l'abandon durant plus de dix ans, a ouvert la voie à la spéculation puis aux démolitions, et finalement à cinquante ans de projets jamais mis en œuvre.* »

<sup>4</sup> ERU asbl - Centre d'études et de de recherches urbaines <http://www.eru-urbanisme.be>. Extrait d'un article de la publication *Ilot sacré – Sacré îlot*

<sup>5</sup> Les plans de ce projet radical figurent dans la publication de *Galika*.



## 35 ans de spéculation foncière

---

Le terrain a par la suite fait l'objet d'une saga immobilière dont Bruxelles a le secret...<sup>6</sup> Plus de 35 ans après les premières démolitions sur le site, un dossier de demande de permis d'urbanisme est soumis à enquête publique en mars 2003. En réalité, il s'agit au moins du 12<sup>e</sup> projet pour ce site, que la « SA BATRACO » a acheté vers 1970 à la société en liquidation, la Diligence SA, qui elle-même l'avait acheté à la Ville en 1967 !

Le promoteur avait en effet obtenu un permis d'urbanisme le 8 décembre 1976 pour construire 174 appartements et avait procédé à des démolitions et à des travaux de fondation avant d'abandonner le chantier. BATRACO a déposé une demi-douzaine de demandes de permis, entre autres dessinés par le Groupe STRUCTURES, entre 1976 et 2002, date de la reprise du terrain par le propriétaire de l'hôtel ARIS, mitoyen du Marché aux Peaux. C'est ce nouveau propriétaire, qui dépose une demande de permis en mars 2003, projet conçu par l'architecte Christian Kiekens avec pour objectif d'étendre l'hôtel. Il s'agit également de reconstruire 30 logements, et une extension du Théâtre royal de Toone.

Le demandeur, comme il est d'usage dans les notes de présentation des projets soumis à enquête publique, se montre rassurant : « *Pour résumer, l'architecture des bâtiments cherche à s'intégrer dans le contexte local existant. (...) Durant la journée, un passage public se fera par le jardin intérieur reliant ainsi la rue Marché aux Herbes à la rue des Bouchers vers les Galeries Saint-Hubert. (...) La motivation des gabarits est proportionnelle à la rentabilité du projet, aucun gabarit imposé maximum n'est dépassé. L'implantation du bâtiment respecte les impasses et voiries existantes, seule la rue d'Une Personne (actuellement disparue et étant englobée dans le terrain vague) est modifiée et devient le jardin intérieur. Des négociations sont en cours avec la Ville de Bruxelles pour la régularisation administrative et immobilière de la modification de la voirie avec son accord. Le projet est compatible avec les politiques et normes imposées et concourt à la réalisation des objectifs désirés par les instances publiques.* »<sup>7</sup>

La Commission de concertation a lieu le 19 avril 2003. L'avis de la Commission de concertation est reporté au 29 avril puis au 6 mai. A l'issue de cette troisième réunion, un avis majoritaire favorable de la Ville et de l'IBGE est rendu, assorti de 10 conditions, mais la Région s'oppose au projet.

Le 21 mai 2003, l'ARAU dénonce publiquement « le conflit larvé entre la Ville et la Région qui gangrène nombre de dossiers, souvent au détriment de la Ville et des Bruxellois. »

L'exploitant de l'hôtel voisin a racheté le site 2 millions d'euros et « a déposé une demande de permis d'urbanisme qui respecte les affectations prévues aux plans et développe un projet mixte » (logements et extension de l'hôtel). « *En l'espèce, écrit l'ARAU, le projet n'est pas parfait. Il est assez dense, il comprend un parking de 58 places à un jet de pierre du parking Agora, les gabarits bénéficient du fait que le statut public des voiries est conservé alors qu'ils auraient dû être abaissés si le projet avait été traité comme un intérieur d'îlot,...* (...). Il y a d'autre part manifestement une occasion ratée de ne pas avoir saisi l'occasion d'étendre là le

---

<sup>6</sup> Voir le texte de la conférence de presse de l'ARAU : <http://www.arau.org/au/03-05-21.pdf>

<sup>7</sup> Rapport d'incidences, 30 octobre 2002.



*cinéma Arenberg-Galleries qui n'a pas été soutenu par les pouvoirs publics. C'est dommage car ce terrain est sa seule opportunité d'extension in situ et l'offre culturelle alternative qu'il propose concourt également à la qualité de la vie urbaine ».*

## **L'échec de la prise en compte de l'environnement**

**L'Arenberg-Galleries**, véritable institution bruxelloise, avait expliqué, dans un communiqué daté du 5 mai 2003, que seule une extension sur ce terrain « *qui faisait l'objet de (ses) convoitises depuis 1987* » lui permettrait de résister à la concurrence des multiplexes. Il exposait également les enjeux urbanistiques du dossier : « *Outre un modernisme stupide inapproprié au tissu urbain, ce projet compromet, en enclavant le cinéma, l'exceptionnel équilibre des Galleries Royales Saint-Hubert* » et condamne le cinéma, à terme. *Le Soir* révèle ensuite que, malheureusement, un audit commandé par les pouvoirs publics conclut « *qu'en termes commerciaux et légaux nous devons considérer la société Arenberg-Galleries en état de faillite.*<sup>8</sup> ».

Le cinéma Arenberg a faute de rentabilité fermé définitivement ses portes fin 2011, malgré une pétition qui a recueilli plus de 36 000 signataires. « *L'équipe est éjectée par les actionnaires d'un nouveau projet « plus moderne » intitulé Galleries, soupçonnés par le Cinéma Nova voisin de « tenter de capturer certains pans de la programmation, le public et les subventions.* »

Le 20 juin 2003, via la Délégation au Développement du Pentagone, mise en place en 1995, l'Échevin de l'Urbanisme, de la Culture et de la protection du Patrimoine de la Ville de Bruxelles, Henri Simons, invite 32 personnes de tous horizons (Région, Ville, Ministère de la Communauté française, Galleries Saint-Hubert, Arenberg, Toone, propriétaires du site et monde associatif) suite à l'avis négatif de la Région sur la demande de permis. L'objectif de cette table ronde est de « susciter le dialogue entre le demandeur du permis d'urbanisme, les architectes et les représentants du Cabinet du Secrétaire d'État Willem Draps et de l'AATL en vue d'une issue favorable ». Ces tables rondes, inventées par Henri Simons, ont donné lieu à quelques confrontations mémorables et se sont révélées utiles à l'avancement de certains dossiers. Willem Draps en a également organisé lui-même par la suite. Le *bouwmeester* bruxellois en organise aujourd'hui sous le nom de « chambre de qualité » mais en dehors de la présence de la société civile.

## **La dialectique Ville – Région**

**La Région s'oppose en effet à la délivrance du permis, principalement au motif de sa densité.** Le procès-verbal de la table ronde précise que le fonctionnaire délégué résume ses arguments comme suit : excès du « *rapport plancher/sol de 4,05 et d'une surface de plancher hors sol d'environ 8.000 m<sup>2</sup>, ce qui, vu les caractéristiques locales, est élevé ; l'implantation contrastant avec l'environnement devrait être plus diversifiée ; les gabarits, notamment du côté de l'impasse Sainte-Pétronille, classée, sont trop élevés (de 2 à 3 niveaux) ; la qualité de l'expression architecturale des façades donnant vers l'intérieur d'îlot est réduite et la façade donnant sur le Marché aux Herbes devrait être plus neutre ; les logements sont unifaces* ».

---

<sup>8</sup> *Le Soir*, 4 juillet 2003

<sup>9</sup> Source : Wikipedia, résumant un édito du Cinéma Nova <http://www.nova-cinema.org/prog/2011/127/edito/>

Cette analyse de l'administration régionale est juste. De plus, l'implantation ne respecte pas le parcellaire des impasses, note aussi l'ARAU dans son rapport interne.

### **Le PPAS « Ilot sacré »... attendu depuis plus de 15 ans !**

Le Plan Particulier d'Affectation du Sol « îlot sacré » doit remplacer le PPA « Grand-Place et environs » abrogé en 1995 par le Plan régional de développement. L'ancien PPA adopté en 1961, n'a pas entravé le phénomène d'abandon du centre par les habitants. Son objectif était la préservation de l'image du vieux Bruxelles, sans égard pour la densification des intérieurs d'îlots, l'entretien des immeubles, les changements d'affectation au bénéfice de l'Horeca et au détriment du logement,...

1995 est aussi l'année où la Délégation au développement du Pentagone est créée dans une optique de revitalisation du centre de la ville et un retour des habitants. Début d'un changement de cap ? Le nouveau PPAS est également rendu nécessaire par l'inscription de la Grand-Place sur la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco, qui implique une protection plus large du quartier grâce à la définition d'une zone tampon. Mais ces deux « coups d'accélérateur » (DDP + Unesco) restent relatifs, le PPAS n'est toujours pas adopté ! L'ARAU demandait encore en 2008, face à une dégradation continue du patrimoine, non sans liens avec le déficit d'habitants dans le centre historique... que le PPAS soit adopté dans les plus brefs délais (communiqué du 26 août 2008).

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'approbation du nouveau PPAS îlot sacré, l'ARAU a plaidé en 1998 pour la restriction des expressions commerciales, le maintien des impasses et **a demandé l'expropriation du grand terrain de la rue Marché aux herbes**, le désormais fameux « Batraco », susceptible d'accueillir de nombreux logements. La Ville, dit l'ARAU, « doit confier ce terrain à la SDRB [Société de développement régional, aujourd'hui citydev.brussels] pour y réaliser un ensemble de logements attractifs comme à la Place de la Vieille Halle aux Blés », destinés aux revenus dits « moyens ».

Il était annoncé en février 2010 que le PPAS Ilot Sacré allait être relancé à la suite de la modification du périmètre et une réactualisation des données grâce à l'étude approfondie du bâti dans la zone Unesco.

Le rapport d'analyse de la situation existante de fait montre clairement que « *durant la période 1970-1981, l'îlot sacré a perdu près de la moitié de ses habitants. Entre 1981 et 1991, le nombre d'habitants a encore chuté et de manière plus nette que la tendance générale dans le Pentagone et à Bruxelles. Entre 1991 et 1997, le nombre d'habitants a stagné* ». Il était de 1.439 habitants en 1997. La sociologie a également beaucoup changé car les classes aisées sont parties.

La rue du Marché aux Herbes reste largement inhabitée bien que la population du quartier de la Grand-Place augmente globalement (la population du quartier est passée de 2.613 habitants en 2008 à 3.174 habitants en 2012 selon les chiffres du Monitoring des quartiers.)

Les documents du projet de PPAS élaboré en 1998, sans valeur réglementaire, se trouvent au lien suivant : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/8772>



Les déclarations de Willem Draps à la presse sont moins subtiles et se polarisent sur le caractère prétendument exagérément contemporain des façades de la rue Marché-aux-Herbes ! C'est une pierre lancée par le Secrétaire d'État régional (MR) dans le jardin de l'Échevin (Ecolo). Le nouveau PPAS de la Ville de Bruxelles prévoyait en effet la substitution d'une architecture « résolument contemporaine » (selon l'expression consacrée) au « faux vieux » qui prévalait dans le PPAS de 1960. « *Elle remporte les faveurs d'Henri Simons, l'Échevin de l'urbanisme, mais elle déclenche l'indignation de Willem Draps, le Secrétaire d'État (régional) au Patrimoine, qui juge le projet indéfendable au cœur de l'îlot sacré* », écrit François Robert dans *Le Soir*, le 9 mai 2003. Le jeu politique se satisfait d'arguments simples... Car cet argument prétexte focalise le débat au détriment de la pertinence de la réponse urbanistique. Le projet est en effet assez rigide.

Le propriétaire est d'accord de revoir le projet les façades rue Marché-aux-Herbes et de rendre les logements traversants. Par contre, il refuse de réduire les gabarits qui assurent, dit-il, la continuité avec l'hôtel et la rentabilité du projet, et estime qu'il est déjà allé au bout de ses efforts avec l'Arenberg. Des discussions auront lieu ultérieurement avec la Région qui l'incite carrément à changer d'architecte !

Le 15 mai 2003, l'ARAU avait eu une conversation téléphonique avec l'administration régionale. Il est prévenu : « il faudrait une transformation génétique pour que le projet soit acceptable »... L'ARAU est préoccupé car, écrit-il six jours plus tard, « *le projet est constitué majoritairement de logements, donc propre à contribuer à l'objectif du Plan Régional de Développement de ramener des ménages à Bruxelles. (...) Nous ne concevons pas qu'un tel enjeu puisse être bloqué par un conflit d'ordre esthétique ou politique.* » Et bien si, mais cela camouffle, en réalité, la résistance légitime de l'administration régionale à un projet trop rigide.

## **2007 un nouveau permis est délivré... mais jamais mis en œuvre**

---

Dans une tentative désespérée d'obtenir un permis d'urbanisme, le propriétaire de l'hôtel Aris obtempère aux demandes du cabinet Draps et change d'architecte.

Batraco dépose une nouvelle demande de permis en 2006. La demande porte sur la construction d'immeubles comprenant 22 appartements, un hôtel de 49 chambres et un parking pour 43 voitures en sous-sol. La note explicative contient les « réponses aux remarques du projet précédent » : l'alignement de l'impasse Sainte-Pétronille sera désormais respecté, les appartements sont traversants à tous les étages, tout l'immeuble rue des Bouchers est affecté au logement et le mur aveugle de l'Arenberg peut être verdurisé. La densification est réduite : le rapport planchers/sol passe de 4,05 à 3,68, les gabarits sont partout rabotés d'un à trois niveaux.

La façade de la rue Marché aux Herbes est « *réétudiée pour s'intégrer à son environnement (pignon, gabarit, baies,...) sans pasticher les bâtiments anciens* » et « *le nouveau projet rétablit l'ancienne liaison piétonne entre la rue Marché aux Herbes et la rue des Bouchers en rouvrant la rue d'Une personne obturée en 1968 et conserve à l'impasse du Chapelet son statut*

*d'impasse*». Cette note révèle également le contenu des sept réunions préliminaires exigées par les différentes administrations : 21 avril 2005, 11 mai 2005, 26 mai 2005, deux en juin 2005, 30 septembre 2005 et 20 octobre 2005...

Le jeu de ping-pong entre administrations n'est jamais trop bon signe pour le demandeur.

Le projet est cependant présenté lors de la Commission de concertation comme le « fruit d'un travail commun de la Ville et de la Région ». Les questions du statut des impasses, de l'extension du Théâtre de Toone qui dépend de la Ville, de la façade rue Marché aux Herbes, de l'architecture reviennent sur le tapis. La Direction des Monuments et des Sites, investie du respect des prescriptions de la zone UNESCO, en rajoute une couche et transmet les «instructions du Cabinet Kir» (sic)... qui est en charge de la délivrance du permis.

**De guerre lasse, l'ARAU qui est accoutumé à se voir reprocher de « bloquer les projets » demande que le procès-verbal mentionne qu'un comité d'habitants lui est favorable.** Le permis est délivré le 1er juin 2007... mais le promoteur a renoncé à le réaliser.

### L'extension du théâtre Toone

La presse est optimiste. *Le Soir* titre « La fin du chancre rue Marché aux Herbes ? ». Véronique Lamquin écrit que l'échevin de l'urbanisme, Henri Simons, estime que « la demande a plus de chance d'aboutir ». Il y a eu des élections régionales, remarque le propriétaire et l'article conclure : « *Dans un second temps deux maisons seront rénovées pour permettre l'extension de Toone. Si le dossier ne rencontre pas d'obstacles dans son parcours administratif, A.L., propriétaire du site depuis 5 ans, espère le voir définitivement clôturé fin 2008.* <sup>10</sup> »

La *DH*, qui situe le projet rue Marché au Charbon (!), titre « *Bientôt une extension pour Toone*<sup>11</sup> » qui proteste que les sans-abris menacent la sécurité du théâtre en allumant des feux pour se chauffer et que les promesses de la Ville relatives à son extension se laissent désirer.

Ce n'est qu'en 2008 que la presse annonce que la Région a racheté à la Ville de Bruxelles (propriétaire depuis 1971) les deux maisons de l'impasse du Schuddeveld, 2, pour la somme de 350.000 euros, à charge pour le théâtre de Toone de financer leur restauration et aménagement<sup>12</sup>. La restauration est actuellement prise en charge par Beliris<sup>13</sup>. Il est en effet déplorable de laisser ainsi végéter des institutions culturelles.

---

<sup>10</sup> *Le Soir*, 14-15 janvier 2006

<http://archives.lesoir.be/la-fin-du-chancre-rue-marche-aux-herbes-t-20060114-0046U3.html>

<sup>11</sup> <http://m.dhnet.be/archive/bientot-une-extension-pour-toone-51b8095fe4bode6db99d2616>

<sup>12</sup> <http://www.lalibre.be/regions/bruxelles/le-theatre-de-toone-grandit-51b89ee9e4bode6db9b37bd2>

<sup>13</sup> <http://www.aacarchitecture.be/?page=work&id=130&PHPSESSID=68a8ff1e4c150f9d9bd7a2771f939cb>



## **2008 : La Ville réaffirme son engagement dans la lutte contre les chancres**

---

Le 20 juin 2008, l'Échevin de l'urbanisme Christian Ceux organise une conférence de presse sur la lutte de la Ville pour combattre les immeubles abandonnés intitulée « S'attaquer aux chancres urbains »<sup>14</sup>. La Ville de Bruxelles a ainsi présenté le résultat des mesures prises depuis 1998 pour lutter contre les chancres dans le Pentagone. L'Échevin y annonce que 3.250 logements ont été réalisés depuis 1995, que tous les ans la Ville accueille plus de 1000 habitants supplémentaires, et conclut que « le regain d'intérêt pour le centre est bien réel ».

Le 26 août 2008 l'ARAU réplique : « *Sur le papier, les résultats sont appréciables : 87 % des immeubles vides auraient été reconvertis au profit du logement, ce qui aurait augmenté de 7.000 habitants la population du Pentagone. Pour autant, vue depuis l'Îlot sacré, la situation est nettement moins favorable. Sans contester les chiffres, contentons-nous de dire qu'ils rendent compte de l'ensemble du Pentagone et d'observer que dans l'Îlot sacré l'abandon généralisé demeure la règle...* »<sup>15</sup>

Les performances indiquées dans le communiqué de la Ville concernent l'ensemble du Pentagone. Dans l'Îlot sacré, la situation reste dramatique et il faut incriminer l'impuissance des pouvoirs publics face aux propriétaires : rue des Chapeliers, rue des Éperonniers, petite rue de la Violette, rue de l'Ecuyer, et, bien sûr, notre incontournable chancre du Marché aux Herbes, véritable rente de situation pour les défenseurs du tissu urbain.

L'ARAU a analysé les textes légaux et a découvert que « *la convention UNESCO précise que la zone tampon ou le périmètre de protection se détermine notamment en fonction des perspectives depuis le monument classé... À Bruxelles on a une manière toute particulière d'interpréter ces exigences* » puisque la palissade de la rue Marché aux Herbes est visible depuis la Grand-Place.

Plus sérieusement, presque chaque année la Ville annonce des inspections et sanctions dans l'Îlot sacré...<sup>16</sup> Force est de reconnaître que la situation n'évolue pas très vite.

### **2009 – Nouvelle demande de permis, démarche conservatoire ?**

BATRACO dépose une nouvelle demande de permis qui consiste en une prolongation du permis finalement obtenu le 1er juin 2007, assortie d'une demande de modification. La note explicative expose que « *les parkings du permis précédent sont supprimés réduisant les nuisances que ce trafic aurait apporté dans la rue Marché aux Herbes devenue entretemps piétonne* » que les surfaces des appartements ont été réduites « *afin de mieux répondre à la demande* » et que la courbe d'accès a été tronquée pour constituer une place rectangulaire qui réduit le cul de sac de l'impasse de la Tête de Bœuf. Prouvant que l'objectif de rentabilité (toujours absolu bien que secret) peut s'avérer d'une certaine élasticité, le rapport plancher/sol a encore été abaissé à 3,20.

---

<sup>14</sup> [http://archives.lesoir.be/ces-chancres-qui-s-8217-ancrent\\_t-20080621-00GLN8.html](http://archives.lesoir.be/ces-chancres-qui-s-8217-ancrent_t-20080621-00GLN8.html)

<sup>15</sup> <http://www.arau.org/au/08-08-26.pdf>

<sup>16</sup> « [Bruxelles - La Ville fourbit ses armes pour contrer les pratiques de racolage Îlot sacré cherche mixité](#) », *Le Soir*, 14 octobre 2004

« [La Ville investit dans la mutation de l'Îlot sacré](#) », *Le Soir*, 26 octobre 2010

La Commission de concertation a lieu le 7 juillet 2009, l'ARAU se retrouve en tête à tête avec l'architecte. Le débat porte sur l'aménagement de la placette. L'avis est favorable, la Direction des Monuments et des Sites s'abstient.

La DH titre « Fin annoncée d'un chancre » et indique que le propriétaire « n'est pas peu fier d'avoir obtenu le soutien de l'ARAU pour ce projet ». Le propriétaire conclut « *J'espère que notre projet, résolument moderne bien qu'utilisant des matériaux classiques, permettra de relancer le quartier en termes de réhabilitation des étages vides.* »<sup>17</sup>»

### **Le périmètre de préemption<sup>18</sup>**

Mise en place par Henri Simons en 1995, la DDP (délégation au développement du Pentagone) a élaboré une stratégie globale de « revitalisation urbaine » qui consiste entre autres choses à contacter les propriétaires d'immeubles vides ou à l'abandon et à leur rappeler leurs obligations.

Force est de constater qu'il y a des cas récalcitrants dans l'îlot sacré. Le 25 mars 2005, la Ville annonce qu'elle a défini un périmètre de préemption, en exécution de la loi de 2002, qui lui permettra de racheter des immeubles ou des terrains, pour autant qu'ils soient mis sur le marché. L'ARAU y voit un espoir pour le Marché-aux Herbes, qui fait partie du périmètre.

L'Ordonnance régionale du 18 février 2002 a mis en place « un outil de maîtrise foncière », écrit la Ville dans son communiqué de presse : le droit de préemption. Celui-ci vise, dans le cadre de l'intérêt général, à réaliser des équipements relevant des compétences de la Région, à lutter contre l'existence de logements abandonnés et insalubres, à sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine (les immeubles traditionnels de la rue Marché aux Herbes sont classés comme ensemble depuis 2001) et/ou à réaliser des logements de type social. La Ville de Bruxelles et son CPAS « sont demandeurs de rétablir du logement à caractère social ou du logement dans le quartier, notamment en vue d'y assurer la mixité sociale », écrit la Ville.

Il permet également de procéder à l'expropriation d'immeubles repris dans le périmètre qui est fixé pour une durée de 7 ans (2005-2012)...

Ce ne sera cependant pas la Ville, mais la société « Galika » qui rachètera le site à Batraco.

<sup>17</sup> La DH, 26 mars 2009 : <http://www.dhnet.be/archive/fin-annoncee-d-un-chancre-51b7eab2e4b0de6db9985768>

<sup>18</sup> Voir analyse de l'ARAU sur les outils juridiques à disposition de la Ville pour réhabiliter les immeubles abandonnés <http://www.arau.org/au/8aa4e7095c4d1138a32bed98f8506477e20273da.pdf>



## Dénouement : enfin des logements !

---

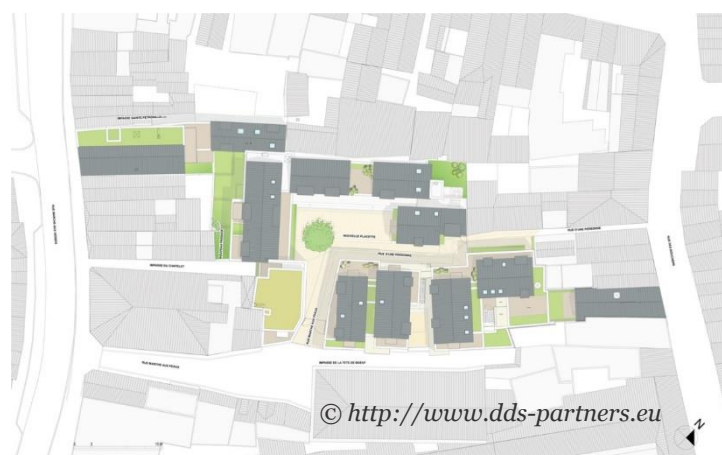
Le propriétaire du site, exploitant de l'hôtel Aris voisin, a donc fini par se décourager et a revendu en 2013 à la société « Galika Human Estate ».

Pour concevoir le projet « îlot sacré »<sup>19</sup>, Galika et le bureau d'architecture DDS & Partners sont partis de la volonté de réhabiliter le réseau historique des ruelles : la rue d'Une personne et la rue du Marché aux Peaux s'articulent autour d'une nouvelle placette, située au cœur du projet. La liaison piétonne entre la rue du Marché aux Herbes et la rue des Bouchers redevient donc effective en journée. La typologie historique des ruelles est préservée et elles sont ainsi réaménagées avec les matériaux traditionnels : pavés de grès ou de porphyre.

Les gabarits sont équivalents ou inférieurs à ceux du permis de 2010. Les immeubles sont relativement bas sauf celui qui fait raccord avec l'hôtel Aris (R+6) et un « campanile » qui présente un R+4+T.

Les 6000 m<sup>2</sup> hors sol (environ 2.000m<sup>2</sup> de terrain) proposent : 22 logements étudiants, 55 logements dont 24 studios, 29 appartements d' 1 à 3 chambres, 2 maisons individuelles, ainsi que 2 commerces, 24 emplacements de parking en sous-sol et 65 emplacements de vélo. Les logements sont commercialisés entre 2.800 et 5.000 €/m<sup>2</sup><sup>20</sup>.

C'est ainsi que la Ville de Bruxelles a laissé filer l'opportunité de réaliser des logements sociaux au centre-ville. Il est vrai que le terrain est moins cher à Neder over Hembeek...



---

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl  
Boulevard Adolphe Max, 55  
B-1000 Bruxelles  
T. +32 2 219 33 45  
F. +32 2 219 86 75  
[info@arau.org](mailto:info@arau.org)  
[www.arau.org](http://www.arau.org)

---

<sup>19</sup> [http://www.galika.be/projets/ilot\\_sacre](http://www.galika.be/projets/ilot_sacre)  
<http://www.dds-partners.eu/fr/project/ilot-sacre-2/>

<sup>20</sup> Trends Tendance, 15 septembre 2015