



VILLE DE BRUXELLES STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - SECTION PLAN
DEPARTEMENT STEDENBOUW - SECTIE PLAN

Belliard-Etterbeek

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

60-41

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N^R.

PROJET DE PLAN ONTWERPPLAN

QUARTIER COMPRIS ENTRE LA RUE JACQUES DE LALAING, RUE DE TREVES, RUE
BELLIARD, PLACE JEAN REY ET LA CHAUSSEE D'ETTERBEEK.

WIJK BEGREPEN TUSSEN DE JACQUES DE LALAINGSTRAAT, TRIERSTRAAT,
BELLIARDSTRAAT, JEAN REYPLEIN EN DE ETTERBEEKSESTEENWEG.

A Notes et rapports
A Nota's en verslagen



DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 60-41 « BELLIARD-ETTERBEEK »

Le plan particulier d'affectation du sol est composé de :

- A. Rapports, notes et inventaire photographique
- B. Prescriptions d'urbanisme
- C. Recommandations
- D. Plans :
 - 1. Feuille n° 1 Plan de localisation
 - 2. Feuille n° 2 Plan de situation existante de droit
 - 3. Feuille n° 3 Plan de situation existante de fait
 - 4. Feuille n° 4a Plan des zones d'affectations
 - 5. Feuille n° 4b Plan des implantations, des gabarits et des caractéristiques des constructions.
 - 6. Feuille n° 4c Plan d'alignement

La feuille 2 indique la situation existante de droit au 02/04/2014.

La feuille 3 indique la situation existante de fait au 02/04/2014.

Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du 03/11/2014

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du 07/11/2014 au 06/12/2014

Par le Collège

Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du / /2014

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par arrêté du / /2014



TABLE DES MATIERES

0. INTRODUCTION.....	5
0.1. SITUATION ET PERIMETRE DU PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL	5
0.2. CONTEXTE D’ELABORATION.....	6
1. RAPPORT D’ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT.....	7
1.1. AU NIVEAU REGIONAL.....	7
1.1.1. <i>Plan Régional de Développement - AG 12.09.02</i>	7
1.1.2. <i>Plan Régional d’Affectation du Sol – AG 03.05.01</i>	7
1.1.3. <i>Schéma Directeur « Quartier européen » - AG 24.04.2008</i>	7
1.1.4. <i>Règlement Régional d’Urbanisme Zoné</i>	9
1.2. AU NIVEAU COMMUNAL	10
1.2.1. <i>Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles - AG 02.12.04</i>	10
1.2.2. <i>Plan Communal de Développement d’Etterbeek – AG 18.07.06</i>	12
1.2.3. <i>Plans Particuliers d’Affectation du Sol</i>	12
1.2.4. <i>Plan d’expropriation</i>	13
1.2.5. <i>Permis de lotir</i>	13
1.2.6. <i>Servitudes</i>	14
1.2.7. <i>Monuments et sites</i>	14
1.2.8. <i>Sous-sol archéologique</i>	15
1.2.9. <i>Bâtiments déclarés insalubres</i>	15
1.2.10. <i>Alignements</i>	16
1.2.11. <i>Statut des voiries</i>	16
1.2.12. <i>Permis et certificats d’urbanisme délivrés mais non réalisés, de plus de 1.000 m²</i>	17
2. RAPPORT D’ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT	19
2.1. CONTRAINTES ET DEFICIENCES DE LA ZONE DU PPAS.....	19
2.2. POTENTIALITES DE LA ZONE DU PPAS	19
2.3. ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER EXISTANTES (SITUATION AVEC PERMIS DELIVRES)..	20
2.4. ESTIMATION DES LOGEMENTS PRIVES OCCUPES SUIVANT LEUR NOMBRE DANS LE BATIMENT	20
3. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PPAS	21
3.1. LES OBJECTIFS DU PLAN	21
3.2. NOTE EXPOSANT LE CONTENU DES PRESCRIPTIONS	21
3.2.1. <i>Zones d’affectations</i>	21
3.2.2. <i>Implantations, gabarits, patrimoine et intérieurs d’îlot</i>	22
3.3. ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER PROPOSEES SUR BASE DES PRESCRIPTIONS.....	22
3.4. MESURES D’AMENAGEMENT QUI SERONT PRISES POUR L’APPLICATION DES OPTIONS DU PLAN	23
3.4.1. <i>Alignements</i>	23
3.4.2. <i>Création de voiries</i>	23
3.4.3. <i>Servitudes</i>	23
3.4.4. <i>Expropriation</i>	23
3.4.5. <i>Charges d’urbanisme</i>	23
4. RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR.....	25
4.1. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT	25
4.2. PLAN REGIONAL D’AFFECTATION DU SOL	25
4.3. PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT	25
LISTE DES TABLEAUX	26
LISTE DES FIGURES.....	26



0. INTRODUCTION

0.1. SITUATION ET PERIMETRE DU PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL

Voir carte 1.1.

Pris dans un rayon de 500 mètres, le périmètre du PPAS « Belliard-Etterbeek » se situe au cœur du quartier nord-est de la Ville de Bruxelles, occupant le versant occidental de la vallée du Maelbeek. Le quartier est dans sa majorité résidentiel avec la présence de quelques horecas et commerces de proximité. Au nord, nous retrouvons la commune de St-Josse-ten-Noode. Au sud, de part et d’autre du Parc Leopold, les communes d’Ixelles et d’Etterbeek. Les immeubles de bureaux se concentrent au niveau des rues de Trèves et Belliard marquant clairement la rupture d’échelle avec le quartier résidentiel, qui est concentré sur les rues de Toulouse et De Pascale.

Voir carte 1.2.

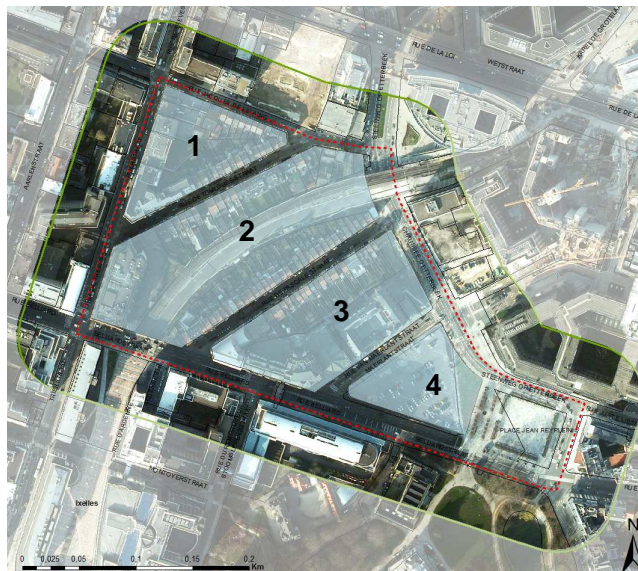
Conformément à l’arrêté du Gouvernement du 6 septembre 2012, le périmètre du PPAS est limité par :

- Au nord, par la rue Jacques de Lalaing ;
- A l’est, par la chaussée d’Etterbeek et la place Jean Rey ;
- A sud, par la rue Belliard ;
- A l’ouest, par la rue de Trèves.

La zone couverte par le PPAS est divisée en 4 îlots :

- Ilot 1 : Rue Jacques de Lalaing, rue de Toulouse et rue de Trèves.
- Ilot 2 : Rue Jacques de Lalaing, Chaussée d’Etterbeek, rue De Pascale, rue Belliard, rue de Trèves et rue de Toulouse.
- Ilot 3 : Chaussée d’Etterbeek, rue Van Maerlant, rue Belliard et rue De Pascale.
- Ilot 4 : Chaussée d’Etterbeek, place Jean Rey, rue Belliard et rue Van Maerlant.

Figure 1 : Ilots du PPAS "Belliard-Etterbeek"



Plus précisément, les rues et numéros de police concernés par le PPAS sont les suivants :



Tableau 1 : Rues et numéros de police concernés par le PPAS "Belliard-Etterbeek"

CODE RUE	NOM	NUMEROS DE POLICE CONCERNES
5054	Rue Jacques de Lalaing	23 à 55
5103	Rue de Toulouse	13 à 57 et 20 à 46
5035	Rue De Pascale	2 à 68 et 9 à 59
5107	Rue Van Maerlant	2 à 26 et 9
5009	Rue Belliard	80 à 200
5128	Chaussée d'Etterbeek	62 à 85
5104	Rue de Trèves	25 à 57

Les limites du périmètre sont situées dans l'axe des voiries au niveau des rues Jacques de Lalaing et rue de Trèves et mentionnées sur l'alignement pour la rue Belliard, la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey, jouxtant à cet endroit la limite communale avec Etterbeek.

Le terrain se situe sur une pente relativement forte d'une amplitude de +/- 2,98° dans le sens est-ouest et de 1,35° dans le sens ouest-est. Voici ces dimensions :

- Surface au sol : +/- 82.907,7 m²
- Largeur maximale (entre la rue Belliard et la rue Jaques de Lalaing) : +/- 240,33 m
- Longueur maximale (entre la rue de Trèves et la place Jean Rey) +/- 453,32 m

0.2. CONTEXTE D'ELABORATION

Depuis plusieurs années, le quartier « Toulouse-De Pascale » souffre d'une pression immobilière forte résultant du développement des zones de bureaux Belliard-Loi. Celle-ci entraîne avec elle la prolifération de projets d'envergure qui grignotent peu à peu l'unique zone d'habitation à prédominance résidentielle du quartier.

Par ailleurs, le patrimoine architectural de ce périmètre est dès lors menacé par la subdivision de maisons unifamiliales en petites unités (type studio ou flat), favorisant ainsi le logement de transit; de plus, le regroupement parcellaire de plusieurs bâtisses déstructure la typologie d'origine.

Les premières réflexions sur le PPAS ont été menées par la Ville en 2005. Parallèlement, un protocole d'accord tripartite établi entre l'Etat fédéral, la Région, les communes d'Ixelles, d'Etterbeek et la Ville de Bruxelles a été approuvé par le Gouvernement. Il y définit, entre autres, le périmètre du quartier Léopold-Schuman et comprenant ainsi le périmètre du PPAS « Toulouse-De Pascale ». Afin de préciser les objectifs et options à poursuivre dans le quartier, la Région s'est dotée en 2008 d'un schéma directeur sur ce périmètre.

La Ville, en partenariat avec la Région, s'est dès lors davantage penchée sur les problématiques du quartier et a pris l'initiative de lancer plusieurs PPAS au sein du quartier européen en vue de poursuivre les intentions du schéma directeur. Le PPAS « Toulouse-De Pascale », encore relativement préservé, semble désormais prioritaire du fait entre autre de la pression immobilière résultant du Projet Urbain Loi (PUL) à proximité directe.

L'arrêté du Gouvernement relatif à la zone Belliard-Etterbeek a été adopté le 6 septembre 2012. Suite à la parution de cet arrêté, la Ville a relancé le projet d'élaboration du PPAS en réajustant les objectifs suite aux nouvelles données.



1. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

1.1. AU NIVEAU REGIONAL

1.1.1. Plan Régional de Développement - AG 12.09.02

Voir carte 1.3.

Les 12 priorités du projet de ville et les 8 conditions transversales de mise en œuvre définies dans le PRD sont d'application. Le PPAS est en outre l'objet de mesures plus particulières, de par sa situation :

- inscrit dans la zone levier n° 7 "Europe" ;
- situé dans un périmètre de verdoisement et de création d'espaces verts ;
- comprenant une ligne de chemin de fer et à proximité d'une station RER (Schuman) ;
- comprenant une continuité verte (chaussée d'Etterbeek) ;
- comprenant un tunnel métropolitain de la Place Jean Rey à la station Schuman ;
- en zone 30 sur le réseau de quartier (rues de Toulouse et De Pascale) ;
- comprenant une voirie métropolitaine (rue Belliard) ;
- comprenant des voies interquartier, visées par des mesures sur la vitesse et le revêtement routier en vue d'améliorer la quiétude (rue de Trèves, Jacques de Lalaing et place Jean Rey) ;
- incluant des tronçons de ligne de bus à améliorer (rue Jacques de Lalaing, chaussée d'Etterbeek, place Jean Rey, rue Van Maerlant, rue Belliard et rue de Trèves) ;
- incluant des sites protégés à créer (rue de Trèves, chaussée d'Etterbeek et place Jean Rey).

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

Voir carte 1.7.

Le périmètre "Belliard-Etterbeek" se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone administrative, en zone d'habitation et dans une moindre partie en zone de chemin de fer.

Les rues de Toulouse, De Pascale, le bas de la rue Jacques de Lalaing, au niveau de la chaussée d'Etterbeek, ainsi que la partie de la rue de Trèves à l'intersection avec la rue de Toulouse sont compris dans un périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. La rue Belliard, la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey sont repris comme espaces structurants.

Pour l'ensemble de la maille, le solde des superficies de planchers de bureaux admissibles est négatif (à la date du 15.02.14, -51.009 m² dans les zones d'habitat et -12.594 m² dans les zones mixtes).

En date du 29.03.2012, le Plan Régional d'Affectation du Sol fait l'objet d'une modification partielle du plan dans l'optique principale de répondre à l'essor démographique prévue ces prochaines années. En ce qui concerne le périmètre de PPAS, le changement s'opère surtout sur la prescription n°7 relative à la zone administrative. Il y a lieu désormais de faire du logement une affectation principale au même titre que le bureau, afin d'y encourager la reconversion de bureaux en logements et d'y permettre plus largement l'implantation de ces derniers.

1.1.3. Schéma Directeur « Quartier européen » - AG 24.04.2008

Voir carte 1.6.

La zone-levier n° 7 a fait l'objet d'un schéma directeur approuvé par le Gouvernement en avril 2008. Ce dernier a été élaboré sur un périmètre plus large¹ que celui de la zone-levier de sorte qu'il intègre les quartiers résidentiels voisins et l'ensemble de la zone tertiaire. Le schéma directeur a servi de base à la rédaction de l'AG du 6 septembre 2012. Son périmètre couvre la totalité du PPAS.

L'ambition principale du schéma directeur est de densifier la zone à la fois en logements et en bureaux, pour accueillir 39.000 habitants (+6.000 par rapport à 2001) et offrir 105.000 emplois (+20.000 par rapport à 2001) à l'horizon 2020.

Pour atteindre cet objectif, le projet s'articule sur trois grands axes de développement :

¹ Soit environ une superficie totale de 3,32 km²



1. les axes nord-sud : la chaussée d'Etterbeek, les connexions avec Ixelles et Saint-Josse.

Plus précisément au sein du périmètre, la chaussée d'Etterbeek deviendra l'épine dorsale de l'animation du quartier avec l'implantation d'un pôle majeur de logements et d'équipements collectifs, la création d'un boulevard urbain arboré assurant les liaisons inter-quartier, le traitement cohérent des séquences nord-sud pour assurer entre autres, les connexions entre le parc Léopold et le bas de la rue Belliard ainsi que la place Jean Rey, qui deviendra le lieu pivot de la séquence.

2. l'axe des parcs centraux : les connexions entre le parc du Cinquantenaire, le parc Léopold et le parc de Bruxelles.

Le quartier européen recouvre de nombreux squares (Marie-Louise, Ambiorix, Marguerite, de Meeûs et Frère Orban) et espaces verts de qualité (les parcs du Cinquantenaire, Léopold et de Bruxelles).

Au sein du schéma directeur, l'action consiste notamment à :

- renforcer la visibilité, la lisibilité et l'accessibilité du parc Léopold ;
- améliorer la visibilité des connexions entre le parc Léopold et la vallée du Maelbeek (place Jean Rey et la chaussée d'Etterbeek) ;
- favoriser les cheminements piétons, depuis le parc Léopold, dans la rue Belliard pour atteindre le parc du Cinquantenaire.

3. l'axe de liaison entre les institutions européennes.

Le but est de connecter la place du Luxembourg (Parlement européen) au rond-point Schuman (Commission européenne et Conseil de l'UE) via un axe fort et symbolique.

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

Ainsi, le schéma directeur retiendra 5 options d'intervention au sein de son périmètre, à savoir:

1. La réalisation d'un éco-quartier

L'idée est d'améliorer l'empreinte écologique par des mesures en matière de mobilité (réduction de 20 % du volume global du trafic motorisé à l'horizon 2010 par rapport à l'année de référence 1999) et d'appliquer des critères de haute qualité environnementale et de performance énergétique des bâtiments.

2. Une gestion durable de la mobilité

Dans une volonté de répondre au Protocole de Kyoto en matière d'émissions de gaz à effet de serre et afin de redonner une nouvelle urbanité, plusieurs mesures sont prises :

- l'utilisation accrue du chemin de fer ;
- augmenter la desserte est-ouest en transports publics ;
- renforcer la desserte nord-sud en transports en commun ;
- améliorer la desserte du Parlement européen et de la gare Bruxelles-Luxembourg ;
- supprimer le trafic de transit automobile au rond-point Schuman ;
- réaménager la rue Belliard ;
- réaménager la rue de la Loi ;
- mettre au point une politique de stationnement ;
- rendre les piétons et cyclistes prioritaires.

3. Un retour de la mixité fonctionnelle

De manière générale, un recours aux outils de planification réglementaire est envisagé pour atteindre une mixité des fonctions urbaines dans le quartier. Cela se concrétisera notamment par un changement dans les prescriptions des zones administratives du PRAS, une modification de la carte des affectations et l'élaboration de PPAS sur les zones de reconquête du logement.



Chaque projet de rénovation ou de reconstruction sera l'occasion de rétablir de manière progressive la mixité fonctionnelle du quartier (logement, commerce, équipement d'intérêt collectif ou de service public), en particulier dans les zones administratives et de forte mixité du PRAS ;

En ce qui concerne la fonction bureau, la CaSBA constituera une donnée essentielle et s'appliquera de manière stricte sans dérogation possible.

4. Une plus grande urbanité du quartier

A cet effet, le schéma directeur souhaite suivre plusieurs recommandations, à savoir :

- l'identification des quartiers (hiérarchisation spatiale et localisation des quartiers existants et projetés)
- la sauvegarde et réaffectation du patrimoine architectural
- le rehaussement de la qualité architecturale et de la performance environnementale des bâtiments
- la qualité et accessibilité de l'espace public

Cette exigence d'urbanité est primordiale en vue d'offrir un tissu urbain cohérent et un cadre de vie agréable pour tous.

5. Un renforcement du rayonnement touristique et culturel

Du point de vue des équipements culturels, le quartier européen présente des équipements de portée internationale et européenne (l'Institut royal des Sciences naturelles de Belgique (IRSN), les Musées Royaux d'Art et d'Histoire, le Musée royal de l'Armée et d'Histoire militaire, etc) ; de même que des équipements de dimension modeste : le musée Wiertz, le théâtre du Résidence Palace, l'Espace Senghor - Centre culturel d'Etterbeek.

Sur le plan des loisirs, les parcs du Cinquantenaire et Léopold constituent deux espaces historiques d'envergure qu'il y a lieu de dynamiser davantage pour leur fonction événementielle.

Du point de vue des équipements de tourisme, le schéma directeur propose notamment de renforcer l'itinéraire européen reliant le Mont des Arts au rond-point Schuman au moyen d'un balisage propre intégré dans le quartier.

En ce qui concerne les équipements d'information au niveau européen et belgo-bruxellois, le schéma directeur souhaite une meilleure coordination entre les outils existants, à la fois nombreux et variés dans le quartier européen.

Le schéma directeur se conclut par 12 programmes urbanistiques et architecturaux qui définissent des actions à court, moyen et long terme à entreprendre d'ici 2020. Il se base sur diverses études qui sont fournies en annexe (mobilité, développement durable, etc).

Le suivi du schéma directeur est assuré par l'Agence de Développement Territorial (ADT). L'intégralité du schéma directeur est disponible sur internet à l'adresse suivante :

<http://www.adt-ato.be/fr/zones-strat%C3%A9giques/quartier-europ%C3%A9en/cadre-strat%C3%A9gique>

1.1.4. Règlement Régional d'Urbanisme Zoné

Le 16 décembre 2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé les lignes directrices du Projet Urbain Loi, qui est un plan-guide dépourvu de force réglementaire, pour le périmètre de la rue de la Loi et ses abords. Afin de lui donner un cadre juridique, le Gouvernement a décidé d'adopter un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (qui concerne le périmètre cité précédemment).

Ce règlement institue de nouvelles règles concernant plus particulièrement les implantations, les gabarits, le traitement extérieur des constructions (rez-de-chaussée, partie supérieure...) la création et l'entretien d'espaces libres. Il détermine entre autre des « volumes capables » et met en place une série de dispositions visant à créer des rez-de-chaussée animés et conviviaux, en prévoyant notamment des hauteurs sous plafond importantes, des transparences de vues, des locaux permettant d'accueillir des fonctions commerciales et d'équipements, etc. Le RRUZ considère également qu'il y a lieu d'adopter des approches urbanistiques différentes selon qu'il s'agisse de la rue de la Loi, traitée en « rue ouverte », ou des autres rues du périmètre, dont le front bâti au sein du périmètre est traité en « îlot ouvert ».



1.2. AU NIVEAU COMMUNAL

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

Voir carte 1.4.

Les trois objectifs majeurs du PCD concernent le PPAS, à savoir la revitalisation de l'habitat, le soutien à un développement économique intégré et la promotion d'un environnement durable.

Dans les lignes de force, le quartier Léopold-Schuman est également évoqué p. 39 :

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

« (...) Quant au quartier Schuman-Léopold, il nécessite d'être requalifié : il s'agit de stopper le développement des bureaux et d'encourager une requalification de ce centre d'affaires en renforçant son image de marque, spécialement en fonction d'une rénovation des espaces verts, des intérieurs d'îlots et des autres espaces/axes structurants (en particulier la rue de la Loi et la chaussée d'Etterbeek) et d'une accessibilité fortement améliorée en transports en commun (projet RER, nouveaux axes forts de surface, etc) ».

Dans les cartes accompagnant les lignes de force, nous constatons que le PPAS fait en outre l'objet de mesures plus particulières, de par sa situation:

Carte 1 - Revitaliser l'habitat

- En zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle ;
- Comprenant des opérations de logements localisées (18.000 m² Van Maerlant et 2.000 m² Van Maerlant – Etterbeek- De Pascale) ;
- Le long d'un projet de maillage vert communal (chaussée d'Etterbeek et sur la ligne de chemin de fer).

Carte 2 - Soutenir un développement économique intégré

- En zone de renforcement de la mixité des fonctions ;
- En zone de requalification du quartier Léopold.

Carte 3 - Promouvoir un environnement durable

- En périmètre de verdoisement et de création d'espaces verts à l'échelle régionale ;
- Le long d'un maillage vert régional (chaussée d'Etterbeek et les abords du Parc Léopold) ;
- Le long d'un projet de maillage vert communal (chaussée d'Etterbeek et sur la ligne de chemin de fer) ;
- Le long d'un espace vert à revaloriser (le Parc Léopold) ;
- Intégrant un pôle principal d'échange (station Maelbeek).

Carte 4 - Politique de représentation nationale et internationale

- Comprenant des pôles services/affaires sur les rues de Trèves, Jacques de Lalaing et Toulouse ;
- Comprenant des pôles politiques et administratifs sur la rue Belliard, la place Jean Rey et la chaussée d'Etterbeek.

Carte 5 - Politique en matière de logement

- En zone de reconquête du logement.

Carte 6 - Potentiel logement

- Comprenant des opérations de logements localisées (18.000 m² Van Maerlant et 2.000 m² Van Maerlant – Etterbeek- De Pascale).



Carte 7 - Politique en matière d'espaces publics

- Comprenant des axes structurants prioritaires (chaussée d'Etterbeek et la rue Belliard) ;
- Comprenant une coupure urbaine à atténuer sur la ligne de chemin de fer.

Carte 8 - Politique en matière d'environnement

- Le long d'un maillage vert régional (chaussée d'Etterbeek et les abords du Parc Léopold) ;
- Le long d'un projet de maillage vert communal (chaussée d'Etterbeek et sur la ligne de chemin de fer).

Carte 9 - Réseaux de communications, propositions d'aménagement

- Faisant l'objet d'un reconditionnement important en matière d'espaces publics (rue Belliard et chaussée d'Etterbeek).

Carte 10 - Proposition de spécialisation des voiries existantes et futures

- Comprenant une voirie métropolitaine (rue Belliard) ;
- Comprenant des voiries interquartiers (rue de Trèves, rue Jacques de Lalaing et chaussée d'Etterbeek).

Carte 11 - Réseaux majeurs de transports motorisés à l'horizon 2010

- Comprenant une relation ferroviaire internationale
- Comprenant un Réseau Express Régional (RER)
- Comprenant une relation ferroviaire IC/IR

Carte 12 - Politique en matière de planification communale

- En zone de règlement zoné à établir (Ilot 1 du PPAS) ;
- En zone de PPAS à l'étude ou en projet d'élaboration (Ilot 1, 2 et une partie de l'îlot 3 du PPAS) ;
- En zone de PPAS à modifier ou à abroger (une partie de l'îlot 3 et l'îlot 4 du PPAS)

En outre, voici quelques mesures issues des tableaux de bord du PCD et qui concernent le quartier européen:

- Protéger le logement rue de Toulouse et De Pascale ;
- Confirmer le logement le long de la chaussée d'Etterbeek ;
- Inciter à rénover les rues de Toulouse et De Pascale ;
- Via le PPAS, confirmer la typologie et l'affectation logements des îlots bordant la chaussée d'Etterbeek à hauteur de la Place Jean Rey-Van Maerlant (18.000 m²) ;
- Limiter la division en petites unités des logements via le contrôle des PU ou la mise en place de normes ;
- Protéger les intérieurs d'îlots en y refusant l'horeca, les parkings, immeubles élevés, etc. via le contrôle des PU et poursuite en cas de non respect des conditions des PU ;
- Ne pas étendre les îlots affectés de fait au bureau. Le potentiel de bureau du quartier devrait correspondre à un potentiel de rénovation et de reconstruction et non à l'extension des activités administratives ;
- Encourager les commerces de proximité dans les quartiers de logements et conforter les pôles périphériques commerciaux ;
- Favoriser les commerces aux rez-de-chaussée de bureaux ;
- Favoriser le potentiel de développement du commerce le long de l'axe de la chaussée d'Etterbeek ;
- Favoriser le développement de fonctions ouvertes au public au rez-de-chaussée des immeubles de bureaux particulièrement sur la rue de la Loi et la rue Belliard ;
- Réaménager la rue Belliard selon plusieurs lignes directrices : élargir les trottoirs, accroître le nombre de traversées piétonnes, soigner l'esthétique, rétrécir les bandes de circulation ;
- Réaliser un réaménagement de la chaussée d'Etterbeek (y rétablir une coulée verte/bleue cohérente), atténuer l'effet barrière ;
- Développer deux grandes coulées vertes qui suivraient le fond de la vallée du Maelbeek et la trace du chemin de fer ;



- Elaborer des règlements d'urbanisme zonés dans le quartier Léopold historique ;
- Etablir une proposition de rectification des limites rue Belliard et aux abords des îlots de logement d'Etterbeek.

1.2.2. Plan Communal de Développement d'Etterbeek – AG 18.07.06

Voir carte 1.5.

Le PCD d'Etterbeek a été adopté par le Conseil communal en novembre 2005. Il a ensuite été approuvé par Arrêté du Gouvernement le 1er juin 2006 et publié au Moniteur belge dans son édition du 18 juillet 2006.

Plusieurs objectifs sont poursuivis par le plan, notamment pour:

- Améliorer de manière qualitative le parc de logements existants et lutter contre la subdivision des logements ;
- Créer un environnement propice au développement des activités économiques et commerciales ;
- Offrir un cadre de vie de qualité par le réaménagement qualitatif des espaces publics et la promotion de la notion de paysage ;
- Améliorer la qualité de vie dans les quartiers par la revalorisation des espaces verts existants et l'amélioration de leur accessibilité ;
- Promouvoir une politique de rénovation et de mise en valeur des infrastructures sportives existantes ;
- Promouvoir les équipements culturels existants et encourager leur fréquentation ;
- Améliorer de manière qualitative ou quantitative les infrastructures d'accueil de la petite enfance et de la jeunesse ;
- Augmenter et diversifier les logements destinés aux séniors ;
- En matière de mobilité, améliorer l'accessibilité de l'ensemble du territoire et de ses habitants tout en portant une attention particulière à la mise en œuvre du RER ;
- Promouvoir un environnement durable.

Les cartes du PCD nous renseignent sur les abords de la rue Belliard et du Parc Léopold jouxtant le PPAS.

Les principales interventions visent, d'une part, à faciliter les relations piétonnes entre la place du Luxembourg et le rond-point Schuman et entre le Parc Léopold et le Parc du Cinquantenaire, de manière à atténuer notamment la barrière que constitue la rue Belliard. D'autre part, il y a lieu de requalifier le Parc Léopold et le parc du Cinquantenaire qui constituent d'importants espaces verts dans le quartier. L'axe principal que représente la chaussée d'Etterbeek doit être réaménagé de sorte à créer des continuités vertes entre ces grands espaces verts. Cet axe accueillera également de nouveaux sites propres de transports en commun.

Enfin, du point de vue du développement des activités économiques, le PCD préconise la création d'un pôle sur l'îlot Etterbeek-Belliard-Froissart.

1.2.3. Plans Particuliers d'Affectation du Sol

Voir PPAS Plan 1 (localisation)

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



Tableau 2 : PPAS dans un rayon de 500 mètres

NOM	NUMERO	ARRETE D'APPROBATION	ARRETE DE MODIFICATION	REMARQUES
Ville de Bruxelles				
Archimède	06-01	AG 16-06-2011	-	
Saint-Quentin	06-03	-	-	Décision d'élaboration Conseil Communal
Stevin	60-03	AG 02-10-2003	-	-
Marteau	60-04 bis	AE 22-04-1993	-	-
Charlemagne I	41-40/41	AR 08-10-1964	Modification partielle AG 01-02-1996	-
Charlemagne II	41-42/43	AR 21-05-1964	-	-
Résidence - Palace	60-13	AE 24-06-1993	Modifications partielles pour utilité publique AG 18-01-2001 AG 30-04-2003 AG 15-05-2003	Abrogation partielle AG 30-03-2006
Etterbeek – Van Maerlant	60-12	AE 29-10-1992	-	-
Nord-Est Zone IX	41-31/32	AR 17-01-1964	-	-
Léopold	60-01/02	AR 05-07-1989	Modification partielle AG 17-04-1997	Mise en révision AE 06-09-1990
Etterbeek				
Commune d'Etterbeek Nouvelle clinique du Parc Léopold – Froissart – Belliard - Chaussée d'Etterbeek	Bloc 533	AG 14-06-2007	-	-
Commune d'Etterbeek Place Jourdan- Gray-Etang – Chaussée de Wavre - Maelbeek	Bloc 532 et 534	AR 26-07-1989	-	-
Ixelles				
Commune d'Ixelles Trone- Idalie - Parnasse - Caroly	llot 15	AR 9-05-1980	-	-
Commune d'Ixelles Chaussée de Wavre – Trone – Idalie – Godecharle	llot 30	AG 18-12-2003	-	Abrogation partielle AG 31-01-2013
Règlement d'urbanisme				
Règlement Régional d'Urbanisme Zoné rue de la Loi	-	AG RRUZ – GGSV 30.01.2014	-	-

Parmi ceux-ci, trois PPAS jouxtent le périmètre d'étude du PPAS « Belliard-Etterbeek » : le PPAS 60-13 « Résidence Palace », 60-01/02 « Léopold » et 60-12 « Etterbeek-Maerlant ». Le PPAS Loi, actuellement en cours d'élaboration, se situe également à proximité directe.

1.2.4. Plan d'expropriation

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)

Il existe deux plans d'expropriation sur le périmètre du PPAS. Le premier provient d'un arrêté royal datant du 05/07/1979 concernant les fonds des parcelles situées rue Belliard 80 et rue de Toulouse n°9 à 47. Le second (AR 17/11/2009) concerne des expropriations supplémentaires des fonds de parcelles du n° 49 à 57 et rue Jacques de Lalaing n°51 pour la réalisation de la ligne 161A Bruxelles-Namur.

1.2.5. Permis de lotir

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)



Un permis de lotir a été accordé le 29/05/2006 concernant la parcelle 258 w14 à l'angle rue De Pascale et la chaussée d'Etterbeek (AN 1489) en vue de la construction d'un immeuble de logements. Le lot en question est situé dans une zone où le regroupement parcellaire est autorisé. Outre les règlements qui sont d'application, le gabarit autorisé est de 4 niveaux en moyenne.

1.2.6. Servitudes

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)

2.1.6.1. Servitude d'utilité publique

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

2.1.6.2. Servitude d'envoûtement

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

2.1.6.3. Servitude de passage public sur sol privé

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

2.1.6.4. Servitude de vue

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

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

1.2.7. Monuments et sites

Voir carte 2.1.3.

Les éléments patrimoniaux situés dans le périmètre présentent une qualité architecturale indéniable. Ils se constituent pour la majorité de maisons unifamiliales bourgeoises représentatives de l'architecture de la fin du XIX^e siècle. Le périmètre de « Belliard-Etterbeek » se caractérise aussi par une grande homogénéité au point de vue du gabarit des constructions, à l'exemple des rues de Toulouse et De Pascale.

2.2.7.1. Biens classés

Liste des biens classés dans le périmètre du PPAS (mis à jour le 1 octobre 2010) :

- Rue de Trèves 53-57 : L'ensemble d'hôtels de maître éclectiques situé rue de Trèves (AG 04/04/1996) comprenant une zone de protection couvrant les terrains situés rue de Trèves, n°49-50, et rue Jacques de Lalaing, n°23-27 ;
- Rue de Toulouse 47 : L'ancien atelier et maison du peintre Parmentier (AG 09/07/1992).

Liste des biens classés dans la zone de 50 mètres autour du périmètre du PPAS (mis à jour le 1 octobre 2010) :

- Rue de la Loi 155-175 donnant sur la chaussée d'Etterbeek : Résidence Palace (AG 22/04/2004).
- Rue d'Arlon 63-65-67 : Zone de protection couvrant notamment les terrains situés rue d'Arlon 55 à 71 relative au classement des maisons bourgeoises (AG 21/03/1996)
- Parc Léopold 18-11-1976

2.2.7.2. Biens inscrits sur la liste de sauvegarde

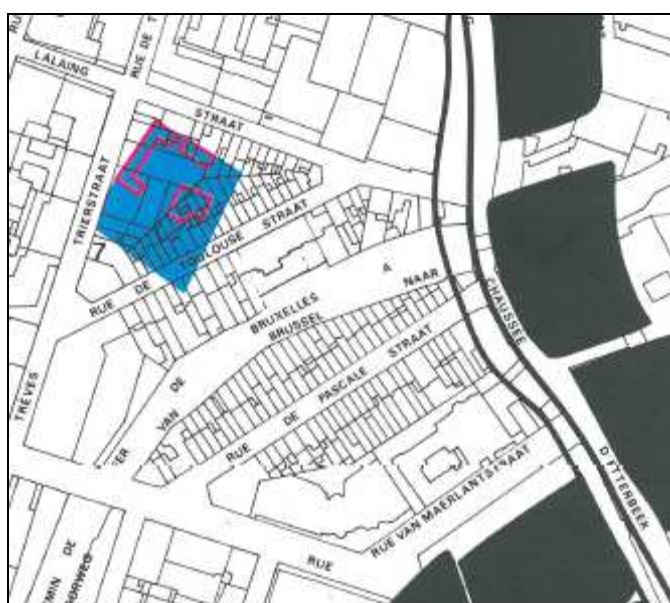
Néant (même dans la zone de 50 mètres autour du PPAS).

1.2.8. Sous-sol archéologique

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

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

Figure 2 : Carte des sites et découvertes archéologiques et historiques
(Source : Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles –Quartier Nord-Est)



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

1.2.9. Bâtiments déclarés insalubres

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

Tableau 3 : Bâtiments déclarés insalubres

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

Notons également la présence de quatre bâtiments très fortement dégradés et abandonnés sur la rue De Pascale 62 à 68 appartenant à un même propriétaire. Ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'un quelconque arrêté.



Figure 3 : Rue Jacques de Lalaing 53-55 à gauche, rue de Toulouse 53-55-57 au centre et vue aérienne des bâtiments démolis à droite



1.2.10. Alignements

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)

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

Tableau 4 : Alignements sur le site

RUE	NUMERO DE POLICE	TYPE D'ARRETE	DATE D'ARRETE
Rue Belliard	73 à 93 100 à 102	PPAS 60-01/02 « Léopold »	AR 05-07-1989
Rue Belliard	108 à 200	A.G.13.09.2007	13.09.2007
Chaussée d'Etterbeek	62 85	PPAS 60-13 « Résidence Palace »	AE 24/06/1993
Chaussée d'Etterbeek	64-66 Ilot 2 (côté est) Ilot 3 (côté est) Ilot 4 (côté nord)	A.G.13.09.2007	13.09.2007
Rue Van Maerlant	2 à 26	PPAS 60-13 « Résidence Palace »	AE 24/06/1993
Place Jean Rey	Ilot 4 (côté est)	PPAS 60-13 « Résidence Palace »	AE 24/06/1993
Place Jean Rey	Entiereté	PPAS 60-13 « Résidence Palace »	AE 24/06/1993

Tableau 5 : Alignements dans la zone de 50m

RUE	NUMERO DE POLICE	TYPE D'ARRETE	DATE D'ARRETE
Rue Belliard	67 à 71	PPAS 60-01/02 « Léopold »	AR 05-07-1989
Chaussée d'Etterbeek	25 54 à 60	A.G.13.09.2007	13.09.2007
Rue Juste Lipse	Ilot Juste Lipse	PPAS 60-13 « Résidence Palace »	AE 24/06/1993

1.2.11. Statut des voiries

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)

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



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

1.2.12. Permis² et certificats d'urbanisme délivrés mais non réalisés, de plus de 1.000 m²

Voir carte 2.1.5.

Aucun certificat d'urbanisme n'a été délivré dans le périmètre d'étude ou dans la zone des 50 mètres alentour.

Tableau 6 : Certificat ou permis d'urbanisme ou de lotir introduits

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

² En date du 4 mars 2014





2. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

2.1. CONTRAINTES ET DEFICIENCES DE LA ZONE DU PPAS

Au niveau des affectations, la zone du PPAS « Belliard- Etterbeek » et de ses abords se caractérise, essentiellement, par la présence de logements, mais aussi de nombreux bureaux. La présence d'équipements y est faible, tout comme celle de commerces de proximité et d'horecas.

Du fait du développement de projet d'envergure à proximité, à l'image du Projet Urbain Loi, une certaine spéculation du foncier s'opère dans la zone environnante. Plusieurs demandes de constructions d'immeubles élevés sont en cours.

La vocation majoritairement résidentielle du PPAS « Belliard- Etterbeek » est dès lors menacée aussi bien par une subdivision excessive d'immeubles unifamiliaux en petites unités de logements, de type studio ou flat, que par l'apparition de bureaux dans des immeubles d'habitation, ou encore par des regroupements de parcelles ou d'immeubles qui déstructurent la typologie du bâti d'origine. Ceci favorise entre autres la résidence de courte durée avec une population de transit peu impliquée dans la vie de quartier.

La qualité de vie de certains intérieurs d'îlots est également altérée par leur étroitesse ainsi que par le développement d'annexes qui y diminuent les espaces verdurisés. Par ailleurs, la zone de chemin de fer traverse littéralement l'intérieur d'îlots Toulouse- Chaussée d' Etterbeek- De Pascale- Belliard et présente des nuisances sonores et visuelles qu'il y a lieu d'atténuer.

Au sein du périmètre du PPAS « Belliard- Etterbeek », on recense également plusieurs terrains vagues aux angles rue de Toulouse - Jacques de Lalaing - Chaussée d' Etterbeek (+/- 1.160 m² au sol). Quelques projets de réaménagement sont déjà en cours dans le quartier. A titre d'exemple, rue De Pascale 57-59, pour la construction d'un immeuble de logement et d'un rez commercial. Des projets de réaménagement concernent également l'îlot 4 – Van Maerlant (permis d'urbanisme déjà délivré). Il s'agit de la construction d'un immeuble de bureaux et d'un ensemble d'immeubles de logements ainsi que quelques équipements et surfaces commerciales au rez-de-chaussée. (superficie au sol : 5.120 m² - superficie projet : 36.128.04 m² avec 29.039 m² logements, 4302 m² bureaux, 626 m² équipements, 1.159 m² commerces).

Par ailleurs, quelques bâtiments vides et à l'abandon sont présents dans le bas de la rue De Pascale (n°62 à 68 - 324 m² au sol R+1+M) ainsi que dans la rue de Toulouse au numéro 23a-23b. La présence de bâtiments vides induit un certain sentiment d'abandon dans le quartier.

2.2. POTENTIALITES DE LA ZONE DU PPAS

Le périmètre du PPAS « Belliard- Etterbeek » se caractérise par une grande homogénéité dans les gabarits des constructions, comme par exemple dans la rue De Pascale, de Toulouse et en partie dans la rue Jacques de Lalaing.

La zone du PPAS jouit d'une très bonne desserte en transports en commun (métro, gare, bus) et, elle se situe à proximité d'une zone présentant une certaine attractivité pour la culture et les affaires tant au niveau européen qu'international.

L'îlot Van Maerlant constitue un espace potentiel pour accueillir des logements, des commerces et des équipements. Attenant à la place Jean Rey, celui-ci peut devenir un pôle d'animation majeur dans le quartier. En vue d'une meilleure intégration dans le quartier et d'un dialogue direct avec le parc Léopold, le déplacement de la trémie rue Belliard pourrait constituer une opportunité.

Le taux de verdurisation des îlots n'est pas négligeable, la préservation et la réalisation de jardins en intérieurs d'îlots est donc importante afin d'assurer, notamment, la perméabilité des sols. Néanmoins, la couverture partielle de la zone de chemin de fer est envisagée au niveau de la rue Belliard, de manière à préserver en partie les logements des nuisances et travailler l'aboutissement du Mail.



2.3. ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER EXISTANTES (SITUATION AVEC PERMIS DELIVRES)

Voir PPAS Plan 3 (situation de fait)

Cette estimation a été réalisée sur base du cadastre, d'un relevé de terrain des diverses affectations et complétée des programmes des permis d'urbanisme de plus de 1.000 m² qui ont été délivrés au sein du périmètre du PPAS.

Logements :	~ 68.124,1 m ²
Bureaux :	~ 78.558,8 m ²
Equipements :	~ 7.622,5 m ²
Commerces :	~ 2.739,8 m ²

Total	~ 157.045,2 m ²
-------	----------------------------

Rapport plancher/sol (p/s) brut : 3,61

2.4. ESTIMATION DES LOGEMENTS PRIVES OCCUPES SUIVANT LEUR NOMBRE DANS LE BATIMENT

En se basant sur les données du service démographie de la Ville de Bruxelles, sur environ 98 immeubles comprenant au moins un logement, soulignons que 47 maisons unifamiliales subsisteraient au sein du périmètre du PPAS « Belliard- Etterbeek », ce qui correspond à un taux de 48 %. Celles-ci sont dispersées au sein du PPAS.

D'un autre côté, il est à noter que, dans le périmètre du PPAS, seuls deux bâtiments sont mentionnés comme comportant plus de 8 logements. Les grands immeubles sont donc peu présents.

On constate, suivant le tableau ci-dessous, une majorité de maisons unifamiliales et de bâtiments subdivisés en 3 ou 4 logements.

Tableau 7 : Nombre de logements au sein du PPAS

NOMBRE DE LOGEMENTS	NUMERO DE POLICE
Maisons unifamiliales	47
Bâtiments à 2 logements	12
Bâtiments de 3 ou 4 logements	29
Bâtiments de 5 à 8 logements	10
Total	98



3. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PPAS

3.1. LES OBJECTIFS DU PLAN

Le PPAS « Belliard-Etterbeek », situé dans le quartier européen, est à l'origine un quartier résidentiel qui regroupe pour la majorité des maisons unifamiliales bourgeoises représentatives de l'architecture de la fin du 19^{ème} siècle et de la morphologie spécifique des parcelles sur lesquelles elles s'implantent.

Cette fonction résidentielle ainsi que l'intérêt de ces qualités architecturales sont confirmés dans le PRAS qui classe la rue de Toulouse, la rue De Pascale et une partie de la rue Jacques de Lalaing en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Le quartier a subi un certain nombre de transformations depuis l'installation des institutions européennes dans le quartier entraînant la destruction du patrimoine architectural mais également des intérieurs d'îlots. Ainsi, la chaussée d'Etterbeek a vu apparaître l'implantation du Lex 2000 et du Juste Lipse dont l'architecture monolithique impacte fortement l'aspect. De même, le développement ferroviaire a porté préjudice à certains intérieurs d'îlots. Il serait donc souhaitable d'y remédier afin de conférer aux habitants un cadre de vie agréable.

Les bureaux prolifèrent et la vocation résidentielle est menacée. Cela s'opère aussi bien par une subdivision excessive d'immeubles unifamiliaux en petites unités de logements, de type studio ou flat, que par l'apparition de bureaux dans des immeubles d'habitation, ou par des regroupements de parcelles ou d'immeubles qui déstructurent la typologie du bâti d'origine. Une autre menace est que les jardins soient, partiellement ou totalement, construits.

L'élaboration du PPAS confirme et renforce la fonction résidentielle du quartier. Il garantit un équilibre et une plus grande mixité des fonctions (logements, commerces et équipements).

De manière globale, le PPAS contribue à améliorer sensiblement l'environnement du quartier par la protection du patrimoine architectural et l'amélioration de la qualité des intérieurs d'îlot verdurisés, mais aussi par la diminution de la subdivision des immeubles unifamiliaux en petites unités de logement ou leur reconversion en bureaux.

Il répond également à la volonté exprimée dans le Schéma Directeur d'assurer la liaison entre les institutions européennes via la réalisation d'un cheminement convivial notamment entre le Parlement européen, le mail, le passage rue Belliard, les rues De Pascale et de Toulouse ainsi que la chaussée d'Etterbeek.

3.2. NOTE EXPOSANT LE CONTENU DES PRESCRIPTIONS

Voir PPAS Plan 4a (Affectations)

3.2.1. Zones d'affectations

Six zones d'affectations sont définies pour le périmètre de PPAS « Belliard-Etterbeek » : zone d'habitation prioritaire renforcée, zone d'habitation prioritaire, zone de forte mixité, zone administrative, zone d'équipement collectif ou de service public et zone de chemin de fer.

La zone d'habitation prioritaire renforcée recouvre en grande partie les îlots repris dans le périmètre du PPAS, notamment les rues de Toulouse, De Pascale et Jacques de Lalaing. Au sein de celle-ci, le logement reste la fonction dominante. Les bureaux et commerces y sont fort limités.

La zone d'habitation prioritaire se présente, quant à elle, surtout sur l'îlot Van Maerlant et sur la rue Belliard à hauteur du Mail. Dans cette zone, le logement reste la fonction prioritaire mais les commerces de plus grande envergure peuvent y être autorisés pourvu qu'ils ne portent pas atteinte à la fonction principale de la zone et aux intérieurs d'îlots. La volonté est surtout de susciter des commerces de moyenne surface pour répondre aux besoins des nouveaux habitants. Le bureau y est limité également.

Pour répondre à la demande de commerces qui est induite par la densification résidentielle le long de la chaussée d'Etterbeek, le PPAS prévoit un liseré de noyau commercial, en dérogation par rapport au PRAS qui ne permet de développer que des superficies de commerce restreintes.



La zone de forte mixité recouvre partiellement la zone de chemin de fer au PRAS au niveau de la rue Belliard dans le souci d'autoriser sa couverture partielle et éventuellement, la construction de bâtiments sur une partie de la zone. A cet effet, des dispositions particulières relatives à cette zone y sont définies.

La zone administrative se cantonne uniquement sur la rue Belliard et la rue de Trèves. L'intention est de traduire les objectifs de l'AG quant à la localisation des bureaux sur ces deux rues, bien que cette zone préconise également le logement comme affectation principale au même titre que le bureau.

En ce qui concerne la zone d'équipement collectif, les prescriptions ont pour principe de préserver les équipements déjà existants sur la rue Van Maerlant. Leur implantation n'est toutefois pas interdite dans les autres zones d'affectations.

Enfin, la zone de chemin de fer, est surtout destinée aux activités ferroviaires et à leurs développements.

3.2.2. Implantations, gabarits, patrimoine et intérieurs d'îlot

Voir PPAS Plan 4b (Implantations et gabarits)

Concernant la zone d'habitation prioritaire renforcée, le nombre maximum de logements par immeuble est limité au nombre de niveaux autorisés moins une unité afin de limiter la subdivision des bâtiments typiques du quartier de la rue de Toulouse, De Pascale et Jacques de Lalaing. Le parcellaire caractéristique du quartier est ainsi préservé. Aucune activité (commerce, horeca, bureau) n'est autorisée à s'implanter sur plusieurs parcelles. Le regroupement parcellaire y est également interdit.

Des zones à prescriptions particulières sont préconisées sur la rue Belliard. Elles s'appliquent sur quatre zones spécifiques :

- La zone A concerne le terrain d'angle des rues Belliard, de Trèves et de Toulouse ;
- La zone B concerne l'Esplanade, à savoir la zone de voie publique à usage des piétons et cyclistes créée après la réalisation du couvrement d'une partie de la zone de chemin de fer ;
- La zone C concerne le terrain d'angle des rues Belliard-De Pascale et le terrain de la rue De Pascale jouxtant immédiatement le terrain d'angle ;
- La zone D concerne l'îlot Van Maerlant/Belliard/Etterbeek.

En ce qui concerne les zones A à C, l'objectif est de préconiser un aménagement cohérent dans le prolongement du Mail européen. La dernière zone consiste à permettre la construction d'un îlot mixte bureau/logement/commerce/équipement à la charnière entre la rue Belliard et la chaussée d'Etterbeek. les gabarits proposés permettent une densification importante en tenant compte de l'ensoleillement optimal.

Au niveau du patrimoine, les immeubles existants typiques du quartier compris dans le périmètre du présent PPAS, sont à préserver et sont classés en catégorie I pour les constructions remarquables.

Une zone d'annexe est strictement délimitée pour autoriser la construction d'annexes éventuelles. Pour toute cette zone, la hauteur des annexes est limitée à 2 niveaux.

L'aspect verdoyant des intérieurs d'îlot est confirmé par le dégagement des intérieurs d'îlots et l'imposition d'un coefficient de biotope par surface.

3.3. ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER PROPOSEES SUR BASE DES PRESCRIPTIONS

L'estimation des surfaces plancher proposées s'est effectuée sur base de l'estimation des surfaces plancher existantes (situation avec permis délivrés) et des surfaces susceptibles d'être développées au sein du PPAS sur base des prescriptions.

Logements :	~ 75.528,6 m ²
Bureaux :	~78.558.8 m ²
Equipements :	~4000,8 m ²
Commerces :	~8073,5 m ²
<hr/>	
Total	~ 166.161,7 m ²
Différence avec la situation existante	~ 9.116,5 m ²

Rapport plancher/sol (p/s) brut : 3,83



3.4. MESURES D'AMENAGEMENT QUI SERONT PRISES POUR L'APPLICATION DES OPTIONS DU PLAN

Voir PPAS Plan 2 (situation de droit)

3.4.1. Alignements

Le plan prévoit la modification d'alignements sur la chaussée d'Etterbeek. Un arrêté avait été pris en date du 13.09.2007 pour la modification partielle de cet alignement. Le PPAS « Belliard-Etterbeek » propose de clarifier la zone située de part et d'autre du pont de chemin de fer.

3.4.2. Création de voiries

Le plan ne prévoit pas de création de voiries.

3.4.3. Servitudes

Les servitudes de passage public sur sol privé existantes ne sont pas modifiées par le PPAS.

3.4.4. Expropriation

Le dossier ne comprend pas de plan d'expropriation.

3.4.5. Charges d'urbanisme

La délivrance de certains permis d'urbanisme peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'introduction des demandes de permis.





4. RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR

4.1. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT

Le Plan est conforme aux dispositions du PRD en particulier en ce qui concerne le périmètre de verdoisement des intérieurs d'îlots et la volonté de maintenir une continuité verte sur la chaussée d'Etterbeek.

4.2. PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL

Les prescriptions d'affectation sont dans la majorité conformes au PRAS dans la mesure où celles-ci renforcent la zone d'habitation à prédominance résidentielle, la zone d'habitation, la zone administrative, la zone d'équipement d'intérêt collectif et la zone de chemin de fer.

En effet, les prescriptions du PPAS « Belliard-Etterbeek » sont plus restrictives en ce qui concerne le commerce et l'horeca au niveau de la zone d'habitation prioritaire renforcée et de la zone d'habitation prioritaire.

Suite au "PRAS démographique", soulignons que la zone administrative accueille désormais le logement comme affectation principale, au même titre que le bureau.

En fonction des analyses effectuées dans le rapport sur les incidences environnementales du projet de Plan, il a été estimé pertinent d'autoriser des commerces de plus grande importance que ce qui est autorisé par le PRAS le long de la chaussée d'Etterbeek afin d'offrir des services appropriés aux besoins des futurs habitants du quartier à cet endroit. Les prescriptions d'affectation sur ces parcelles sont de ce fait dérogatoires au PRAS.

Enfin, la création de deux catégories de constructions, sur base de leur caractère culturel, architectural et/ou historique ainsi que de leurs qualités urbanistiques, permet de mieux préserver le patrimoine.

Ceci est en accord avec le PRAS qui classe les rues de Toulouse et De Pascale en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

4.3. PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT

Le Plan confirme les options du PCD de la Ville de Bruxelles pour le périmètre « Belliard-Etterbeek » qui inscrit le périmètre en zone de revalorisation de la fonction résidentielle dont la chaussée d'Etterbeek deviendrait le nouvel axe fort. Il conforte également ce Plan par notamment, la promotion d'un cadre de vie de qualité en protégeant les intérieurs d'îlots, le maillage vert communal le long de la chaussée d'Etterbeek, le renforcement de la mixité des fonctions et enfin, l'atténuation de la coupure urbaine liée à la ligne de chemin de fer.



LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Rues et numéros de police concernés par le PPAS "Belliard-Etterbeek"	6
Tableau 2 : PPAS dans un rayon de 500 mètres	13
Tableau 3 : Bâtiments déclarés insalubres	15
Tableau 4 : Alignements sur le site	16
Tableau 5 : Alignements dans la zone de 50m	16
Tableau 6 : Certificat ou permis d'urbanisme ou de lotir introduits	17
Tableau 7 : Nombre de logements au sein du PPAS.....	20

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Ilots du PPAS "Belliard-Etterbeek"	5
Figure 2 : Carte des sites et découvertes archéologiques et historiques.....	15
(Source : Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles –Quartier Nord-Est)	15
Figure 3 : Rue Jacques de Lalaing 53-55 à gauche, rue de Toulouse 53-55-57 au centre et vue aérienne des bâtiments démolis à droite	16

Bruxelles, le 04/11/2014

L'auteur de projet, le Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, représenté par M. J-P. DEMEURE, Ingénieur-Directeur général, agréé par Arrêté Ministériel du 23/04/2013.

J-P. DEMEURE