

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>	<b>1</b>
<b>TEXTE LITTÉRAIRE .....</b>	<b>4</b>
<b>PHOTOGRAPHIES ARTISTIQUES .....</b>	<b>7</b>
<b>SITUATION EXISTANTE .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Situation existante de fait et diagnostic .....</b>	<b>11</b>
1.1. Situation de la commune et des périmètres d'étude .....	11
1.2. Les activités de la ville .....	14
1.2.1. Affectations dominantes par îlot .....	14
1.2.2. Population et Logement .....	16
1.2.3. Économie et emploi .....	27
1.2.4. Équipements et services .....	31
1.2.5. Le social et la santé .....	38
1.2.6. La sécurité et la prévention .....	38
1.2.7. La culture et le tourisme .....	38
1.2.8. Rôle de capitale et fonction européenne .....	39
1.3. Les formes de la ville .....	40
1.3.1. L'espace public .....	40
1.3.2. Le bâti .....	44
1.3.3. Les intérieurs d'îlots .....	47
1.3.4. Le cadre de vie et l'environnement .....	48
1.4. Déplacements, mobilité et stationnement .....	53
1.4.1. Structure et organisation générale des infrastructures et voies de communication .....	53
1.4.2. Stationnement .....	59
1.4.3. Sécurité .....	61
1.5. Éléments de gestion publique .....	62
1.5.1. Biens immobiliers .....	62
1.5.2. Réseaux techniques .....	63
1.5.3. Finances .....	63
<b>2. Situation existante de droit .....</b>	<b>64</b>
2.1. Le volet réglementaire du plan de secteur et du plan régional de développement .....	64
2.1.1. Plan de secteur (A.R. du 28.11.1979) .....	64
2.1.2. Plan Régional de Développement (A.G. du 03.03.1995) .....	66
2.2. Les plans particuliers d'affectation du sol, les règlements, les expropriations .....	68
2.2.1. Plans particuliers d'affectation du sol .....	68
2.2.2. Les règlements .....	72
2.2.3. Les expropriations .....	76
2.3. Les permis de lotir .....	77
2.4. Les biens protégés .....	79
2.5. La rénovation urbaine .....	79
2.6. Les terrains industriels .....	79
2.7. Le statut des voiries et des cours d'eau .....	79
2.8. Les plans d'alignement (posant problèmes) .....	80

2.9. Les servitudes de vue, hertziennes et aéronautiques .....	81
<b>3. Le PRD – volet indicatif.....</b>	<b>82</b>
3.1. Les lignes de force .....	82
3.2. Mise en ŒUVRE.....	84
<b>4. Une commune en projets .....</b>	<b>86</b>
4.1. Les plans d’urbanisme.....	86
4.1.1. PPAS n° 60-31 "Louise" .....	86
4.1.2. Étude d'incidences sur le dossier de base de PPAS 60-31 "Louise" .....	86
4.1.3. Étude du plan des déplacements du Bois de la Cambre .....	86
4.2. Les demandes de permis significatives .....	87
4.3. Les projets en gestation .....	87
4.3.1. Programme d'étude pour l'avenue Louise .....	87
4.3.2. Terrain rue du Magistrat .....	87
4.3.3. Avenue Louise, 294 et 296 et chaussée de Vleurgat, 125/127 et 129.....	87
4.4. Les grandes infrastructures et les investissements projetés et leurs implications.....	88
4.4.1. Étude CAPART .....	88
4.4.2. Étude STRATEC .....	88
4.5. Les demandes du monde associatif.....	89
4.5.1. Journal n° 1 du PCD - Réactions des habitants.....	89
4.5.2. Tours de quartier .....	89
4.5.3. Résumé des demandes du Monde Associatif.....	89
<b>5. Synthèse, atouts, faiblesses, priorité .....</b>	<b>92</b>
5.1. Situation de la commune .....	92
5.2. Population et logement.....	93
5.2.1. Population .....	93
5.2.2. Logement .....	93
5.3. Économie, emploi, tourisme.....	94
5.4. Les équipements.....	95
5.5. Social, santé, sécurité .....	96
5.6. Rôle de capitale .....	96
5.7. L’espace public .....	96
5.8. Les déplacements et la mobilité .....	97
5.9. La gestion publique.....	98
5.10. Situation de droit.....	98
5.11. Une commune en projet .....	99

*Aux lecteurs :*

*Outre le travail d'études et de propositions contenu dans les présents dossiers, il a été fait appel à un photographe et un écrivain pour donner une note artistique et culturelle à cette démarche.*

*C'est ainsi que les rapports et les synthèses contiennent les photos retenues par quartier et un texte dû à la plume d'un écrivain.*

*Le choix des photographies et des textes littéraires n'engage que les chargés d'études et leurs auteurs.*

# TEXTE LITTÉRAIRE

---

EXTRAITS DU ROMAN

**“LE BONHEUR DANS LE CRIME”**

AUTEUR : JACQUELINE HARPMAN

ÉDITIONS STOCK

Publié avec l'aimable autorisation des Éditions STOCK

Il se rendit donc compte que tout était arrêté et freina bien à temps. Depuis qu'il s'était engagé dans l'avenue Franklin Roosevelt, il était devenu assez silencieux : la chaussée était glissante, la circulation importante, on pouvait supposer qu'il concentrait son attention sur la conduite, mais quand il fut immobilisé, il devint évident qu'il ne pouvait pas détacher le regard de la grande maison qui se trouvait à sa droite, assez en retrait, à demi cachée par des arbres et quelques buissons au feuillage persistant. Certes, cette maison est étonnante, sise de biais au milieu d'un vaste jardin dans cette avenue où la moindre parcelle de terrain vaut des millions.

◦ ◦ ◦ ◦

- Il semble que cette maison vous fascine. Chaque fois que nous passons ici, je vois que vous ne pouvez pas la quitter des yeux. Un jour, vous ferez un accident.

Il soupira, reporta le regard vers l'avenue encombrée.

- Ce n'est pas seulement la maison, encore qu'elle soit extraordinaire, dit-il à mi-voix. Ce sont les gens qui l'habitent.

◦ ◦ ◦ ◦

Il faut vous représenter cette maison en 1908, brillamment éclairée, avec des calèches qui arrivent de partout et des femmes couvertes de diamants et de plumes, quand le quartier n'était encore que prairies à la lisière de la forêt. Elle avait été construite par Georges Dutilleul, un banquier qui voulait y donner des fêtes prodigieuses, il rêvait qu'on se disputerait le privilège d'être invité, il y aurait des intrigues, des déceptions et des victoires. Mais le jour de l'inauguration, il trouva sur la coiffeuse de sa femme le coffret à bijoux vide et un mot d'adieu. Elle était partie avec un Argentin aussi riche que le mari et bien plus beau. Le banquier se tira une balle dans la tête pendant que les premiers invités arrivaient.

◦ ◦ ◦ ◦

La mort du banquier avait jeté le désordre dans les esprits, ce qui entraîne souvent le désordre dans les papiers. La maison resta inoccupée un an ou deux, puis Emma la montra à Godefroid Belmont, son fiancé : il y avait encore des taches de sang sur le tapis de la chambre.

On ne sait pas pourquoi le banquier avait demandé à son architecte de lui faire des chambres et des passages dérobés, et cela est bien agaçant. La maison apparente est doublée d'une maison secrète dissimulée dans les murs et les planchers, dont seuls Clément et Emma, les arrière-petits-enfants, ont tout découvert. La vieille Emma était au courant du fait que, entre le plafond du grand salon et le sol de sa chambre, se trouvait un petit appartement où on pouvait à peine se tenir debout et qu'on y accédait par une porte habilement masquée dans les lambris.

◦ ◦ ◦ ◦

Le plus étrange est le secret dans le secret. Souvent, je me suis demandé ce qui avait pu conduire un banquier honorable, même s'il mourut d'être cocu, à un caprice si curieux. Je me dis que nous avons tous notre folie et que, comme aucun de nous ne comprend la sienne, il est sans doute inutile de s'acharner sur celle des autres.

◦ ◦ ◦ ◦

Il est certain, quand un homme s'est tué par amour, qu'il avait des recoins obscurs dans l'âme. Peut-être fit-il construire la maison à son image? Ou bien, s'appêtant à vivre dans cette maison double, ouvrit-il des abîmes en lui? Il y en avait en moi, que je ne connaissais pas, et j'étais passé cent fois devant les portes dérobées de mes profondeurs avant de les ouvrir. Parfois, je cherche à savoir si je serais capable de recommencer à vivre en n'habitant qu'une partie de moi-même. Je suppose que non.

◦ ◦ ◦ ◦

- Est-ce que la maison est pour quelque chose dans cette histoire? Vous vous doutez que je le pense, et je sais bien que c'est une idée absurde, propre à soulever de la répugnance dans un esprit moderne. Mais songez-y! Cette demeure double, innocente, avec ses fenêtres bien ouvertes sur le jardin, des couloirs clairs, lumineux comme des regards d'enfant - et on se glisse entre les murs.

◦ ◦ ◦ ◦

On vous croit à votre table de travail, sous la lampe qui éclaire doucement les livres ouverts, même on entend une petite musique discrète, on sait que vous aimez Schubert pour accompagner l'étude, mais vous montez quelques marches, vous tournez, vous faites dix pas et vous ouvrez une autre porte. On vous attend.

- Qui?

- L'interdit, bien sûr!

Comment auraient-ils résisté à cette maison? Elle exigeait un secret, ils furent tenus de l'inventer.

◦ ◦ ◦ ◦

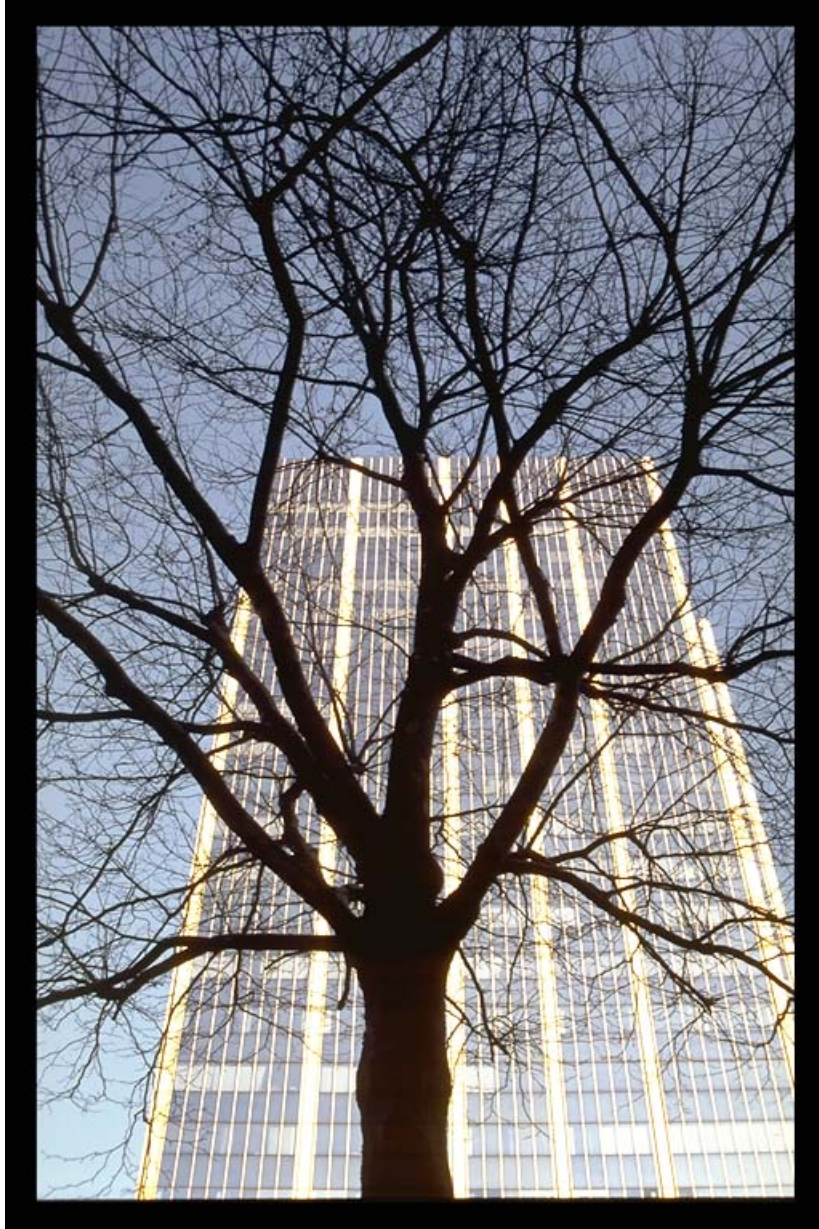
# PHOTOGRAPHIES ARTISTIQUES

---









# SITUATION EXISTANTE

---

## 1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT ET DIAGNOSTIC

---

### 1.1. SITUATION DE LA COMMUNE ET DES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE

#### Carte 1.1.

Le Quartier Sud est formé par les parties du territoire situées le long de l'avenue Louise, de l'avenue Franklin Roosevelt, du Bois de la Cambre et un petit quartier formé par le Champ du Vert Chasseur et de l'avenue du Vivier d'Oie qui jouxte la Commune d'Uccle.

Il est relié au Pentagone par le site de la voirie de l'avenue Louise depuis la place Louise jusqu'à la place Stéphanie, et ce sur une largeur comprise entre les anciennes bordures de trottoir aujourd'hui modifiées suite au réaménagement réalisé en 1994.

La superficie totale est de 293 ha dont 125 ha sont occupés par le Bois de la Cambre.

Ce territoire a été annexé en 1864 en englobant une partie de la Commune d'Ixelles qui se voit aujourd'hui coupée en deux par cette excroissance. Le goulet de l'avenue Louise constitue une enclave dans la Commune de Saint-Gilles.

Une partie de l'ancienne Abbaye de la Cambre fut incorporée à la Ville de Bruxelles en 1907.

Ces annexions, faites sans tenir compte des futures constructions, ont une conséquence non négligeable sur les parcelles qui se voient parfois coupées en deux avec les situations peu agréables pour les propriétaires qui doivent doubler leur démarche pour les autorisations. Le cas est particulièrement sensible pour les arrières des maisons de l'avenue A. Buyl où la limite communale est tracée à 20 m parallèlement au front de bâtisse.

En 1839 déjà, l'idée a germé de créer une artère de prestige pour relier la Ville au Bois de la Cambre, avancée de la Forêt de Soignes. Elle fut conçue comme allée de prestige destinée aux promeneurs, aux cavaliers et aux attelages. Le Bois de la Cambre fut aménagé en parc public en 1862 sur base des plans de l'architecte Edouard KEILIG.

Les plans d'urbanisation de 1866 de Victor BESME ont servi de base à la construction de l'avenue Louise qui débutait place Stéphanie par deux hôtels monumentaux, aujourd'hui disparus, de l'architecte MAQUET.

La construction des premiers immeubles de l'avenue a débuté à la fin du siècle dernier jusqu'en 1930, période à partir de laquelle des reconstructions, surtout en hauteur, furent entamées.

C'est ainsi que cette artère présente différents styles architecturaux de style classique, d'Art Nouveau, des années 30 et plus contemporain. Des œuvres de MAQUET, de JANLET, de SAINTENOY, d'HORTA sont présentes le long de l'avenue. Il n'y a toutefois pas d'homogénéité architecturale comme dans le quartier des squares.

L'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol en 1970 va encourager les reconstructions (les gabarits élevés étaient obligatoires) et surtout la construction de bureaux.

Le plan de secteur en 1979 va constituer un frein à cette expansion puisque le quartier est repris en zone d'habitation. Différentes révisions avortées entretiendront un climat de méfiance à l'implantation de bureaux.

Parallèlement à l'évolution du quartier, la circulation s'accroît et la belle artère du début du siècle se transforme progressivement en autoroute urbaine. Des tunnels, créés en 1955, vont accentuer ce phénomène qui défigure encore aujourd'hui l'avenue.

L'avenue Franklin Roosevelt, initialement avenue des Nations, a conservé par contre, à l'exception de quelques buildings, son caractère d'autrefois.

Créée après l'exposition universelle, qui occupa le site en 1910, l'avenue est bordée d'un côté par des constructions de style villa, de l'autre par un front plus continu, pour la plupart d'hôtels de maître.

Contrairement à l'avenue Louise qui nécessita d'importants travaux de remblaiement, l'avenue Franklin Roosevelt est une artère paysagère qui épouse les ondulations du terrain.

Quelques œuvres d'architectes connus comme Michel POLAK, Adrien BLOMME, Henri VAN de VELDE et Victor BOURGEOIS, sont encore présentes.

L'implantation de l'Université Libre de Bruxelles, dont les premiers édifices datent de 1924-1930, a considérablement influencé la vie du quartier par son rayonnement, mais aussi par les problèmes d'accessibilité et de stationnement.

Plus récemment, l'installation d'ambassades (au nombre de 45 pour tout le quartier), pose un problème d'affectation, mais aussi d'impact dans une zone d'habitation.

L'installation de portillons d'accès dans la zone de recul, le parcage dans les jardins, le parking sauvage à l'extérieur, sont les éléments qui apportent le plus de nuisances. L'effet induit est l'augmentation des prix, qui risque à terme de faire partir les habitants.

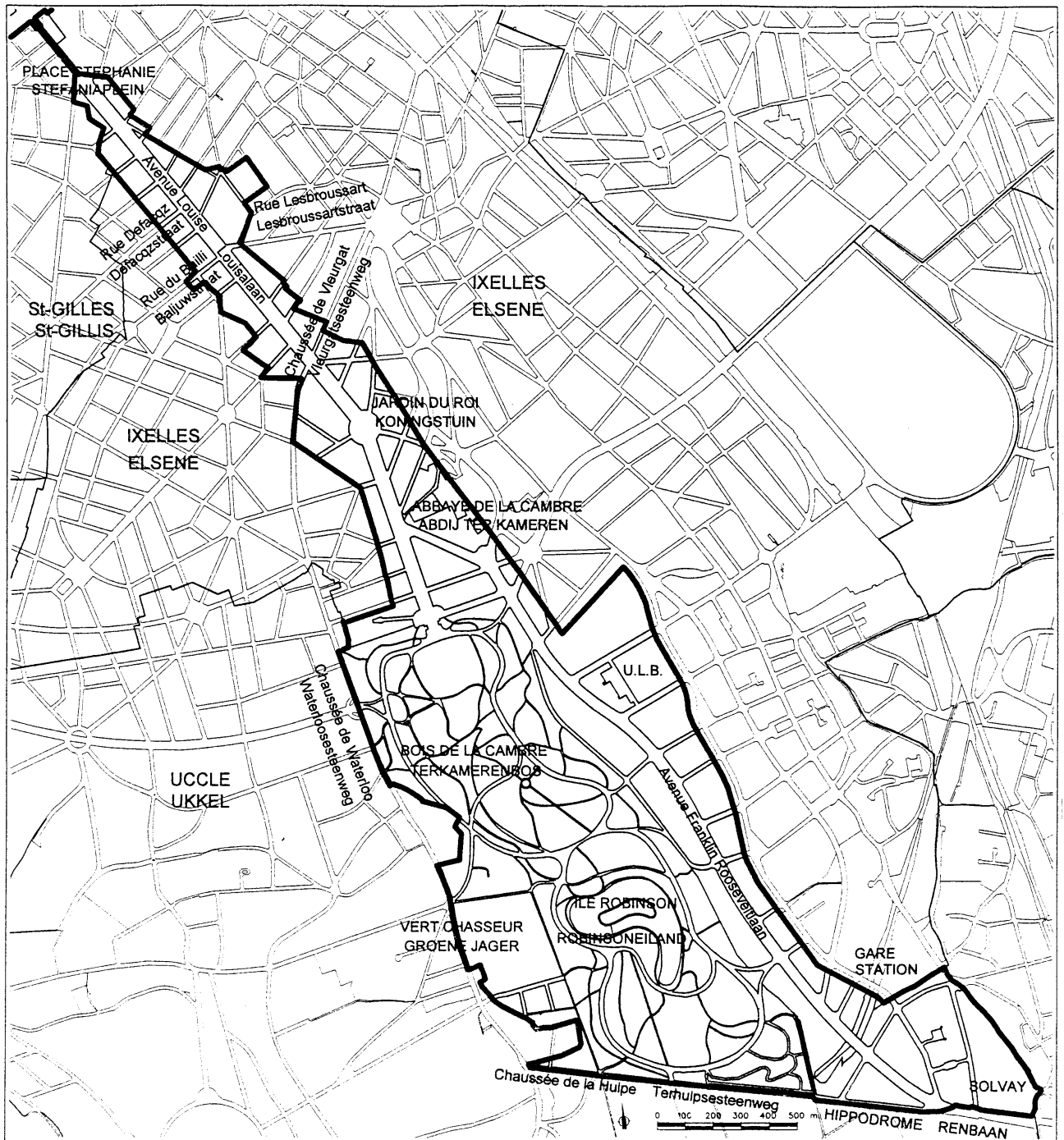
Au bout de l'avenue ont été érigés deux buildings dont la construction suscita, en 1968, de nombreuses contestations et dont les litiges furent éteints par la prise d'un plan particulier d'affectation du sol, appelé S'Heeren Huys.

Le rôle du Bois de la Cambre s'est considérablement modifié depuis sa création. En raison d'une urbanisation croissante, le parc est devenu un poumon vert d'une grande importance pour les bruxellois, dépassant largement les frontières communales. Il est aussi un pôle de délasserment et comporte diverses activités récréatives. Il est surtout, pour beaucoup d'automobilistes, devenu un axe de circulation importante.

Le Quartier du Vert Chasseur tient son nom d'un petit hameau dans la forêt de Soignes qui apparaît déjà sur une carte de 1768. De construction plus récente, il est composé essentiellement de villas qui en font un quartier particulièrement aéré à proximité du Bois.

Carte 1.1.

CARTE DE LOCALISATION      SITUERINGSKAART



## 1.2. LES ACTIVITÉS DE LA VILLE

### 1.2.1. Affectations dominantes par îlot

#### Carte 1.2.1.2.

##### a) Analyse

##### 1. Situation actuelle

###### a) Tronçon Charleroi-Vleurgat

Ce tronçon se caractérise par :

- la rareté des zones d'habitation proprement dite (arrière des îlots entre Souveraine et Paul Spaak, fin de la rue de Livourne, et les 2 derniers îlots de part et d'autre de l'avenue avant la chaussée de Vleurgat;
- la présence de zones de bureau assez nombreuses, surtout sur la rive Est de l'avenue Louise;
- la concentration de plusieurs hôtels;
- un cordon commercial quasi généralisé dans l'avenue;
- des zones assez étendues de mixité habitat-bureau;
- une zone d'équipement;
- l'absence totale d'espaces verts.

###### b) Tronçon Vleurgat-Bois

- les zones d'habitat se font plus larges et plus nombreuses;
- les bureaux purs, encore nombreux, sont plus ponctuels;
- la mixité bureau-habitat a envahi certains îlots en entier et d'autres en partie, et pas nécessairement à front de l'avenue (îlot Jordaens-Van Eyck, le bas de l'îlot Aurore-Monastère);
- le cordon commercial n'est plus vraiment marqué qu'au carrefour Louise-Legrand-Cambre;
- les espaces verts apparaissent : Jardins du Roi - Abbaye de la Cambre, Bois.

###### c) Quartier Roosevelt

- l'habitat devient largement prédominant;
- la mixité habitat-bureau s'étend aux 3 premiers îlots, côté ouest, de l'avenue Roosevelt, ainsi qu'à front de celle-ci, entre les avenues de l'Orée et Depage;
- le quartier est marqué par 2 grandes zones d'équipement : l'ULB et le complexe sportif de Solvay, au delà duquel se trouve une zone de bureaux vers la chaussée de La Hulpe.

###### d) Quartier Vert Chasseur

- l'habitat est généralisé à l'exception d'une petite zone commerciale à front de la chaussée de Waterloo et de deux zones d'équipement (tennis et équitation).

##### 2. Comparaison avec la situation en 1975

L'examen du plan de la situation existante de fait, dressé en 1975, préalablement à l'élaboration du plan de secteur, et renseignant les affectations dominantes par îlot ou partie d'îlot, permet d'établir une comparaison évolutive avec le plan similaire, dressé dans le cadre de l'élaboration du présent plan communal de développement, pour ce qui concerne les zones de bureaux, toutes les autres se retrouvant quasi inchangées :

1) en diminution :

- transformation en zone d'hôtel (Wiltcher's)
- transformation en zone d'équipement collectif (zone ponctuelle dans la rue de Livourne, à hauteur du n° 118)
- transformation en zone d'habitat : zone ponctuelle rue du Beau Site, à hauteur du n° 13; 4 zones ponctuelles entre les rues du Lac, de la Vallée et Vilain XIII; 1 zone ponctuelle rue Van Eyck et 2 zones ponctuelles avenue Louise, à hauteur du n° 445 et du n° 511.

2) en augmentation :

a) zone de bureaux proprement dits :

- la moitié de l'îlot compris entre la rue du Bailli et la rue du Châtelain;
- l'angle formé par la chaussée de Vleurgat, l'avenue Louise et la rue Vilain XIII;
- l'angle formé par l'avenue Louise et la rue du Magistrat dans l'îlot comprenant Tenbosch;
- le côté Louise, de l'îlot Tenbosch, chaussée de Vleurgat;
- l'angle Louise, De Crayer, Jacques Jordaens.

b) zones de mixité bureau-habitat :

- étendue à tout l'îlot Louise, Monastère et Belle Vue;
- étendue à l'extrémité vers Ixelles de l'îlot Aurore, Cloître;
- étendue à tout l'îlot Louise, Émile De Mot, Cambre;
- étendue à tout l'îlot Cambre, Lloyd George;
- étendue aux 3 îlots situés entre l'avenue Franklin Roosevelt et le Bois jusqu'à Air Marshal Coningham
- étendue à front de l'avenue Franklin Roosevelt dans l'îlot Depage, Orée.

REMARQUES :

- 1) Le procédé de généralisation des affectations en 1975 impliquait que les immeubles intégrés au gabarit des immeubles d'habitation et utilisés au petit commerce, à l'activité artisanale et au petit bureau, soient repris dans les zones d'habitation.
- 2) Ces zones d'habitation mélangées à de l'entreprise industrielle, commerciale ou de dépôt, pouvaient comprendre isolément des immeubles à usage de bureaux (c'est le cas dans l'îlot Magistrat, Tenbosch).
- 3) Ces zones de bureaux comprenaient les îlots ou parties d'îlots où se "concentrent" les immeubles principalement affectés aux activités de bureau.  
On remarquera que, dans le quartier Sud, ce ne sont pas vraiment des concentrations, ces zones reprenant des immeubles identifiables isolément.

## **b) Diagnostic**

Depuis 1975 de nombreuses constructions de bureaux se sont réalisées, ce qui se traduit par une modification de l'affectation dominante par îlot.

L'intrusion de petits bureaux, réalisés sans autorisation préalable, a fortement modifié les affectations dont la mixité logement/bureaux s'est accrue.

La fonction commerciale est restée stable. Seules les surfaces non occupées ont légèrement augmenté.

Quelques hôtels supplémentaires ont été construits.

## 1.2.2. Population et Logement

Schéma 1.2.2. (limites des secteurs statistiques)

### A. Population

#### Remarque préliminaire :

Les données analysées sont celles du recensement de 1981 et de 1991. Pour les 5 dernières années, les chiffres relevés par le Département Démographie de la Ville ont été analysés. Ils divergent légèrement de ceux fournis par l'Institut National des Statistiques.

Seules les informations relatives à la population belge et étrangère par division de police peuvent être fournies.

Les données relatives au secteur du Bois de la Cambre ne seront pas analysées parce que non significatives.

#### A.1. Évolution générale de la population.

Tableau 1.2.2.A.1.

<b>Évolution générale de la population entre 1981-1991</b> <i>(source INS)</i>				
	1981	1991	Delta N	Delta %
Quartier Louise	5.840	5.423	- 417	- 7,14
Quartier Roosevelt	3.161	3.034	- 127	- 4,02
Quartier Vert Chasseur	309	267	- 42	- 13,59
<b>TOTAL SUD</b>	<b>9.351</b>	<b>8.730</b>	<b>- 621</b>	<b>- 6,64</b>
<b>TOTAL VILLE</b>	<b>139.678</b>	<b>136.084</b>	<b>- 3.594</b>	<b>- 2,57</b>

#### Analyse :

En 1981, la population est de 9351 unités et descend à 8730 en 1991, soit un déficit de 621, ce qui représente -6,64 %.

Pendant la même période, la diminution de la population de la Ville n'est que de 2,57 %.

Par quartier, celui de l'avenue Louise accuse un déficit de 7,14 %, l'avenue Franklin Roosevelt -de 4,02 % et le Vert Chasseur de 13,59 %.

Si ce dernier pourcentage est élevé, il ne représente le départ que de 42 personnes.

Tous les secteurs statistiques accusent une perte de population sauf ceux situés aux abords du rond-point Louise et à proximité du square des Nations.

Les secteurs qui diminuent le plus sont localisés au début de l'avenue Louise vers le centre-ville.





### Évolution entre 1982 et 1997

Les rapports annuels de la Ville permettent de faire une comparaison année par année et surtout d'évaluer la situation récente.

<b>Évolution de la population de 1982, 1990 à 1997</b> <i>(source Ville de Bruxelles)</i>									
<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>Delta 82-97</b>
9.351	8.892	8.480	8.367	8.361	8.383	8.228	8.220	8.451	- 9 %

Il est à noter que pour l'année de référence 1991, le nombre d'habitants est de 8.480 pour la Ville et de 8.730 pour l'INS.

Depuis 1991, la population n'a cessé de diminuer pour atteindre 8.220 unités en 1996.

Elle est toutefois plus stable depuis 1991.

En janvier 1997, un net accroissement est constaté (+ 231 unités). Ce redressement se retrouve dans d'autres quartiers de la Ville.

#### Diagnostic :

La diminution de la population du quartier Louise correspond à l'accroissement des bureaux dans ce secteur.

Ce déficit, moins important, dans la partie Franklin Roosevelt suit sans doute l'intrusion de petits bureaux.

La forte diminution dans le quartier Vert Chasseur ne s'explique pas par un changement d'affectation ni par l'abandon de maisons. Elle le doit sans doute à une diminution de la taille des ménages.

La perte de population est nettement plus élevée que dans le restant de la Ville.

Même ces dernières années, alors que la construction de bureaux s'est quasi arrêtée, la perte d'habitants se poursuit à un rythme plus élevé que celui de la Ville.

Cette situation est inquiétante et devrait faire l'objet d'une attention particulière. Il n'est pas exclu qu'un phénomène de dédomiciliation se soit développé ces dernières années.

Le redressement constaté en 1997 devra être vérifié pour les prochaines années.

## A.2. Évolution de la population belge et étrangère.

### Analyse.:

#### Situation en 1991

Les belges représentent 5429 personnes sur 8730, soit 62,4 %.

La population étrangère comprend 3301 unités et est formée à 60,2 % de ressortissants de la CEE. Parmi ceux-ci, les français (532) et les italiens (398) sont les plus nombreux.

En dehors de la Communauté, les américains (164) et les japonais (105) sont prédominants. Les nord-africains et les congolais sont au nombre de 173 habitants, ce qui est très faible.

Il est à noter que la population étrangère habite plus volontiers à front de l'avenue Louise où elle représente parfois 30 à 40 % des habitants.

Les japonais semblent rechercher le quartier puisque deux sur trois qui habitent sur le territoire de la Ville choisissent le quartier sud.

### DENSITÉ DE POPULATION DICHTHEID VAN DE BOVOLKING (1991)

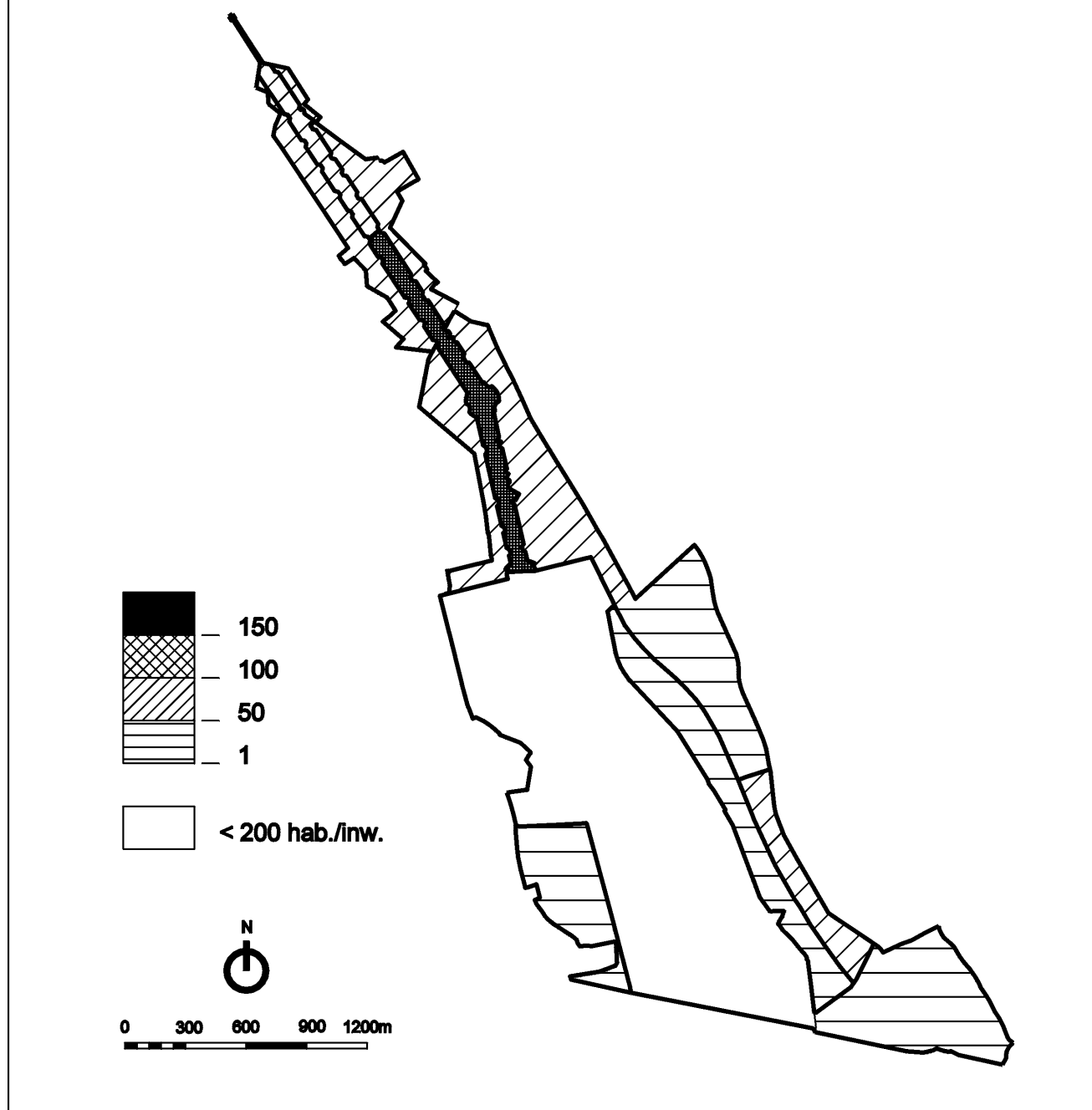


Tableau 1.2.2.A.2.

	C.E.E.				U.S.A.	JAPON	AFRIQUE + TURQUIE	AUTRES	TOTAL
	Français	Italiens	Autres	TOTAL					
Quartier Louise	364	252	725	1341	97	73	126	471	2108
Quartier Roosevelt	168	146	333	647	67	32	114	333	1193
Quartier Vert Chasseur	15	10	32	57	1	0	1	3	62
TOTAL SUD	547	408	1090	2045	165	105	241	807	3363
TOTAL VILLE	3810	4374	10944	19128	447	160	23016	6341	49092

La population belge pendant cette période passe de 5115 à 4875 personnes, soit 4,4 % de moins. Le nombre d'étrangers augmente encore et passe de 3169 à 3353, soit 5,7 % de plus. Cet apport d'étrangers atténue quelque peu la diminution de population.

Diagnostic :

Grâce à l'apport d'une population étrangère d'origine européenne ou d'autres pays développés, l'hémorragie est quelque peu atténuée.

### A.3. Densité de la population

#### Schéma 1.2.2.A3.

Analyse :

Les chiffres donnés par secteurs statistiques faussent quelque peu la situation réelle, car les secteurs C501 et C552 ne prennent que les deux rives de l'avenue Louise. Il n'est dès lors pas étonnant d'y retrouver des densités élevées de l'ordre de 93,5 à 107,8 hab./ha.

Dans les rues latérales, les densités sont de 58,0 à 62,9 hab./ha.

Dans le quartier Franklin Roosevelt, les immeubles élevés font place à des petits buildings et à des maisons unifamiliales.

Diagnostic :

Les variétés de constructions ne permettent pas de tirer des conclusions fiables, vu l'extrême variation des situations rencontrées. La partie de l'avenue Franklin Roosevelt coincée entre cette avenue et le Bois obtient naturellement une densité faible, vu le type de villas et les nombreuses ambassades.

Les pertes de densité entre 1981 et 1991 reflètent bien sûr la diminution importante de population et se localisent davantage à proximité du goulet Louise.

### A.4. Pyramide des âges

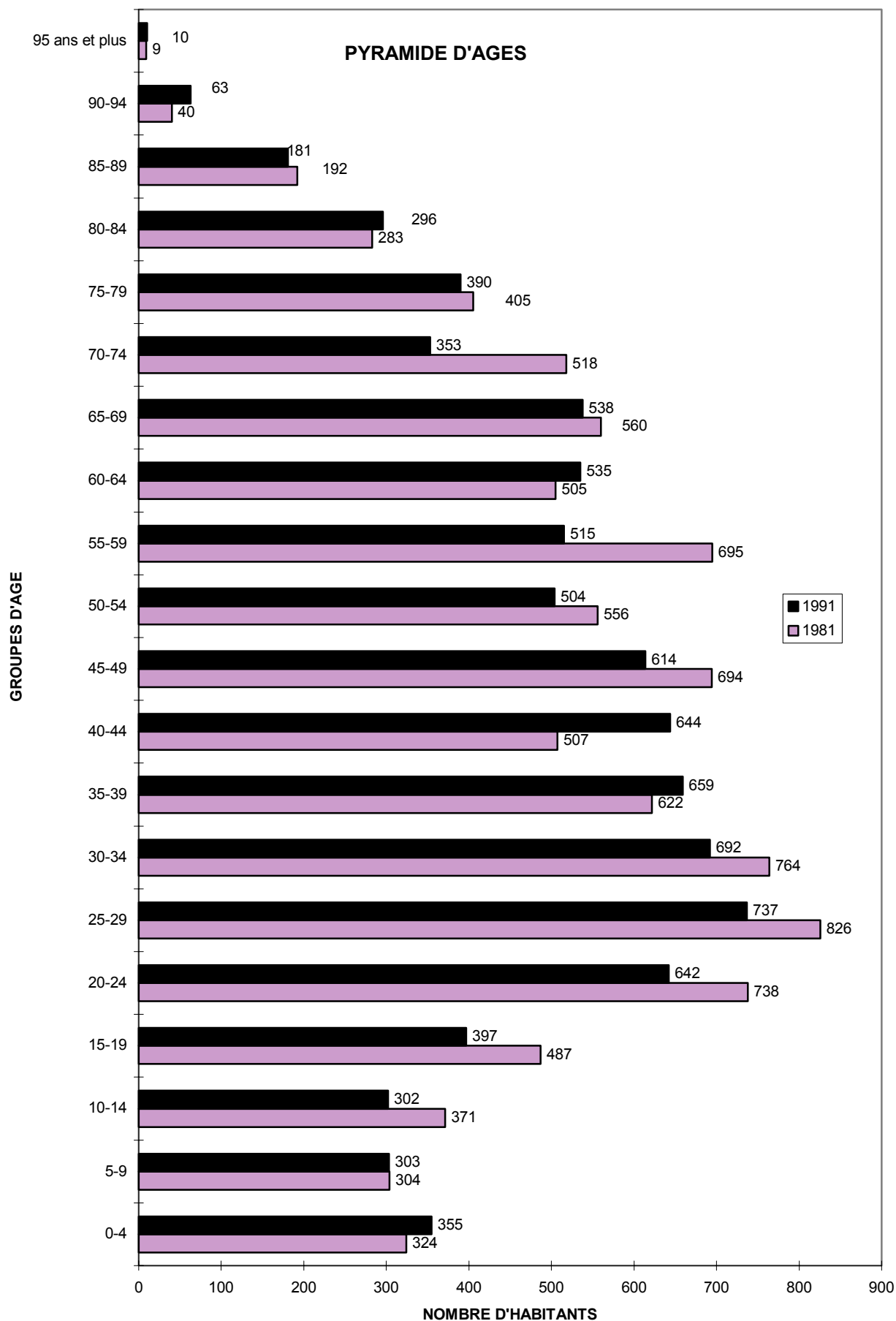
#### Schéma 1.2.2.A4.

Analyse :

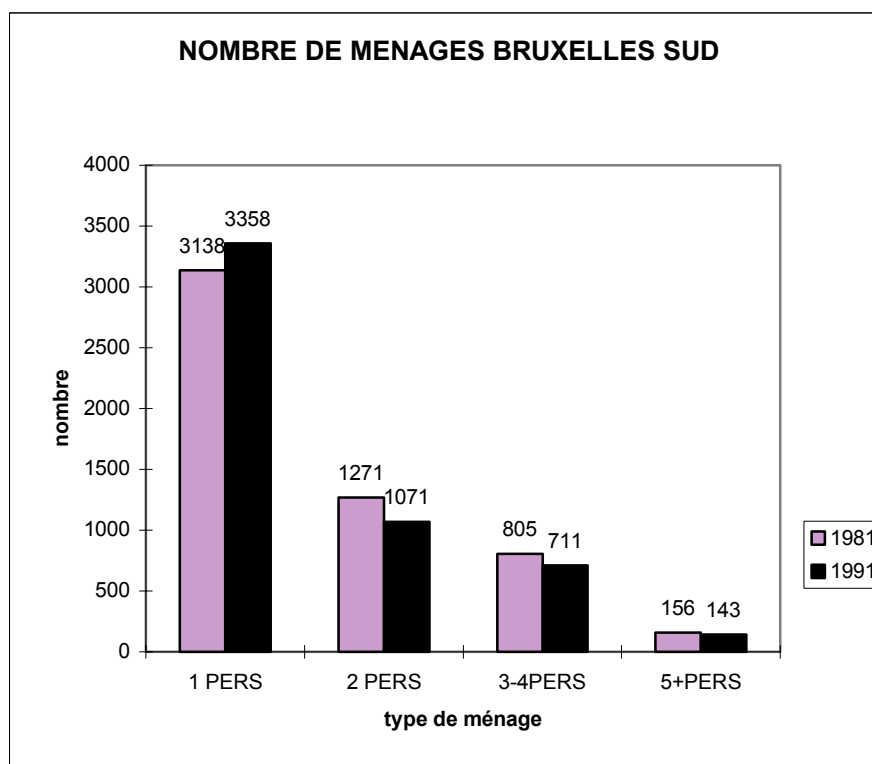
En 1991, la pyramide des âges indique une très faible proportion de la population en dessous de 20 ans (15 %). Les tranches supérieures à 65 ans représentent plus de 21 % de la population.

Par rapport à 1981 presque toutes les tranches d'âges sont en diminution sauf la tranche 35 à 45 ans qui est en nette progression.

Schéma 1.2.2.A.4.



## Schéma 1.2.2.A.5

**RECENSEMENT 1981 (I.N.S.)**

	1 pers	2 pers	3-4 pers	5+ pers	Total
<b>quartier Louise</b>	2249	816	444	69	3578
<b>quartier Roosevelt</b>	837	437	327	70	1671
<b>quartier Vert Chasseur</b>	52	18	34	17	121
<b>TOTAL SUD</b>	3138	1271	805	156	5370
<b>%</b>	58,4%	23,7%	15%	2,9%	100%
<b>TOTAL VILLE</b>	32654	16347	13440	4308	66749
<b>%</b>	49%	24,5%	20%	6,5%	100%

**RECENSEMENT 1991 (I.N.S.)**

	1 pers	2 pers	3-4 pers	5+ pers	Total
<b>quartier Louise</b>	2368	652	393	72	3485
<b>quartier Roosevelt</b>	950	399	288	58	1695
<b>quartier Vert Chasseur</b>	40	20	30	13	103
<b>TOTAL SUD</b>	3358	1071	711	143	5383
<b>%</b>	63,5%	20,3%	13,5%	2,7%	100%
<b>TOTAL VILLE</b>	35869	14433	12309	4466	67077
<b>%</b>	53,5%	21,5%	18,3%	6,7	100%

#### Diagnostic :

La diminution de la population ne touche pas une tranche d'âge spécifique. Elle se répartit sur l'ensemble des groupes d'âge. Il est vraisemblable que l'apport des tranches de 35 à 45 est dû à l'arrivée d'actifs étrangers.

### A.5. Taille des ménages

#### Schéma 1.2.2.A5.

##### Analyse :

En 1991, le pourcentage de ménages d'une personne est de 63,56 %, de deux personnes de 20,27 %, de trois et quatre personnes de 13,46 % et de cinq personnes et plus de 2,71 %.

Pour la Ville, les pourcentages sont respectivement de 53,9%, 21,5%, 18,3% et 6,6%.

On peut en déduire que le nombre de ménages à une personne est nettement plus élevé dans le quartier Sud vis-à-vis de la moyenne de la Ville.

Pour les ménages à 2 personnes, la moyenne est équivalente.

Par contre, les familles de 3 à 5 personnes sont nettement moins nombreuses.

En 1981, le nombre de ménages est de 5370 et en 1991 de 5283 soit une perte de 87 ménages, alors que pendant la même période la population diminue de 621 unités.

##### Diagnostic :

Le phénomène constaté s'explique par un accroissement de ménages d'une personne dû notamment au vieillissement de la population.

Ce constat n'est pas propre au quartier et reflète une situation générale à la Région, mais aussi au pays.

### A.6. Population active et population occupée

##### Analyse :

Les données de 1981 témoignent d'un faible taux de chômage et d'inactivité. Celui-ci varie entre 4 et 6 %.

Le détail des types d'activités n'est pas connu par secteur statistique, mais par commune.

## **B. Logement**

### B.1. Nombre de logements avec et sans inconnus.

Remarque : les recensements ayant fourni des données incomplètes, deux types d'évolution sont examinés, avec et sans les inconnus.

Les résultats sont quelque peu différents.

##### Analyse :

Les statistiques du nombre de logements avec les inconnus font apparaître une évolution négative à front de l'avenue Louise vers le centre-ville et dans le quartier des Jardins du Roi et de l'Abbaye de la Cambre. Le nombre de logements augmente assez fortement à front de l'avenue Louise dans sa partie aux abords du rond-point et vers le Bois, de même que dans la partie à l'ouest de celle-ci, c'est-à-dire les rues J. Jordaens, de Craeyer, de l'Abbaye, E. CLaus, etc .....

Les statistiques sans les inconnus recensent une évolution positive pour l'avenue Louise du côté Goulet Louise et des rues situées à l'Est de celle-ci, ce qui est l'inverse des chiffres cités ci-avant.

Le quartier Boondael connaît dans les deux cas une augmentation importante du nombre de logements.

#### Diagnostic :

Il est très difficile de tirer des conclusions, vu les lacunes des statistiques.

On peut toutefois conclure que lorsque les tendances se rejoignent il y a vraisemblance d'une situation.

Les secteurs Louise à proximité du Goulet et celui des environs de l'Abbaye de la Cambre sont également ceux qui perdent le plus d'habitants.

### B.2. Constructions antérieures à 1919

#### Analyse et diagnostic :

C'est dans le quartier Roosevelt que l'on ne rencontre logiquement presque aucune construction antérieure à 1919 puisque son urbanisation date de cette époque.

La situation de l'avenue Louise est quelque peu différente car sa construction est un peu antérieure à cette date, mais de nombreuses reconstructions se sont opérées ultérieurement notamment suite aux latitudes du PPAS de cette artère permettant des gabarits élevés.

### B.3. Transformations depuis 1981

#### Analyse :

Les données du quartier Louise (de 3,2 à 5,6 % de transformations) se rapprochent de la moyenne de la Région (5,32 %).

Le quartier Roosevelt connaît par contre, sauf pour le quartier Boondael (4,48 %) nettement moins de transformations (1,8 à 2,9 %).

#### Diagnostic :

Le quartier Louise connaît une plus grande dynamique que le quartier Roosevelt.

L'explication peut résider dans une meilleure adaptation des logements au confort actuel dans la partie la plus récemment construite. Les données de la rubrique suivante confirment cette hypothèse.

### B.4. Logements sans petit confort

#### Analyse :

Du point de vue confort, le quartier Sud est nettement avantagé par rapport aux autres quartiers de la première couronne. Cette situation découle, bien entendu, des reconstructions qui se sont opérées à front de l'avenue Louise postérieurement à 1970.

Le pourcentage de logements sans petit confort varie de 2,5 % à 7,7 % pour le quartier Louise et de 1,3 à 3,6 % pour le quartier Roosevelt. La moyenne régionale est de 15,48 %.

#### Diagnostic :

L'état des logements et leur confort sont nettement supérieurs à d'autres quartiers de la Ville en particulier de la première couronne et ce en raison de la construction relative récente de ce quartier.

### B.5. Surface habitable

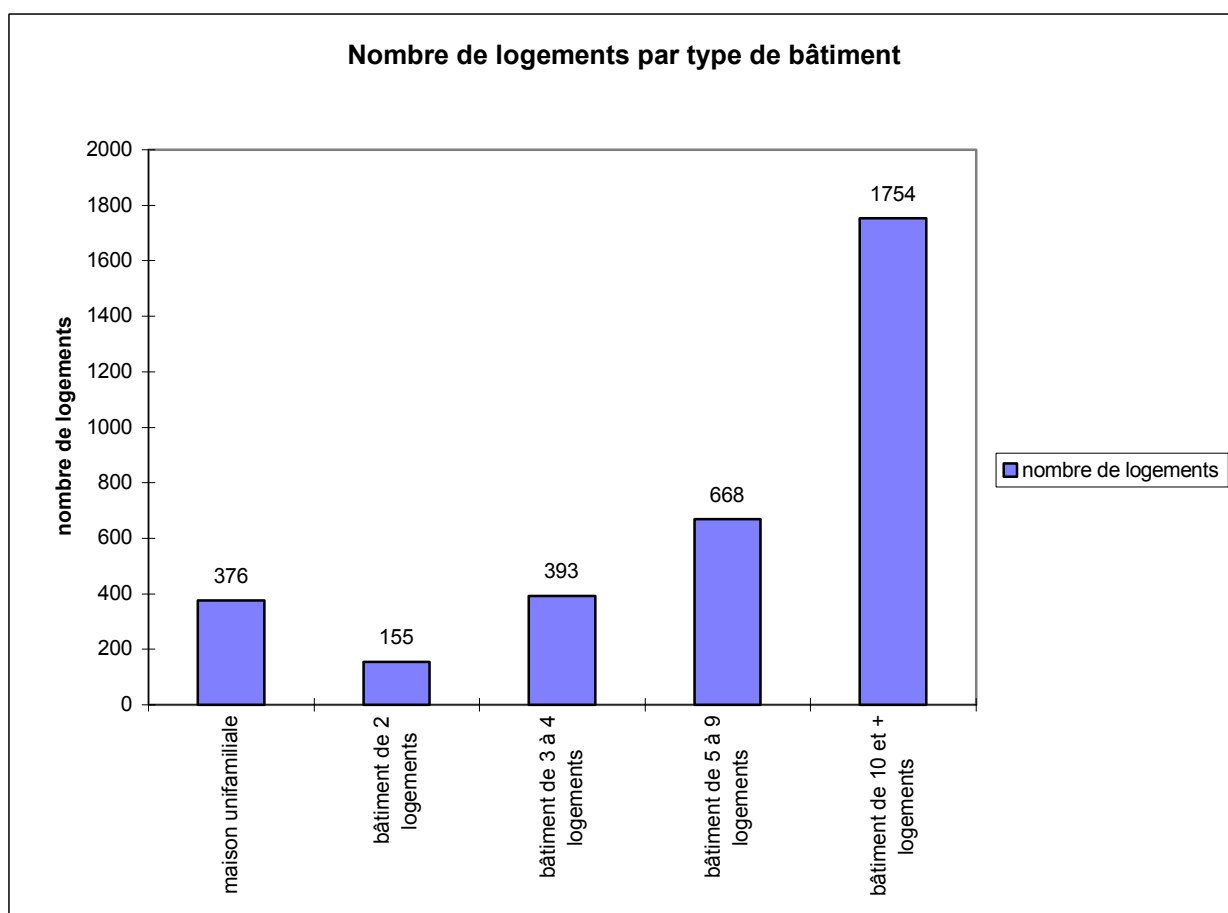
#### Analyse :

Pour 1991, la moyenne en m<sup>2</sup> par habitant de la surface habitable est pour tout le quartier Sud supérieure à 43,8 m<sup>2</sup>, alors que pour la Région elle n'est que de 34,84 m<sup>2</sup>.

Par secteurs statistiques, ces moyennes sont relativement constantes car elles varient de 43,8 à 54,9 m<sup>2</sup>.



Schéma 1.2.2.B6.



nombre de logements par secteur statistique	bâtiments de				TOTAL + inconnu	
	maisons unifamiliales	2 logements	3-4 logements	5-9 logements		10 et + logements
<b>TOTAL BRUXELLES SUD</b>	<b>376</b>	<b>155</b>	<b>393</b>	<b>668</b>	<b>1754</b>	<b>3578</b>
Louise Nord	5	6	2	43	115	196
Louise Nord-Est	36	22	89	50	160	388
Louise Nord-Ouest	27	14	53	65	207	397
Louise Sud-Ouest	30	15	38	31	112	249
Louise Sud-Est	50	37	68	115	264	558
Louise Sud	29	13	24	77	372	553
Bois de La Cambre	0	0	0	1	0	1
U.L.B. Solbosch	22	9	9	41	179	269
Boondael-Ouest	25	11	35	121	99	305
Square des Nations	83	10	39	89	200	444
avenue F. Roosevelt	23	12	25	32	42	147
Vivier d'Oie	46	6	11	3	4	71

Par rapport à 1981, ces moyennes de m<sup>2</sup> par habitant pour 1991 ont même augmenté pour tous les secteurs statistiques, sauf pour celui de l'ouest de l'avenue Franklin Roosevelt (C642).

Diagnostic :

Le niveau du logement du quartier peut être qualifié de relativement élevé, ce qui se traduit logiquement par une surface par habitant plus élevée que dans d'autres quartiers. Elle est aussi à mettre en rapport avec le haut niveau de revenu de ses habitants.

## B.6. Nombre de logements par type de bâtiments

### Schéma et tableau 1.2.2.B6.

Analyse :

En 1991, le nombre de maisons unifamiliales est très faible dans la partie Louise, de 5 à 50, ce dernier chiffre représentant le secteur statistique aux abords des Jardins du Roi et de l'Abbaye de la Cambre.

Dans le quartier Roosevelt, le nombre le plus élevé (83) se rencontre dans le quartier Boondaël (C63).

Par rapport à 1981, les maisons unifamiliales sont en régression, sauf dans le secteur C51 (rive Est de l'avenue Louise) et dans les secteurs C62, C63 et C42 de l'avenue Franklin Roosevelt, c'est-à-dire, tous les secteurs sauf les abords de l'ULB.

Les constructions avec 10 logements et plus se rencontrent logiquement dans le quartier Louise. Quelques buildings construits dans le quartier Roosevelt (secteurs C61, C62, C63) font considérablement monter les chiffres de ce type d'habitat dans ce secteur.

Diagnostic :

Il y a un gain de 17 unités de maisons unifamiliales pendant la période étudiée. Toutefois, ce mode d'habitat ne représente que 10 % des logements (sans inconnus) de 1991. Par la présence de quelques buildings dans des quartiers à faible densité, il est difficile de classer ces quartiers. Il ressort toutefois une nette différence entre l'avenue Louise à gabarits élevés et l'avenue Franklin Roosevelt et le Vert Chasseur où les densités sont moindres.

## B.7. Propriétaires

Analyse :

En 1991, le pourcentage de logements occupés par leur propriétaire varie entre 23,4 % et 52,4 %. Dans le quartier Louise, les propriétaires occupants sont légèrement moins nombreux (de 23,4 à 45,4 %) que dans le quartier Roosevelt (de 42 à 52,4 %). Par rapport à 1981, le nombre de propriétaires augmente dans tous les secteurs statistiques et atteint même 14,8 % d'augmentation dans le secteur C53 (quartier Ouest du rond-point Louise).

Diagnostic :

La moyenne régionale est de 7,16 % de propriétaires occupants. A Bruxelles-Ville, elle est de 31,5 %. Le taux constaté dans le quartier Sud est très élevé par rapport aux autres quartiers de Bruxelles et est de l'ordre du pourcentage rencontré dans les quartiers de la 2<sup>ème</sup> couronne.

## B.8. Ménages possédant une ou plusieurs voitures

### Analyse :

En 1991, le nombre de ménages possédant une ou plusieurs voitures varie de 41,2 % à 67,2 % dans le quartier Louise.

Dans le quartier Roosevelt, ces pourcentages sont de l'ordre de 64,6 % à 80,9 %.

L'augmentation est générale depuis 1981 et atteint jusqu'à 17,8 % (C501).

Cette augmentation est moindre dans le quartier Roosevelt (de -0,8 % à 11,2 %).

### Diagnostic :

L'augmentation de la motorisation des ménages est un phénomène global. Dans le quartier Louise, ce taux se situe parmi les valeurs les plus élevées de l'agglomération.

Les difficultés de stationnement dans ce quartier ne semblent pas décourager les ménages qui souhaitent s'équiper.

## 1.2.3. Économie et emploi

### 1.2.3.1. Considérations générales

Il y a lieu de se référer aux Généralités.

### 1.2.3.2. Quartier Sud

#### A. Emploi

##### Analyse :

Les données détaillées sur l'emploi ne sont pas disponibles par quartier. Elles ne renseignent que globalement la quantité et les secteurs par commune.

En ce qui concerne le chômage, la commune possède des chiffres par quartier en fonction des bureaux de pointage. Malheureusement dans le cas du quartier Sud, les informations sont regroupées avec celles du centre-ville et ne peuvent donc livrer aucune information significative.

Pour l'emploi, il reste une possibilité, c'est de l'évaluer en fonction des surfaces estimées par catégorie d'activité.

Dans le quartier Sud, les principales activités sont les suivantes :

- la fonction administrative
- les hôtels
- les commerces
- l'enseignement, en particulier l'ULB
- les PME.

Pour les bureaux, les surfaces évaluées sont de l'ordre de 550.000 m<sup>2</sup>. A raison de  $\pm 25$  m<sup>2</sup> par personne, le nombre d'emplois dans ce secteur peut être estimé à 22.000 unités.

L'activité commerciale est assez intense, mais les chiffres ne sont pas connus.

Le réseau d'enseignement, quoique peu représenté, comprend en son sein une institution d'une certaine importance qu'est l'Université Libre de Bruxelles qui, sur le campus du Solbosch, représente 2.208 emplois, se répartissant entre le personnel administratif (848 emplois) et le personnel enseignant (1.360 emplois).

Le secteur des PME est relativement peu représenté.

L'étude effectuée par la "Fonderie" en 1991 sur les établissements de production concerne l'industrie manufacturière occupant du personnel salarié, à l'exclusion des sièges sociaux isolés et des points de vente ou entreposage sans fabrication annexe.

Le quartier Sud est concerné par quelques entreprises d'édition et de confection.

#### Diagnostic :

Par sa mixité de fonctions et comme troisième pôle de bureaux, le quartier sud offre des possibilités d'emplois importantes mais difficiles à évaluer de façon précise.

### B. Économie

#### B.1. Le commerce

##### Carte 1.2.3.2.B1.

#### Analyse et diagnostic :

Du point de vue commercial, le quartier Sud peut être divisé en trois parties :

- la partie Louise qui comporte une activité commerciale assez intense;
- la partie Roosevelt où le commerce est quasi inexistant;
- la partie Vert Chasseur où le front de la chaussée de Waterloo situé sur le territoire de la Ville comporte quelques activités caractéristiques de cette artère.

La partie Louise a fait l'objet d'une étude très détaillée du point de vue des types d'activités (carte n° 1.2.3.2.B.1.).

Elles ont été regroupées suivant la classification déterminée par la Région dans le cadre du futur atlas régional, à savoir :

- les produits alimentaires et boissons
- les restaurants, snacks, cafés
- les biens d'équipement et d'entretien de la maison
- les biens et services à la personne
- les biens de loisir et culturels
- les combustibles et matériels de transport
- les autres types de services à caractère commercial.

Il est à noter que le goulet Louise, dont les rives ne se situent pas sur le territoire de la Ville de Bruxelles, ne fait pas partie de la présente étude.

Une première analyse du plan n° 1.2.3.2.B.1. fait apparaître une grande diversité commerciale. On est loin d'une monofonctionnalité de certaines artères du centre-ville.

Les secteurs les mieux représentés sont ceux de la confection et du prêt à porter, les restaurants, snacks, cafés, le mobilier et les agences de banque et de voyage.

Quelques galeries d'art ont disparu, suivant ainsi les difficultés du secteur du marché de l'art.

Les commerces de proximité qui visent à satisfaire les besoins de base de la population (boulangerie, épicerie, boucher, etc.....) sont quasi inexistantes.

Il est possible toutefois que ces besoins soient rencontrés dans les quartiers des communes voisines. Le PCD d'Ixelles serait intéressant à consulter à cet effet.

Dans le secteur horeca, les restaurants sont assez nombreux et localisés principalement le long de la rue du Bailli et de l'axe Vleurgat. Une petite concentration est également constatée dans la dernière partie de l'avenue Louise et au carrefour Louise, Cambre, Legrand.

Les restaurants s'installent plus volontiers dans un parcellaire de petite dimension correspondant à des anciennes maisons unifamiliales qu'au rez-de-chaussée d'immeubles de bureaux à caractère beaucoup plus impersonnel.

Une des conséquences de cette situation est que le restaurant a tendance à occuper les étages ou à laisser ceux-ci vides, faute d'accès séparé pour les logements.

L'activité commerciale du quartier se caractérise aussi par l'absence de grandes surfaces.

L'étude des noyaux commerciaux, faite par le Performers Group et l'ULB en 1992, regroupe les activités commerciales du quartier en deux pôles :

- le pôle 048, place Stéphanie, l'avenue Louise, la place Louise, la rue Jourdan et la rue Jean Stas
- le pôle 090, rue du Bailli.

Le premier pôle, c'est-à-dire l'axe Louise, est repris en indice de vitalité moyenne et le deuxième, à savoir, la rue de Bailli, en indice de vitalité forte.

L'avenue traverse comme la plupart des centres commerciaux une crise et nombreuses sont les surfaces vides actuellement.

En nombre, quelque 15 % de commerces sont actuellement sans affectation. Ce phénomène ne semble pas nouveau et est déjà signalé dans l'étude économique faite en 1982 par le professeur Laconte.

Il est à noter qu'il n'existe aucun marché et que l'animation commerciale, à l'initiative des associations de commerçants et de la commune, est inexistante.

Une association de commerçants existe pour la partie Louise et un regroupement de commerçants vient d'être mis en place pour la rue du Bailli.

Comme dans d'autres centres de chalandises, le quartier souffre de difficulté d'accessibilité. Les emplacements en voirie non réglementés sont pris d'assaut par les employés des bureaux. Il n'y a pas de rotation.

Le parking central de l'avenue est géré par un système d'horodateurs.

Les contrôles sont trop peu fréquents pour assurer une bonne rotation.

Les autres points faibles sont l'état défectueux de certains trottoirs et le manque de qualité des espaces publics.

L'aménagement des tunnels successifs et des trémies sont autant d'obstacles à la communication entre les deux rives.

Il n'y a pas de cheminement commercial proprement dit.

## B.2. Les bureaux

### Carte 1.2.3.2.B2.

#### a) Le secteur de l'avenue Louise

##### Analyse et diagnostic :

Le quartier Sud fait partie d'un des pôles d'implantation de bureaux dans l'agglomération bruxelloise. Il est le seul toutefois à ne pas être couvert par une fonction administrative prévue par des plans d'urbanisme au niveau régional. Si on fait apparaître sur une carte les grands bureaux implantés en dehors du périmètre d'activités administratives du PRD, les bureaux de l'avenue Louise ressortent distinctement par rapport aux autres implantations plutôt éparses.

Cette situation découle du changement de statut qui s'opéra au fil des ans.

Dans le plan particulier d'affectation de 1970, aucune restriction n'était apportée à cette fonction.

Depuis 1976, le projet et le plan de secteur, ensuite le projet et le plan régional de développement ont repris la plus grande partie du territoire en zone d'habitation apportant un frein considérable à cette extension.

Il n'est dès lors pas étonnant que la plupart des bureaux se soient construits entre 1965 et 1975. Le parc a donc vieilli et la question de sa rénovation va se poser avec de plus en plus d'acuité.

Il n'est pas rare que les demandes de confirmation d'affectation, prévue par l'A.E. du 3 juillet 1992, portent sur des bureaux légalement autorisés par permis de bâtir.

L'inquiétude se fait grandissante parmi les propriétaires.

L'étude faite par le GEFA en 1982, évalue le parc de bureaux à 230.000 m<sup>2</sup> en 1967, à 420.000 m<sup>2</sup> en 1977 et à 450.000 m<sup>2</sup> en 1982.

Actuellement, l'observatoire des bureaux fait état d'un nombre de 550.000 m<sup>2</sup> plancher (bureaux classiques) pour le secteur Louise.

Aux bureaux dits classiques, c'est-à-dire construits à cet effet, s'opposent les bureaux qui ont envahi les logements, soit des appartements, soit des maisons de maître. Ceux-ci occupent un bon 100.000 m<sup>2</sup>.

Cet aspect est important, car il fait partie de la stratégie du PRD d'éviter la percolation des bureaux dans la zone de logement.

L'attrait des appartements est le plus fort pour les professions libérales, les petites sociétés de service, etc...

Le parc de bureaux se caractérise dans le quartier Louise par la subdivision des immeubles et des plateaux, par une occupation d'un nombre considérable de petites sociétés. Les propriétaires occupants sont plutôt rares.

Le niveau des loyers est inférieur au quartier Léopold et au centre-ville. (*source : BRAT*).

Pour les immeubles construits ou rénovés il y a moins de 10 ans :

5.000,- à 5.500,- BEF/m<sup>2</sup> par an (hors charges).

Pour les immeubles de plus de 10 ans :

3.500,- à 4.000,- BEF/m<sup>2</sup> par an (hors charges).

Pour les immeubles anciens : 3.000,- BEF/m<sup>2</sup> par an (hors charges).

Pour les rues latérales, ces chiffres sont diminués de 500,- à 1.000,- BEF/m<sup>2</sup> par an.

La grande majorité des bureaux s'est réalisée entre les années 1970 - 1984.

Le plan d'aménagement de 1970 a certes encouragé ce boom immobilier.

Par contre, le plan de secteur classant presque la totalité en zone d'habitation a joué un rôle négatif sur l'expansion en cours.

Il est à noter que l'avenue Louise est une carte de visite recherchée par des sociétés étrangères, en particulier françaises et américaines.

Du point de vue de l'implantation, il n'y a pas à proprement parler d'îlots où une concentration de bureaux occupe la quasi totalité de la surface, à l'exception des immeubles-tours. Ceux-ci représentent quelque 100.000 m<sup>2</sup>.

Ils sont toutefois plus nombreux à front de l'avenue Louise, les rues latérales étant relativement protégées. La fonction habitat y est encore fort présente.

#### b) Le secteur avenue Franklin Roosevelt

La caractéristique principale est la présence de petits bureaux dans des appartements et des maisons. La présence d'ambassades est particulièrement sensible dans les villas dans la partie située vers le Bois de la Cambre.

Dans tout le quartier Sud, quelque 45 ambassades et consulats ont été répertoriés.

Cette situation n'est pas sans conséquences :

- départ des habitants
- occupation des intérieurs d'îlots par des parkings
- défiguration des zones de recul par l'installation de postes de contrôle.

### B.3. Les hôtels

#### Carte 1.2.3.2.B3.

##### Analyse et diagnostic :

Le secteur hôtelier, s'il est peu représenté, se distingue toutefois par la qualité de ses établissements. La grande majorité se situe au niveau des 4 étoiles et même 5 pour l'hôtel Conrad, place Stéphanie.

Le nombre de chambres connu atteint  $\pm$  850 unités, dont 269 pour le seul hôtel précité, place Stéphanie.

Les flats et appart'hôtels sont au nombre de 5.

Dans ce secteur, comme dans le centre-ville, des projets d'hôtels n'ont pas vu le jour.

Deux projets importants, rue du Châtelain et rue Paul Lauters ont été retardés par une annulation du permis et un recours au Conseil d'État.

Pour la rue du Châtelain, malgré l'arrêt du Conseil d'État en faveur du demandeur, celui-ci a changé d'optique et s'est orienté vers la construction d'un appart'hôtel.

Un autre projet à l'angle de la rue du Président et de la rue de la Longue Haie, malgré le permis délivré, ne s'est pas réalisé.

Récemment, un important hôtel d'une chaîne étrangère, situé au n° 321, avenue Louise a fermé ses portes.

La promotion immobilière dans le secteur hôtelier semble se tasser comme dans d'autres quartiers.

Il est à noter que l'arrêté du Gouvernement, relatif au dossier de base du PPAS du quartier Louise, a réduit les possibilités de nouvelles implantations à des hôtels de moins de 50 chambres.

Cette décision suit en cela une option du PRD, qui restreint sérieusement les implantations hôtelières.

### B.4. L'industrie et l'artisanat

##### Analyse et diagnostic :

L'industrie est inexistante dans le quartier hormis quelques ateliers de réparation de véhicules et quelques imprimeries, dont celle de l'Institut Géographique National.

L'artisanat et les PME sont surtout présents dans le secteur de la confection.

Celui-ci occupe souvent les étages et présente ses produits en vitrine au rez-de-chaussée.

## 1.2.4. Équipements et services

### Carte 1.2.4.

##### Analyse :

#### A. Les équipements scolaires

Les établissements d'enseignement sont peu nombreux. Le réseau communal est représenté par l'école CATTEAU, section maternelle et primaire.

Le niveau secondaire est totalement absent, tant au niveau de l'enseignement officiel que libre.

L'enseignement supérieur est, quant à lui, bien présent par l'Université Libre de Bruxelles et l'École Nationale Supérieure des Arts Visuels de la Cambre. Toutes deux sont partiellement situées sur Ixelles.

Parmi les écoles privées qui occupent peu d'espace, citons la plus importante, l'European University, rue de Livourne.

Les besoins en équipements devraient être évalués en même temps que la commune d'Ixelles, vu la configuration du quartier.

Les problèmes liés à l'ULB sont certes les plus importants, mais concernent davantage Ixelles. A part la construction d'un immeuble avec  $\pm$  100 chambres av. Antoine Depage qui s'est réalisée en 1997, il n'y a pas de projet d'extension dans les 5 années à venir.

L'école de la Ville, rue de l'Aurore, pose un problème de circulation, ainsi que, jusqu'il y a peu, un problème de sécurité intérieure qui a nécessité le départ de l'école maternelle. Un projet de reconstruction est en cours pour les n°s 35 à 43 rue de l'Aurore.

Du point de vue de l'évolution de la population scolaire, les documents disponibles sont partiels. Ils indiquent pour l'école de la Ville une augmentation constante pour le primaire avec un léger tassement en 1995.

Les bruxellois représentent quelque 9,39 % des fréquentations, les non-bruxellois 78,07 %, ceux venant de l'extérieur des 19 communes 12,53 %.

Pour les maternelles, il y a une chute de près de 50 % en 1995, sans doute due au problème de sécurité. Les % des bruxellois, non-bruxellois et hors agglomération sont du même ordre que pour les primaires.

Pour La Cambre, 549 étudiants sont inscrits. Ils étaient 342 en 1991.

Les domiciles des étudiants ne sont pas connus. Aucun parking ne leur est spécifiquement réservé.

Le site du Solbosch de l'**Université Libre de Bruxelles** accueille 11.894 étudiants en '95-'96, ce qui représente une augmentation de 20 % par rapport à '88-'89.

La faculté de Philosophies et Lettres est la plus importante avec 3.450 étudiants, suivie des facultés des Sciences Sociales, Politiques et Économiques (3.386 étudiants), de la faculté de Droit (2.026 étudiants), Psychologie et Sciences de l'Éducation (1.219 étudiants) et les Sciences appliquées (1.141 étudiants).

L'Institut du Travail, l'IGEAT et les études européennes totalisent ensemble 672 étudiants.

C'est dans la Faculté de Psychologie et Sciences de l'Éducation que le nombre d'inscription a fort augmenté ces dernières années, passant de 523 à 1.219 unités.

Il est à noter que la première année de médecine a émigré au site d'Erasmus depuis l'année académique '96-'97.

Le nombre exact d'étudiants qui résident sur le site n'a pas été communiqué.

Par contre l'origine de leur domicile a pu être analysée.

Il indique que 63,27 % de la population estudiantine est domiciliée dans l'agglomération. En dehors de la province du Brabant qui fournit 17,62 % des inscrits, les originaires du Hainaut sont les plus nombreux (6,58 %).

Pour le personnel enseignant, près de 60 % sont domiciliés dans l'Agglomération principalement dans les communes du Sud et en particulier Ixelles.

Le réseau néerlandophone n'est pas représenté dans le quartier Sud.



## B. Les équipements sportifs

Les installations sportives sont présentes, mais implantées vers le sud.

Un tennis couvert est relevé à l'intérieur d'un îlot avenue Louise. Les piscines privées sont nombreuses, mais non accessibles.

Les installations accessibles au public sont le site de l'U.L.B., le cercle hippique l'Étrier et le Brussels Lawn Tennis (Léopold).

Les activités sportives de l'U.L.B. étant regroupées avec le centre sportif de la Forêt de Soignes, il n'est pas possible de distinguer les fréquentations.

Le site du Solbosch offre des terrains de tennis.

Plus limitées sont les activités du Bois de la Cambre (patinoire, deux pistes de santé, sports nautiques). Les plus prisées sont la promenade, le jogging, le cyclisme.

## C. Les équipements sociaux

Les équipements sociaux (quelques centres médicaux, une polyclinique) sont peu nombreux. Là encore, l'examen des possibilités situées sur la commune voisine d'Ixelles devra permettre d'évaluer les lacunes à ce sujet.

## D. Les équipements culturels

Sur le plan culturel, l'analyse doit porter sur des activités de "proximité" puisque le centre-ville remplit le rôle de pôle principal. Lors des rencontres avec les habitants, il a été regretté la disparition de cinéma et de librairie d'envergure.

Le site de l'U.L.B. peut être considéré comme pôle culturel par la présence de la Médiathèque et des salles de conférences, d'expositions et de concerts.

La médiathèque comprend 11.189 membres inscrits à cette section.

La salle de concerts Delvaux attire une centaine de personnes 3 fois par semaine.

La salle Allende draine 700 à 1.500 personnes à chaque exposition (12 fois par an).

En été, des concerts sont organisés le dimanche en plein air dans le Bois de la Cambre..

## E. Les cultes

Il n'existe pas de lieu de culte sur le territoire de la Ville dans le quartier Sud, sauf le porche de l'Église Abbatiale Notre-Dame de la Cambre.

## F. Les équipements de proximité

### 1. Les parcs et les jardins.

Dans la rubrique équipements, les espaces verts sont examinés sous l'angle des possibilités qu'ils offrent et de leur accessibilité.

**Le Bois de la Cambre** comble par son étendue et ses qualités paysagère et écologique, les besoins de la population bien au-delà des limites communales.

Il couvre une superficie de 125 ha et comprend des espaces récréatifs : plaine de jeux, piste de santé, canotage, patinoire, allées cavalières, possibilité de circuit cycliste surtout le week-end lorsque la circulation est interdite. Le schéma 1.2.4.F. indique la localisation de ceux-ci.

Le Bois est surtout fréquenté par les promeneurs et davantage encore lorsqu'il retrouve son calme avec la coupure, le dimanche, de certaines artères à la circulation pendant la bonne saison.

L'accessibilité du Bois est aisée le week-end lorsque les promeneurs viennent en voiture et se parquent le long des routes, alors libérées du parcage des voitures-ventouses.

L'accessibilité pédestre à partir des quartiers habités avoisinants est moins évidente.

Du côté de l'avenue Franklin Roosevelt, ces accès correspondent aux entrées carrossables de l'avenue de l'Orée et de l'avenue du Brésil.



A partir de l'avenue Louise, le seul accès est l'entrée des avenues de Diane et de Flore, mélangée au flot incessant de voitures qui entrent et sortent du Bois.

Du côté d'Uccle et de la chaussée de Waterloo, les accès sont aussi ceux des véhicules automobiles avec fréquemment des trottoirs étroits et mal entretenus.

Un accès exclusivement piétons se fait par la rue du Vert Chasseur, mais débouche sur une voie de circulation rapide. Aucun feu ni passage piéton ne permet la traversée. Celle-ci est de plus barrière par des fils de fer qui délimitent la pelouse située de l'autre côté de l'artère forçant le piéton à effectuer un grand détour avant d'atteindre le lac.

Cet accès est utilisé par les habitants du quartier du Vert Chasseur et les élèves de l'école Européenne.

Chaussée de La Hulpe, les accès se font dans le prolongement des axes de circulation et des chemins et pistes cyclables se prolongeant dans la Forêt de Soignes.

Les **Jardins du Roi** sont composés de parterres plantés avec allées dessinées symétriquement par rapport à un axe partant du rond-point Louise. Ils comportent quelques bancs offrant ainsi une aire de calme en contrebas de l'avenue et une plaine de jeux.

Sa fonction est essentiellement orientée vers la promenade, le repos et l'esthétique.

Le **site de l'Abbaye de la Cambre** est composé de jardins et de constructions datant du XVIII<sup>e</sup> siècle.

La cour d'honneur accessible par la rue de l'Abbaye est formée par une pelouse centrale et une allée circulaire pavée servant essentiellement de parking.

Les jardins de l'Abbaye sont situés en contrebas de l'avenue Émile De Mot et accessibles aux piétons par un ensemble d'escaliers comportant au total plus de 100 marches.

Les jardins sont formés de parterres plantés et fleuris entrecoupés d'allées en dolomie. Les bancs sont peu nombreux.

Le lieu se prête bien à la flânerie, vu la qualité du site dont l'état cependant laisse à désirer.

Il n'existe pas d'équipements spécifiques pour enfants comme des bacs à sable.

L'Abbaye de la Cambre et les jardins du Roi font partie d'un maillage vert qui débute place Flagey avec les étangs d'Ixelles.

## 2. Les espaces de loisirs

Dans le quartier Sud, les espaces de loisirs se confondent avec les parcs et jardins décrits ci-avant. Il est à noter que le Bois de la Cambre sert à différentes activités occasionnelles comme :

- les 24 heures cyclistes
- la journée des enfants organisée par le Service de la Jeunesse de la Ville
- les 20 km de Bruxelles
- les Montgolfiades universitaires
- les apéro-concerts du dimanche en été dans le kiosque du chemin du Croquet.

Ces manifestations occasionnent par leur ampleur un afflux important de visiteurs et par conséquent aussi de véhicules stationnés dans et aux abords du Bois.

Plus récemment, une exposition de sculpture a eu lieu sur la berme centrale de l'avenue Franklin Roosevelt.

### 3. Les services de proximité

- Il existe un commissariat de police situé à l'angle de la rue de Livourne et de la rue du Bailli. Une permanence de 16 agents est assurée.
- Un bureau de poste est installé au n° 245, avenue Louise.
- Les cabines téléphoniques sont au nombre de 20, dont 6 sur le campus de l'ULB.
- Il n'existe pas de crèche organisée par les pouvoirs publics. Seule une crèche privée est installée au n° 78, rue Mercelis.

### 4. Les commerces de proximité

Il n'existe aucune grande surface commerciale dans le quartier Sud.

Un relevé rapide sur les communes voisines fait apparaître quelque 16 moyennes ou grandes surfaces commerciales et ce dans un rayon de 500 m.

De même, aucun marché n'est organisé sur le territoire communal. Les plus proches sont ceux de la place du Châtelain et de la place E. Flagey. Les commerces de proximité sont assez rares et se retrouvent surtout rue du Bailli.

### 5. Les transports

Le quartier est bien desservi en transport en commun tant dans le sens centre vers périphérie que transversalement.

Les arrêts de trams, bus sont repris sur la carte 1.4.1.C.1.

Les stations de taxis sont nombreuses et sont surtout situées à proximité des hôtels.

Les agences de location de voitures sont au nombre de 2.

### 6. La santé

Il n'existe qu'une seule pharmacie et deux centres médicaux.

#### Diagnostic :

Il est très difficile d'établir une carte des carences et de délimiter les parties des quartiers qui seraient dépourvues d'équipements en général.

Il est vraisemblable que beaucoup d'équipements se situent sur les communes d'Ixelles et d'Uccle.

Les réactions au Journal n° 1, bien que celui-ci ne soit pas une enquête scientifique, peuvent toutefois apporter quelques enseignements.

En matière de commerces par exemple, majoritairement les personnes qui ont répondu estiment que l'équipement est suffisant dans tout le quartier.

L'installation d'un grand magasin est toutefois évoquée dans la partie Charleroi-Vleurgat.

Les espaces verts de proximité semblent faire défaut de même que les installations sportives dont l'absence se fait davantage sentir sur le centre-ville.

L'animation culturelle donne lieu à des avis partagés.

Le centre-ville joue certainement un rôle attractif pour les habitants, ce qui explique que des avis négatifs et positifs soient enregistrés.

## **1.2.5. Le social et la santé**

### **1.2.5.1. Le social**

Les données relatives à ce domaine sont générales et sont traitées dans “Généralités”. Il n’y a pas d’élément particulier à relever pour le quartier Sud.

### **1.2.5.2. La Santé**

Les données relatives à ce domaine sont générales et sont traitées dans “Généralités”. Il n’y a pas d’élément particulier à relever pour le quartier Sud.

## **1.2.6. La sécurité et la prévention**

L’examen de la situation existante est faite dans “Généralités”. Rappelons qu’il existe un commissariat de police situé à l’angle de la rue de Livourne et la rue du Bailli. Une permanence de 16 agents est assurée.

## **1.2.7. La culture et le tourisme**

### A. La Culture

Le rayonnement culturel de Bruxelles est assuré à tous les niveaux par des institutions issues de compétences fédérales (Opéra national, Musées royaux, ...), communautaires (télévision, théâtres, ...), communales (département des Beaux-Arts et de la Culture), et aussi européennes (Goethe Institut, ...).

Bruxelles sera capitale culturelle européenne en l’an 2000.

Afin de préparer de façon optimale cet événement extraordinaire, une structure a été mise en place : il s’agit de “Bruxelles 2000”.

Le moteur en est la Ville de Bruxelles, épaulée par les trois communautés du pays, mais toutes les autres communes de la région bruxelloise ont été invitées à cette organisation.

### B. Le Tourisme

La Commission communautaire française (COCOF) est globalement compétente en matière de tourisme, elle subventionne l’Office de Promotion du Tourisme (OPT) et l’Office d’Information et de Tourisme de Bruxelles (TIB). Ce dernier dépendait de la Ville de Bruxelles jusqu’en 1995, mais sa structure a depuis été élargie à des acteurs publics, privés ou issus du secteur associatif.

Le T.I.B., tout en poursuivant ses missions d’accueil et d’information, a reçu en 1996 la mission de construire et de promouvoir une image valorisante de la ville au sens large, à travers la vie et le patrimoine culturel, mais aussi l’art de vivre, le rôle politique européen, la position de ville de congrès et le dynamisme économique.

## 1.2.8. Rôle de capitale et fonction européenne

### 1. Identité de la Ville

Bruxelles a certainement une place particulière dans le paysage régional, national et international, comme toutes les capitales ou les métropoles historiques.

Son rôle de capitale européenne s'est confirmé avec l'installation sur son territoire de la Commission, du Conseil des Ministres, du Parlement, du Comité Économique et Social et du Comité des Régions.

En termes de superficie ou de population, elle ne peut être comparée à d'autres villes comme Paris ou Londres; par contre, elle reste d'actualité si on la regarde en tant que ville possédant une identité propre, des fonctions spécifiques et rassemblant tous les éléments nécessaires à la définition d'une "grande" ville.

Elle doit se donner la capacité de créer une qualité d'habitat et une relation travail-habitat comparable avec celles d'autres villes "moyennes".

### 2. Le Quartier Sud : analyse et diagnostic :

#### Carte 1.2.8.

Le Quartier Sud est peu affecté par les implantations des institutions européennes, comme c'est le cas du quartier Nord-Est.

Il accueille toutefois bon nombre de sièges de sociétés internationales, en particulier des françaises.

Au niveau fédéral, il y a lieu de citer les Ministères des Finances et des Affaires Étrangères, la Commission Bancaire et au niveau régional, les cabinets de plusieurs Ministres.

La Commission Bancaire occupe un site assez important, avenue Louise et rue Blanche.

C'est surtout par l'implantation d'ambassades, de consulats et de représentations étrangères que le quartier est le plus touché. Quelque 45 sites ont été répertoriés.

Dans la partie Roosevelt, ces implantations se sont souvent faites sans autorisations préalables et ce, au détriment du logement.

La défiguration des zones de reculs, le stationnement dans les intérieurs d'îlots et en voirie sont parmi les désagréments les plus cités par les habitants.

## 1.3. LES FORMES DE LA VILLE

### 1.3.1. L'espace public

#### A. Le paysage urbain

Carte 1.3.1.A.1.

Carte 1.3.1.A.2.

Analyse :

#### QUARTIER LOUISE

Les plans d'urbanisation de l'avenue Louise ont été établis par Victor BESME en 1866. Conçue initialement pour créer une promenade permettant aux attelages, aux cavaliers et aux piétons d'accéder depuis le centre-ville au Bois de la Cambre, l'avenue devait être relativement plane.

D'énormes déblais et remblais furent réalisés pour atteindre cet objectif. Les rues latérales furent conçues pour rattraper les énormes dénivellations créées par la mise à niveau de cette artère.

Ces rues ne sont pas symétriques comme bien souvent dans les quartiers imaginés à l'époque. Seuls les deux bâtiments à la place Stéphanie avaient été conçus symétriquement par l'architecte MAQUET. Ils ont été depuis lors reconstruits sur le même principe par l'architecte JACQMAIN.

L'avenue s'incurve à hauteur des Jardins du Roi, de manière à atteindre perpendiculairement et en son milieu l'entrée du Bois.

A partir de l'avenue Émile De Mot, la chaussée centrale disparaît et fait place à un terre-plein orné de jardins et de plantations.

L'avenue a une largeur constante de 55 m. Elle se compose d'une allée centrale, voie de circulation rapide aujourd'hui, et de deux allées latérales séparées par une rangée d'arbres parfois interrompue.

Les rues latérales varient entre 6 m, rue Souveraine et 12 m, rue de l'Abbaye. Les tunnels créés à partir de 1955 forment une barrière physique difficilement franchissable.

La construction de trois tours autorisées suivant le plan d'aménagement de 1970, constitue autant de points de repères, mais pas des axes de composition urbaine.

La façade de l'église de la Trinité, qui n'est autre que celle reconstruite de l'église des Augustins située autrefois place de Brouckère, constitue un fond de perspective rue du Bailli.

Les deux pavillons d'entrée du Bois sont les portes d'octroi situées autrefois à la Porte de Namur, elles aussi ont été reconstruites.

L'arrêté royal du 22 août 1873 déterminant une zone de servitude de non aedificandi au profit du quartier des Étangs d'Ixelles est à l'origine d'une zone non bâtie de  $\pm 25$  m, assurant une vue depuis les Jardins du Roi vers les étangs.

De ce même endroit, un point de vue est créé vers les quartiers d'Ixelles situés en contrebas. Un autre point de vue est celui que l'on peut apercevoir depuis la place Stéphanie vers la place Poelaert et la partie en contrebas de la Ville.

Le site de l'Abbaye de la Cambre est un cas à part. Les constructions sont très anciennes. Lorsque l'État céda la gestion à la Ville, il imposa la création de jardins en terrasse, de manière à rattraper l'énorme dénivellation (104 marches!).

#### QUARTIER ROOSEVELT

Le quartier Roosevelt doit sa physionomie aux règles établies dans la convention de 1907 portant sur la cession des terrains à la Ville par l'État Belge.

Rappelons que la zone avait servi d'accueil à l'exposition universelle de 1910.

Contrairement à l'avenue Louise, cette artère épousa les formes du relief.

L'aspect vallonné suscite des perspectives intéressantes à partir de chaque sommet.

Les constructions en ordre ouvert sur la rive Ouest de l'avenue, voulues par la convention Etat-Ville, laissent apparaître les frondaisons du Bois de la Cambre.



La "tour" de l'ULB construite par les architectes HOWELLES, DUMONT, FRANÇOIS et MALFAIT constitue un point de repère dans ce paysage.

Les autres constructions sont peu élevées, à l'exception de deux buildings à l'avenue du S'Heerenhuys. Les rues latérales de l'avenue Franklin Roosevelt sont en général pourvues de zones de recul comme l'avenue elle-même, ce qui rend ce quartier particulièrement attrayant.

#### QUARTIER VERT CHASSEUR

Ce quartier n'était autrefois qu'un petit hameau dans la forêt de Soignes, structuré autour de l'ancienne chaussée reliant Bruxelles à Waterloo.

Il n'offre pas de caractéristiques particulières sur le plan de la composition urbaine.

Il donne plutôt l'impression d'un quartier inachevé par ses rues sans issues.

A noter, la présence d'un chemin à caractère champêtre dans une partie du chemin des Oiseleurs.

Les gabarits des maisons de type unifamilial sont peu élevés.

Peut être cité comme élément de repère, le château situé à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue de la Clairière.

#### BOIS DE LA CAMBRE

Au niveau de l'espace public, le Bois de la Cambre constitue un cas tout à fait particulier, car il est devenu un ensemble d'axes de circulation, alors que sa fonction initiale était un parc public.

Les largeurs des voiries actuelles étaient déjà celles qui figuraient dans le plan de Keilig. Elles ont simplement été revêtues d'un tapis asphaltique.

Les perspectives qui existent ont été voulues et conçues par Keilig dans son plan proposé pour l'aménagement du parc.

#### Diagnostic :

Le paysage urbain dans le quartier Sud est formé de deux entités distinctes. Celui de l'avenue Louise témoigne d'une certaine incohérence en raison de l'inachèvement de la reconstruction aux gabarits élevés.

Ceux de l'avenue Franklin Roosevelt et du Vert Chasseur présentent par contre une grande harmonie qu'il y a lieu de préserver.

### B. Les fonctions de l'espace public

#### Carte 1.3.1.B.

#### Analyse et diagnostic :

Dans le quartier Sud, la fonction de l'espace public est essentiellement une fonction de circulation.

Il n'existe pas de place ni de marché, de structure spatiale permettant de créer une convivialité urbaine.

Le seul endroit qui, dans une certaine mesure, permet de rencontrer un tel objectif est le Bois de la Cambre, lors des fermetures les week-ends et pendant la partie estivale de l'année.

Les fonctions à cet endroit sont réellement contradictoires : lieu de détente et d'activités diverses en conflit avec une circulation de type circuit de formule I.

Les centres commerciaux tels que le Goulet Louise, la rue du Bailli, la Bascule et la chaussée de Waterloo subissent une forte pression de la circulation automobile.

Les travaux réalisés dans le Goulet Louise avec élargissement des trottoirs ont quelque peu amélioré la situation. Les traversées piétonnes y sont relativement plus aisées qu'avant.

La présence de l'ULB et l'arrivée quotidienne de quelque 12.000 étudiants et professeurs ne sont pas sans conséquence sur les espaces publics à proximité.

La circulation et surtout le stationnement constituent les principaux inconvénients.

L'école européenne située chaussée de Waterloo, à hauteur de la chaussée de La Hulpe, accueille de nombreux bus scolaires qui arrivent et reconduisent les élèves formant un nœud de problèmes. Bien que légèrement décentrée par rapport aux limites communales, cette situation a des conséquences non négligeables sur le territoire de la Ville.

### C. Qualité de l'espace public

#### Analyse et diagnostic :

La qualité de l'espace public dépend de son aménagement en surface, mais aussi de la végétation qui y est plantée, de l'état des trottoirs et des voiries, du mobilier, de l'éclairage et de la présence d'éléments décoratifs comme les sculptures, les monuments et les fontaines.

La présence des tunnels dans la partie de l'avenue Louise entre la place Stéphanie et le rond-point Louise réduit considérablement la qualité urbaine à cet endroit. Elle rend de plus les traversées malaisées et crée une réelle coupure dans le tissu urbain.

L'avenue Émile De Mot souffre quant à elle d'une surlargeur (2 x 3 bandes).

L'avenue Franklin Roosevelt a su garder un aspect paysager correct en dépit de l'augmentation croissante de la circulation.

Les éléments verts en voirie ont été repris à la carte n° 1.3.1.C.1.

On y distingue :

- les arbres d'alignement
- les artères avec berme centrale
- les ronds-points ou places plantées
- les talus arborés du chemin de fer qui sont souvent des espaces verts non accessibles.

La partie située au sud de la moyenne ceinture est largement pourvue en verdure, qu'elle soit en voirie ou en zone de recul.

Les arbres d'alignement dans l'avenue Louise ont été partiellement enlevés en raison des nécessités de la circulation et de leur vétusté.

Les cartes 1.3.1.C.2.1. et 1.3.1.C.2.2. indiquent l'état des trottoirs et le type de matériaux. On peut en déduire que les voiries et les trottoirs sont en général en bon état, sauf :

Voiries en mauvais état :

- rue Souveraine
- coin rue de la Vanne - rue de la Longue Haie
- rue Mercelis
- rue du Président
- rue de la Longue Haie
- rue Dautzenberg
- rue Gachard
- coin rue du Châtelain - rue de Livourne
- rue J. Jordaens
- avenue du Champ de Course
- Champ du Vert Chasseur
- avenue de Saint-Job
- chaussée de Boitsfort
- avenue de l'Uruguay (entre avenue de la Forêt et avenue du Pérou)

Trottoirs en mauvais état :

- rue de Livourne (rue Blanche - rue de Florence)
- rue de la Vanne
- avenue Franklin Roosevelt (avenue du Congo - avenue Jeanne)
- avenue Franklin Roosevelt (coin avenue Air Marshal Coningham).

Trottoirs en moins bon état :

- avenue de la Forêt
- avenue de la Colombie
- avenue Franklin Roosevelt (avenue Franklin Roosevelt - avenue de la Forêt)
- avenue Franklin Roosevelt (avenue de la Colombie - chaussée de La Hulpe)
- avenue de l'Uruguay (avenue de la Forêt - avenue de l'Uruguay).
- avenue du Monastère (un côté).

Le relevé du mobilier urbain n'a pas été effectué.

Pour l'éclairage public, les plans fournis par Sibelgaz indiquent que la plupart des artères sont pourvues de lampes au sodium H.P.

Les lampes au mercure subsistent dans quelques rues latérales de l'avenue Louise et dans certaines parties du Bois de la Cambre.

La sécurité des installations est considérée comme bonne, sauf dans le site de l'Abbaye de la Cambre.

Aucun dossier prévu dans le plan sexennal ne concerne le quartier Sud.

Du point de vue de l'éclairage, il convient de citer le cas de certaines façades éclairées en guise d'"enseignes". C'est un phénomène qui se développe de plus en plus et auquel il faudra être attentif pour éviter tout débordement.

Les voiries régionales du quartier n'ont pas, comme d'autres, vu leurs appareils d'éclairage renouvelés. Ceux-ci sont surtout du type autoroutier.

### Carte 1.3.1.C.3.

Les œuvres d'art et les fontaines ont fait l'objet d'un relevé exhaustif.

Ils sont dans l'ensemble en bon état.

Seule une dégradation récente a été signalée au monument de Selis Longchamps situé avenue Louise.

Les sculptures les plus récentes sont celles de Simon Bolivar, le Brussels Libération Mémorial et le Cheval en Métal devant l'entrée de l'hippodrome de Boitsfort.

Par rapport à d'autres quartiers, les sculptures et œuvres d'art en voirie sont fort présentes.

L'encombrement des trottoirs repris sur la carte 1.3.1.C.4. indique les artères dont les trottoirs ont moins de 1,5 m et les obstacles réduisant localement la largeur à moins de 1,50 m.

Il en résulte que globalement le quartier assure un confort à ses usagers piétons dans presque toutes les artères, sauf dans quelques rues étroites qui sont apparentées à des piétonniers (avenues de la Clairière, du Vivier d'Oie, Champ du Vert Chasseur, chaussée de Boitsfort, etc ....).

Les obstacles ne réduisent la largeur disponible que dans peu de cas.

Il convient de citer la situation particulière de la chaussée de La Hulpe où les piétons doivent emprunter des sentiers dans le Bois, vu l'absence de trottoirs.

## 1.3.2. Le bâti

### A.1. L'espace bâti (typologie)

Carte 1.3.2.A.1.1.

Carte 1.3.2.A.1.2.

#### Analyse :

La carte de l'espace bâti (carte 1.3.2.A.1.1.) établie à partir de celle élaborée par l'IGN et intégrée dans le fond de plan URBIS fait apparaître deux zones distinctes : celle de l'avenue Louise qui correspond à la première couronne autour du Pentagone avec des constructions en ordre continu et de grande densité, et celle du quartier Roosevelt-Vert Chasseur, typique de la deuxième couronne avec des constructions moins denses, parfois en ordre discontinu et des intérieurs d'îlot plus aérés.

#### 1. Quartier Louise

Au départ, cette artère de prestige était bordée d'hôtels de maître. Au fil des années, les constructions reflètent le mode de vie des habitants et les maisons anciennes font place à des immeubles à appartements dont un certain nombre date des années '30.

Le parcellaire reflète cette évolution.

A front de l'avenue, il existe un mélange de parcelles étroites et d'autres plus larges qui résultent le plus fréquemment d'un regroupement lors de la construction de bureaux ou d'appartements.

A trois endroits, des immeubles-tours ont été érigés. Ils ont été en quelque sorte "suscités" par le PPAS de 1970, qui en avait d'ailleurs prévu d'autres, lesquels n'ont heureusement pas été réalisés.

A la place Stéphanie, les deux immeubles du début de l'avenue Louise ont été construits à l'identique, suite à un débat passionné sur la disparition des deux immeubles de l'architecte Maquet.

Les rues latérales de l'avenue Louise ont été peu modifiées et le parcellaire ancien a subsisté dans sa grande majorité. Il représente la typologie de la maison bourgeoise.

Beaucoup d'entre elles ne manquent pas d'intérêt architectural et sont reprises au projet d'inventaire des biens à protéger.

#### 2. Quartier Roosevelt

Ce quartier se caractérise par une faible densité de construction. La rive située entre l'avenue et le Bois, ainsi que le Vert Chasseur se caractérisent par des constructions de type "villas", laissant ainsi transparaître la verdure du Bois de la Cambre.

L'implantation des immeubles a été fortement influencée par la convention du 08.03.1907, liant la Ville et l'État. Ce dernier, étant propriétaire des terrains lors de l'exposition universelle de 1910, a cédé ses biens à la Ville, la chargeant de la vente avec des conditions spécifiées dans les actes.

Une seule parcelle a échappé à ce régime, il s'agit du "Château Delune" qui n'a pu être acquis par l'État et qui a servi de restaurant pendant l'exposition universelle.

L'implantation en biais, par rapport à l'avenue, s'explique par le fait qu'un rond-point avait été initialement prévu à cet endroit, mais n'a pas été réalisé.

Peu de reconstructions se sont produites dans cette partie du quartier.

Il convient de signaler deux immeubles d'appartements avenue S'Heeren Huys, dont la construction a soulevé des problèmes juridiques analysés par ailleurs.

La partie entre l'avenue du Brésil, la chaussée de La Hulpe et l'avenue de la Forêt comporte également des villas et un caractère résidentiel prononcé.

La chaussée de La Hulpe est, quant à elle, bordée par des immeubles de bureaux de prestige.

L'ULB représente un cas à part du point de vue typologie de construction.

Elle reflète bien sûr la fonction d'enseignement avec de multiples auditoriums, bibliothèques, laboratoires, etc....

Il apparaît une grande diversité de constructions sur le plan architectural et celui des gabarits.

### 3. Quartier du Vert Chasseur

Cette partie du territoire étant sur le plan urbanistique une découpe d'un quartier d'Uccle, il en reflète les caractéristiques.

Est notée, une majorité de villas familiales et des constructions en continu à caractère commercial à front de la chaussée de Waterloo.

Le quartier a connu des projets de construction qui ont provoqué de vives réactions, comme sur l'ancien manège et aux abords du petit "Château" à l'angle de l'avenue de la Clairière et de la chaussée de Waterloo.

#### Diagnostic :

La typologie du bâti présente des caractéristiques fondamentalement différentes entre la partie Louise et la partie Roosevelt-Vert Chasseur.

Dans le premier cas, les constructions reflètent les mutations qui se sont produites lors de la construction de bureaux.

Au-delà du carrefour de la moyenne ceinture, les constructions sont moins élevées et en ordre ouvert pour la partie située aux abords du Bois de la Cambre.

#### A.2. L'état du bâti

##### Analyse et diagnostic :

Un relevé immeuble par immeuble n'a pas été effectué à ce jour. L'enquête faite par la Fondation Roi Baudouin date de 1991. Elle pourrait être utile pour établir une évolution de la situation. Il est à noter qu'à part les cas cités dans la rubrique "Les bâtiments inoccupés et terrains non bâtis", l'état général des bâtiments peut être considéré comme satisfaisant et même excellent pour toute la partie située au Sud de l'avenue Louise.

#### B. Le patrimoine immobilier remarquable

##### Carte 1.3.2.B.

##### Analyse :

Suivant les données remises par le Service des Monuments et des Sites, le quartier abrite 18 bâtiments classés et 3 sites classés. Aucun bâtiment ni site n'est repris sur la liste de sauvegarde.

Quant au projet d'inventaire, quelques 225 parcelles y sont reprises.

Parmi les bâtiments classés, les plus célèbres sont les hôtels Solvay et Tassel d'Horta, l'hôtel Otlet de Van Rijsselberghe et l'hôtel Wielemans, rue Defacqz. L'Abbaye de la Cambre et quelques hôtels de maître, avenue Franklin Roosevelt sont aussi à épingle.

Le projet d'inventaire reprend heureusement beaucoup d'immeubles qui méritent une protection.

Les trois sites classés sont les Jardins du Roi, l'Abbaye de la Cambre et le Bois de la Cambre.

Dans le cadre du dossier de base du PPAS de l'avenue Louise, quelques 581 façades ont été reprises comme étant à conserver et à restaurer.

Diagnostic :

Le nombre de bâtiments classés est très faible par rapport à la richesse architecturale du quartier.  
Les sites constitués d'espaces verts sont par contre tous protégés.

## C. Foncier et immobilier

### C.1. Les opérations immobilières récentes

Analyse :

Le quartier Sud connaît, par rapport à d'autres, une faible activité du point de vue des opérations immobilières.

Les projets de transformation sont nettement plus importants que les grandes entreprises de reconstruction.

Parmi les exemples de transformation, épinglons quelques cas qui méritent d'être cités.

La rénovation d'un des deux châteaux d'eau du Bois de la Cambre en bureau mérite d'être signalée par sa sobriété et le respect des volumes et des caractéristiques de cette bâtisse qui date de 1880.

La réaffectation aux logements de l'immeuble classé, situé à l'angle de la rue du Lac et de l'avenue Louise. Après avoir été laissé à l'abandon pendant près d'une dizaine d'années, les bâtiments ont été rendus à leur fonction d'origine en respectant les structures intérieures existantes et en restaurant les façades.

Au n° 135, avenue Louise, un immeuble de bureaux a été complètement réaffecté au logement.

Des constructions récentes sont à citer comme exemple d'architecture contemporaine :

- la bibliothèque des Sciences humaines sur le site de l'ULB
- n° 274, avenue Louise : "LEGREY".

Certains projets n'ont pas été réalisés et d'autres sont en attente d'autorisation :

- angle avenue Franklin Roosevelt et boulevard de la Cambre
- avenue Louise n°s 288-292, et chaussée de Vleurgat, n°s 125-127. Il s'agit d'immeubles abandonnés
- la Laiterie et le Chalet Robinson sont deux immeubles, situés dans le Bois de la Cambre, qui ont été sinistrés.

En cours de construction :

- les logements, rue du Vivier d'Oie sur le site de l'ancien manège.

Diagnostic :

Les opérations immobilières sont bien moins nombreuses qu'elles ne le furent dans le passé.  
Plusieurs projets sont dans l'attente d'un investisseur.

## C.2. Les bâtiments inoccupés et les terrains non bâtis

### Carte 1.3.2.C.2.

#### Analyse et diagnostic :

Les terrains non bâtis, les bureaux et les logements vides ont été reportés sur la carte n° 1.3.2.C.2. Les bâtiments inoccupés à plus de 30 % ont également été repris. Ils sont assez nombreux dans la partie Louise et reflètent les difficultés du marché immobilier. Il est à noter que la situation est assez fluctuante dans ce secteur et que le relevé opéré reflète l'état à un moment donné.

Il apparaît que les terrains non bâtis sont peu nombreux et ne nécessitent pas de mesures particulières. Une exception est le terrain de la Ville de Bruxelles sis avenue de l'Uruguay, occupé par des pavillons scolaires provisoires de Cateau. Après la reconstruction de l'école, rue de l'Aurore, un permis de lotir pourrait être établi.

Les terrains résultant de chantiers arrêtés sont ceux de l'avenue Émile De Mot, n° 19 et l'angle de la rue de la Grosse Tour.

Les immeubles vides, qu'ils soient de logement ou de bureau, sont présents dans la partie Louise, mais leur dispersion fait qu'ils passent relativement inaperçus.

Une étude économique, faite en 1982 à la demande de la Ville, faisait déjà état de bureaux et de logements vides.

Une des mesures prises récemment pour le chancre le plus visible qu'est celui de l'angle Louise-Vleurgat, est de porter ces immeubles sur la liste des immeubles à l'abandon qui peuvent être expropriés, avec subsidiation.

Les taxes sur les immeubles abandonnés, qui visent une dizaine d'immeubles, concernent quelques bâtiments isolés et le groupe précité.

### 1.3.3. Les intérieurs d'îlots

#### Analyse et diagnostic :

Les intérieurs d'îlots ont subi de profondes modifications, d'une part, en raison des possibilités offertes par l'ancien PPAS et, d'autre part, par la pression de stationnement que connaît le quartier.

La partie la plus proche de la place Stéphanie connaît une activité commerciale plus intense qui se prolonge souvent au rez-de-chaussée, occupant ainsi une grande partie des intérieurs d'îlots.

Le PPAS n° 40-30bis/31bis permettait en effet une couverture totale de la parcelle, à condition de créer un jardin en superstructure sur une couche de terre de minimum 50 cm. Dans la grande majorité des cas, cette disposition n'a pas été respectée et l'aspect des intérieurs d'îlots en est réellement désolant.

Par contre, certains cas sont à ce point réussis (dernier îlot de l'avenue Louise) qu'il est impossible, vu d'en haut, de savoir s'il existe des constructions souterraines.

A beaucoup d'endroits, les annexes abritent des parkings qui se prolongent en sous-sol.

Il en résulte une capacité assez forte de parkings en propriété privée.

(voir point 1.4.).

Un relevé des parcelles comprenant au moins un arbre a été repris au plan n° 1.3.1.C.1. (maillage vert).

### 1.3.4. Le cadre de vie et l'environnement

#### A. Les Espaces Verts

Analyse :

##### **Le Bois de la Cambre**

Au début, le Bois de la Cambre faisait partie de la Forêt de Soignes qui remonte aux premiers temps. Au Moyen Âge, des communautés religieuses y résidaient au milieu de la forêt. Charles Quint possédait un château à Tervueren.

Au XIV<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècle, la forêt fut considérablement appauvrie par les abattages qu'effectuaient les habitants des environs.

Sous le régime autrichien, de nouvelles plantations furent réalisées (1714 -1795), de hêtres en particulier. Les plus grands et plus vieux hêtres que nous trouvons encore de nos jours remontent à ce temps (y compris le Bois de la Cambre). Au cours du régime français vers l'an 1800, la plantation s'est poursuivie. Sous la domination hollandaise, la Forêt de Soignes tomba entre les mains de propriétaires privés qui en gardèrent 4.350 ha. Sous la pression de l'opinion publique et suite à une invitation du Roi Léopold I<sup>er</sup> en 1843, elle fut rachetée par l'État. La gestion était attribuée à l'Administration des Eaux et Forêts. Les essences d'arbre se répartissent en 80 % de hêtres et de 10 % de chênes.

Suite à la loi du 2 juin 1861, la Ville de Bruxelles reçoit la gestion d'une partie de la Forêt de Soignes : le Bois de la Cambre, sous condition de le transformer en parc public et cela au moyen d'une redevance annuelle de 9.735,- BEF. Le 21 avril 1864, le Bois de la Cambre et l'avenue Louise furent repris dans le territoire de la Ville.

Confrontée à l'aménagement en parc public, la Ville reçut, sans concours officiel, quatre projets d'architectes paysagistes, à savoir :

BARILLET-Paris	} d'origine allemande
FUCHS-Bruxelles	
KEILIG-Bruxelles	
ROSSEELS-Louvain.	

Aucun critère ne leur était posé. Ils avaient uniquement à tenir compte des arbres et des massifs existants.

Leurs projets furent étudiés et c'est celui de KEILIG qui fut retenu. Après l'exécution du plan-KEILIG, le Bois de la Cambre se transforma de forêt en parc, très vite connu comme promenade et célèbre dans le monde entier.

Quels étaient les facteurs principaux contribuant à la désignation du projet-KEILIG :

- Peu de changements furent effectués aux plantations existantes; il touchait le moins possible aux grands arbres et massifs. Les grands hêtres, n'existant nulle part d'autre dans le monde, attirèrent une plus grande attention.
- Vu la surface restreinte de 125 ha, on essaya de créer un espace donnant l'impression que la totalité semble supérieure à sa grandeur réelle. A cette fin, un simple réseau routier fut implanté, ourlé de massifs surélevés de grands hêtres.  
Afin d'amplifier cette impression, on utilisait des arbustes à feuillage persistant, empêchant le regard à travers les massifs.
- KEILIG utilisa à merveille le relief existant pour y prévoir un ravin, creuser un étang, aménager des pelouses aux endroits indiqués.  
L'entrée du côté de l'avenue Louise est flanquée de deux pavillons transférés de la Porte de Namur où se percevait l'octroi.



Le Bois de la Cambre est un des poumons les mieux connus de la Ville et chacun peut y trouver une forme de délasserment :

- les promeneurs disposent de sentiers de promenade sur une longueur totale de 17,3 km (5 km exclusivement pour piétons);
- les cavaliers peuvent pratiquer leur sport préféré sur 5,8 km;
- enfants et adultes disposent de 20 ha de pelouses pour se détendre en toute liberté;
- les amateurs de pièces d'eau peuvent y admirer un étang de 6 ha;
- les moyens de rafraîchissement existent à différents endroits.

La gestion de Bois est assurée par la Commission du Bois. L'une des tâches de cette commission, composée d'experts, est d'assurer la régénération du Bois.

Il faut dire que la commission veille soigneusement à ce qu'aucun arbre ne soit abattu inutilement. Ce sont surtout les arbres qui présentent un danger ou ceux qui se trouvent dans un secteur de régénération qui font l'objet d'un examen approfondi avant d'autoriser l'abattage. Le coût annuel de l'entretien du Bois est évalué à  $\pm$  35 millions. Il est à noter que le Chalet Robinson et la Laiterie n'ont toujours pas pu être reconstruits.

### **L'Abbaye de la Cambre et ses jardins**

A la fin du siècle dernier, le site de l'ancienne abbaye cistercienne servait de plaine de manœuvres pour l'armée belge.

Par la convention de 1921, l'État céda à la Ville une partie du site pour réaliser une nouvelle avenue, la future avenue Émile De Mot, à charge pour elle de créer des jardins entre l'Abbaye et la nouvelle artère.

Ces jardins sont composés de cinq terrasses successives reliées entre elle par un jeu d'escaliers en pierre bleue. Le tracé est géométrique à la manière d'un jardin hollandais. Au centre, il y a une fontaine. L'état du site laisse cependant à désirer.

**Les Jardins du Roi** sont également composés de tracés géométriques dont l'axe est orienté vers le rond-point Louise.

#### Diagnostic :

Les espaces verts du quartier Sud sont de très grande qualité et apportent des atouts indéniables d'environnement.

Ils sont toutefois mal répartis. Le quartier Louise dans sa partie vers le centre-ville en manque particulièrement. Cette carence se fait davantage sentir par l'absence d'arbres dans les intérieurs d'îlots.

## **B. Bruit**

### Analyse :

Les principales sources de bruit sont :

- la circulation
- les avions
- le chemin de fer
- les industries
- les chantiers
- les bruits de proximité (ex. conditionnement d'air).

#### B.1. La circulation.

#### Carte 1.3.4.B.

Une banque de données a été établie par l'IBGE reprenant les niveaux de bruits relevés dans les différentes voiries.

Les bruits les plus importants relevés correspondent aux principales voies de circulation automobiles.

## B.2. Les avions.

Le survol du quartier par les avions est peu fréquent et ne provoque pas de nuisances particulières comme dans d'autres quartiers de la Ville.

## B.3. Le chemin de fer.

Une seule voie traverse la zone Sud, il s'agit de la ligne à hauteur de l'avenue de l'Uruguay.  
Une valeur de 64 dB a été relevée lors de l'enquête de l'IBGE.

## B.4. Les industries et l'artisanat.

A l'exception de l'imprimerie de l'Institut Géographique National, ce type d'activité est inexistant dans le quartier.

## B.5. Les chantiers.

Actuellement, il n'existe pas de chantier d'importance.

## B.6. Les bruits de proximité.

C'est principalement dans ce domaine que les plaintes sont les plus nombreuses.  
Le mélange de logements et de bureaux avec des installations de conditionnement d'air mal isolées et mal localisées est une source de nuisances qui s'ajoute souvent, à front de l'avenue Louise, à celle de la circulation.

Une attention particulière devra être donnée à l'avenir à ce problème.

Le cas échéant, des procès-verbaux seront dressés.

Il est à noter que les réponses au journal n° 1 font toutes référence à un niveau de bruit trop élevé. La circulation est en cause, mais aussi les transports en commun, et en particulier, le tram 2000.

### Diagnostic :

Les bruits les plus dérangeants pour ce quartier sont ceux de la circulation et ceux de proximité.

## C. Énergie

La distribution de l'énergie sur le territoire de la Ville est assurée par l'intercommunale SIBELGAZ.

La consommation énergétique peut se répartir de la façon suivante :

67 % pour le secteur tertiaire (région : 39 %)

27 % pour le secteur du logement (région : 55 %)

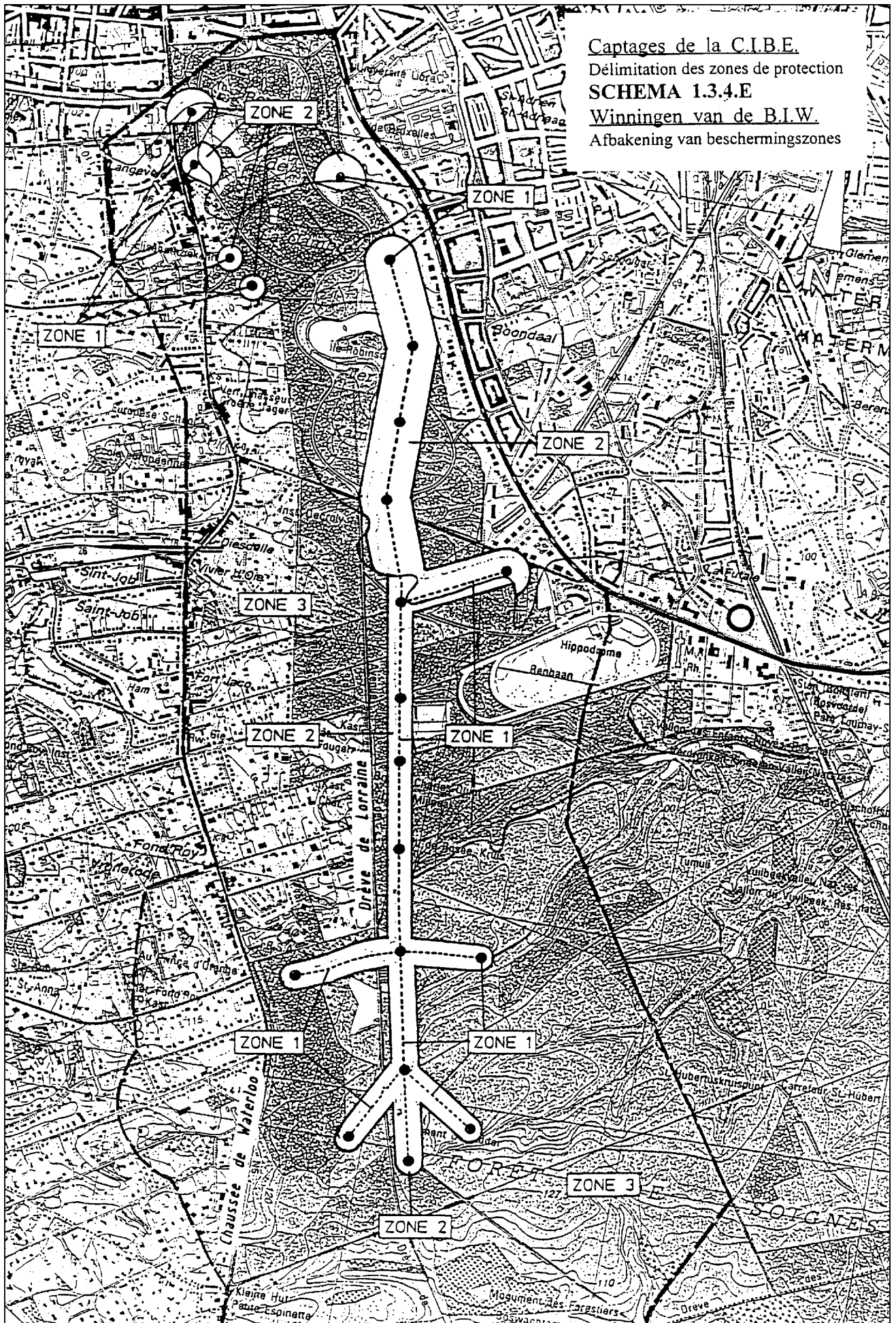
6 % pour le secteur industriel (région : 6 %).

Ces chiffres démontrent la prédominance très nette du secteur tertiaire à Bruxelles, qui, en chiffres d'énergie, représente 39 % du secteur au niveau régional.

## D. Air

Voir Volume 1A "Généralités".

Captages de la C.I.B.E.  
Délimitation des zones de protection  
**SCHEMA 1.3.4.E**  
Winnigen van de B.I.W.  
Afbakening van beschermingszones



## E. Eau

Il y a lieu de se référer aux données générales du Volume 1A "Généralités".  
Il n'existe pas de problèmes d'inondations dans le quartier Sud.

## F. Sols

Le quartier Sud est un des rares quartiers à être visé par des captages d'eaux souterraines par la CIBE.  
La carte n° 1.3.4.F. reproduit la zone de captage qui se situe dans le Bois de la Cambre et se prolonge dans la Forêt de Soignes ainsi que les zones de protection de 3 types.  
Un arrêté récent du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prolonge les autorisations données les 12 janvier 1972 et 18 février 1977 pour les captages par des puits et par des galeries.  
Quelques parcelles de l'avenue Victoria sont visées par la zone de protection de type II et toute la partie sud de l'avenue Franklin Roosevelt et le quartier du Vert Chasseur sont visés par la zone de protection de type III.  
Ces mesures visent principalement l'étanchéité des divers conduits et le dépôt de certaines substances.  
De plus, des surveillances régulières de la qualité des eaux sont organisées.

## G. Déchets

La gestion des déchets est assurée d'une part par l'Agence Bruxelles-Propreté et d'autre part par le Département Travaux de Voirie de la Ville de Bruxelles. (Voir Généralités).  
Depuis le 23 octobre 1996, des collectes sélectives sont organisées dans toute l'agglomération (papier et carton).  
Le quartier Sud bénéficiait déjà d'un système de collecte sélective des emballages (sacs bleus).

Au niveau de la Ville, le placement de conteneurs permanents permet de gérer une partie des déchets.  
Les emplacements sont repris dans le tableau suivant pour le quartier Sud :

Avenue Louise (angle rue Defacqz)	V	-	-	B
Avenue Louise (angle chaussée de Vleurgat)	V	-	T	-
Avenue Franklin Roosevelt (face au n° 218a)	V	-	T	B
Avenue Franklin Roosevelt (angle avenue Victoria)	-	-	-	B

V = verre / P = papier / T = textiles / B = batteries.

Le balayage est assuré par l'Agence Bruxelles-Propreté dans tout le quartier Louise y compris dans les rues latérales qui sont communales.

Dans le cadre des réponses au journal n° 1, de nombreuses réactions sont enregistrées à propos du manque de propreté dans le quartier, en particulier des déjections des chiens.  
Des poubelles supplémentaires sont réclamées et des toilettes publiques sont proposées pour le Bois de la Cambre.  
De nouvelles poubelles ont été placées récemment dans le Bois de la Cambre.  
Cet espace vert souffre de nombreux dépôts clandestins.

Quant aux déchets organiques des végétaux récoltés dans les espaces verts publics, un espace de compostage a été aménagé à côté de l'ancienne laiterie.

## 1.4. DÉPLACEMENTS, MOBILITÉ ET STATIONNEMENT

### 1.4.1. Structure et organisation générale des infrastructures et voies de communication

#### 1.4.1.A. Situation du quartier Sud par rapport à la Région bruxelloise

##### Carte 1.4.

Les transports jouent un rôle capital dans l'activité d'un quartier. Ils ont un caractère positif lorsque la desserte se fait correctement et un caractère négatif lorsque des conflits surgissent entre usagers ou lorsque la fonction de transport prend le pas sur d'autres fonctions, en particulier quand elle génère des nuisances pour les habitants.

Un besoin accru de mobilité s'est fait jour depuis quelques décennies. La notion de "distance" s'est modifiée. Les déplacements interquartiers, interrégionaux et internationaux se sont amplifiés de manière extraordinaire. L'étude d'un quartier en particulier fait apparaître dans quelle mesure les déplacements qui s'y effectuent lui sont destinés ou, au contraire, s'il est le lieu de passage d'une circulation interquartier ou interrégionale.

Le quartier Sud est le seul quartier de l'agglomération à accueillir sur son territoire à la fois des axes de pénétration et des réseaux concentriques formés par la petite, la moyenne et la grande ceinture.

L'axe périphérie/centre est formé par l'avenue Franklin Roosevelt, le Bois de la Cambre et la chaussée de Waterloo, lesquelles rejoignent l'avenue Louise pour aboutir à la petite ceinture.

Les axes concentriques sont constitués de :

- la petite ceinture à laquelle le quartier Sud n'est relié que par le goulet Louise
- la moyenne ceinture formée par le boulevard Général Jacques, l'avenue du Congo, le Bois et l'avenue Winston Churchill
- la grande ceinture est interrompue à hauteur du Bois de la Cambre, la continuité d'une voirie à grande circulation n'y étant pas assurée.

Une importante liaison se fait également au niveau de la chaussée de Vleurgat depuis la Bascule vers la place E. Flagey.

Les transports, qu'ils soient privés ou publics, sont aussi influencés par les points d'attraction propres au quartier.

Ceux-ci sont nombreux et répartis sur l'ensemble du quartier. Il s'agit dans ce quartier de :

- pôles d'attraction nationaux
  - l'Université Libre de Bruxelles
  - la zone commerciale du goulet Louise
- pôles d'attraction régionaux
  - le Bois de la Cambre avec ses nombreux points d'attraction (théâtre, club, établissement de restauration, zones récréatives, manifestations temporaires, promenades, ...)
  - les rives de l'avenue Louise de par la présence de nombreux bureaux
  - les établissements scolaires situés dans l'Abbaye de la Cambre, la rue de l'Aurore et l'avenue de l'Uruguay
  - les jardins de l'Abbaye de la Cambre
- pôles d'attraction locaux
  - le Jardin du Roi
  - le Brussels Lawn Tennis club, chaussée de Waterloo
  - le Club Étrier, Champ du Vert Chasseur
- les axes commerciaux de l'avenue Louise et de la rue du Bailli.

Périphériquement au quartier, il convient de souligner les pôles suivants dont l'attraction influence les transports dans le quartier Sud :

- les Étangs d'Ixelles
- les centres commerciaux de la Bascule, de la chaussée de Waterloo et de la place E. Flagey
- la clinique Sainte-Elisabeth, avenue De Fré
- l'école européenne, chaussée de Waterloo
- l'Institut Decroly, rue Montana.

#### **1.4.1.B. La circulation automobile**

##### **Carte 1.4.1.B.1.**

###### a) Structure du réseau viaire

Créée à l'origine comme promenade cavalière prestigieuse entre le centre-ville et le Bois de la Cambre, l'avenue Louise s'est progressivement muée en voie de circulation rapide pour ensuite prendre l'allure d'une autoroute urbaine avec création de tunnels, évitant ainsi les croisements à niveau.

L'avenue Franklin Roosevelt, anciennement avenue des Nations, a gardé, malgré l'importante circulation qui l'emprunte, son caractère initial de large artère avec berme centrale et carrefours à feux.

Le Bois de la Cambre s'est vu emprunté de plus en plus par les navetteurs originaires du Brabant utilisant la drève de Lorraine, comme principale voie d'accès à la capitale. L'intensification de cette circulation dans le magnifique site du Bois nécessite une réflexion plus approfondie sur cette problématique. Le PRD a préconisé une étude spécifique de circulation et la Ville a d'ores et déjà confié cette mission, qui s'étend au Bois et à ses environs, au bureau AGORA qui la poursuit actuellement.

Les chaussées de Waterloo et de Vleurgat, anciennes artères de liaison se sont également transformées en axe de circulation entrant en conflit avec les nombreuses activités qui les bordent.

La circulation est-ouest se voit confrontée avec l'interruption des moyenne et grande ceintures. La poursuite de la circulation se fait de façon diffuse dans la commune d'Uccle, soit par l'avenue Winston Churchill, l'avenue De Fré ou l'avenue Latérale et l'avenue du Prince de Ligne.

Au niveau de la moyenne ceinture, l'interdiction d'emprunter l'avenue Legrand pour faciliter le passage des transports en commun, a conduit à créer des flux parallèles.

###### b) Principaux flux de circulation

Dans le cadre de l'étude d'incidences, le bureau d'étude a cartographié les données relevées par le bureau STRATEC en 1991 pour la partie Louise.

Les données portent sur le trafic aux heures de pointes du matin et du soir.

Elles ont été adaptées et corrigées avec des croisements d'information.

Pour des raisons techniques, les schémas n'ont pu être intégrés au présent dossier de base.

Leur analyse révèle toutefois pour l'avenue Louise :

° aux heures de pointe du matin (dans le sens entrée vers ville)

Une saturation (100 %) est constatée sur l'axe central depuis la chaussée de Vleurgat jusqu'à la rue de la Concorde, entre le carrefour Émile De Mot et la rue Jacques Jordaens, et sur la latérale de l'avenue Louise entre le Bois et le carrefour Émile De Mot.

Une presque saturation (80 à 100 %) sur tout le restant de l'axe central y compris l'avenue Émile De Mot.

° aux heures de pointe du soir (dans le sens sortie vers périphérie)

Une saturation (100 %) sur l'axe central entre la rue de la Concorde et la rue Blanche et entre les rues Dautzenberg et Tenbosch.

Une presque saturation (80 à 100 %) sur tout le restant de l'axe central y compris l'avenue Émile De Mot et le dernier tronçon de l'avenue Louise entre le Bois et le carrefour Émile De Mot.

c) Principaux itinéraires de trafic parasite

Le trafic parasite se définit par l'utilisation de voiries normalement destinées à une circulation locale, mais détournées de leur fonction par des automobilistes soucieux d'éviter des lieux de ralentissement sur les grands axes.

Dans le quartier, on peut retenir les rues suivantes :

- l'avenue Montana entre la chaussée de Waterloo et la chaussée de La Hulpe
- l'avenue de l'Orée depuis l'avenue Adolphe Buyl jusqu'au Bois
- l'avenue Antoine Depage
- l'avenue Émile Duray
- la rue de Belle-Vue
- la rue du Monastère
- l'avenue Émile Duray
- la rue de l'Abbaye
- la rue de Florence entre l'avenue Louise et la rue de Livourne
- la rue de la Vanne qui débouche rue Lesbroussart
- la rue du Châtelain en dédoublement de la rue du Bailli.

d) Principaux encombrements de la circulation

Carte 1.4.1.B.2.

Les problèmes d'encombrements chroniques sont rencontrés sur les grands axes de pénétration vers la Ville, mais aussi sur le passage de la moyenne ceinture vers Uccle au rond-point de l'Étoile, ainsi qu'au niveau des avenues de Diane, de Flore et de Cérés.

L'avenue de la Belle Alliance au carrefour avec la chaussée de Waterloo et l'avenue De Fré et le carrefour de La Hulpe, chaussée de Waterloo connaissent des encombrements systématiques.

La drève de Lorraine et la chaussée de La Hulpe connaissent des files importantes de voitures entraînant également des retards pour les transports en commun empruntant la chaussée de La Hulpe.

Les abords de l'ULB sont périodiquement encombrés en raison du nombre croissant d'étudiants motorisés se rendant aux cours et cherchant un stationnement à proximité.

Le croisement de l'avenue du Congo avec l'avenue Franklin Roosevelt est aussi sujet à des encombrements chroniques. La rue de l'Abbaye, au croisement avec l'avenue Louise, connaît une circulation dense.

e) Zones conflictuelles entre usagers

Ces zones sont reprises au plan 1.4.1. B.2.

Elles représentent les endroits où le transport automobile entre en conflit avec soit les transports en commun, soit les piétons.

Elles se situent le long des grands axes aux principaux carrefours et dans le Bois de la Cambre où la fonction circulation rencontre les lieux de détente des promeneurs.

Les zones de conflits avec les cyclistes sont moins localisables et sont quasi permanentes en l'absence d'itinéraires protégés.

#### f) Gestion automatisée des feux de signalisation

Dans le cadre du “projet cities”, un système dynamique des feux de circulation (PRODYN) a été installé dans une zone centrée sur le Bois de la Cambre. Il s’agit de prévoir en temps réel, par un système informatique, les phases optimales des feux.

Après deux campagnes de mesures, il est apparu qu’il y a une augmentation significative de la vitesse moyenne de l’ordre de 10 % de l’ensemble du trafic sur l’ensemble des couples Origines-Destinations compris dans l’échantillon. Toutefois des perturbations importantes du système ont été constatées lors de coupures de boucles qui relient les différents appareils causées par des travaux effectués en voirie.

Une meilleure circulation des transports en commun n’a pas encore pu être évaluée, mais il en sera tenu compte dans les prochaines évaluations.

### 1.4.1.C. Transports en commun

#### Carte 1.4.1.C.1..

##### \* Structure du réseau

Le quartier est desservi par le réseau de la STIB, les réseaux DE LIJN et TEC et le chemin de fer. Pour la STIB, les lignes sont les suivantes :

- tram en site propre :
  - n°s 93, 94 (en majeure partie)
  - n°s 23, 90 (en partie)
- tram n°s 91, 92, 81, 82, 23, 90
- autobus n°s 54, 38, 60, 41

Une ligne TEC (direction Rixensart) circule le long de l’avenue Franklin Roosevelt.

La chaussée de Waterloo est desservie par une ligne TEC (direction Waterloo) et une ligne DE LIJN (direction Alsemberg).

Le réseau de la SNCB ne concerne que très peu le quartier puisque la ligne 26 traverse l’avenue Franklin Roosevelt dans sa partie extrême Sud à hauteur de l’avenue de l’Uruguay. Les gares les plus proches sont situées hors quartier, à savoir les arrêts de Watermael, de Boondael à Ixelles et de Saint-Job à Uccle.

##### \* Les fréquentations du réseau de la STIB

Les données ont été reçues, mais n’ont pu être traitées et surtout synthétisées. Elles figurent dans les documents annexes non joints au présent dossier.

##### \* Les problèmes

#### Carte 1.4.1.C.2.



Lors d'un contact avec la Société de Transports Intercommunaux de Bruxelles, les principales difficultés rencontrées pour l'exploitation du réseau ont été exprimées. Elles sont reprises in extenso ci-après :

- Place Louise  
La configuration de l'arrêt ne permet pas un écoulement fluide des tramways à l'heure de pointe, puisqu'elle n'autorise pas l'arrêt simultané de deux tramways. Il se produit, dès lors, des rétentions de tramways en amont de la place.
- Carrefours
- Louise-Vleurgat  
L'écoulement du trafic est très lent dans la chaussée de Vleurgat en raison de la présence de stationnement illicite aux abords du carrefour.
- Louise-Cambre  
La fermeture de la berme centrale a constitué un point très positif pour l'écoulement du trafic des tramways.  
Il reste à affiner la gestion des feux.
- Jacques-Cambre  
Les perturbations de la circulation des tramways sont dues à l'encombrement du carrefour par les véhicules privés.  
La présence de policiers empêchant la pénétration des véhicules dans le carrefour (cf. contrat de mobilité) est un point positif pour les tramways.
- Jacques-Buyl  
Une amélioration a été apportée à cet endroit, mais la situation ne peut pas être considérée comme optimale.
- Signalement d'autres tronçons ou carrefours estimés "sensibles" pour le bon fonctionnement du réseau :
  - Saint-Gilles - avenue Fonsny - rue Th. Verhaegen
  - Bascule - avenue Legrand/chaussée de Waterloo
  - avenues De Fré - Héros - square Marlow - avenue Wolvendaël
  - chaussée de La Hulpe - chaussée de Waterloo - avenue De Fré
- Données statistiques concernant la circulation du matériel de la STIB et la sécurité des piétons dans la zone  
Il y a 100 piétons/an heurtés par des véhicules de transports en commun, au total pour tout le réseau de la STIB.
- Dépôt avenue de l'Hippodrome  
Le maintien de l'implantation du dépôt à cet endroit a été confirmé récemment.
- Solbosch  
La fluidité du trafic des transports en commun devrait pouvoir être améliorée dans ce quartier.  
Une adaptation de la structure du réseau desservant ce quartier est en cours d'études.

La carte 1.4.1.C.2. reprend les principaux points noirs pour le réseau de transports en commun. Hormis ceux signalés ci-avant, la plupart est périphérique aux limites communales.

### 1.4.1.D. Cyclistes

\* Le réseau

#### Carte 1.4.1.D.E..1.

Le quartier Sud se distingue par son absence totale de pistes cyclables.

Deux pistes existantes aboutissent dans le quartier. Il s'agit de celles de la drève de Lorraine (en très mauvais état) et de la chaussée de La Hulpe.

Le petit tronçon entre l'avenue Legrand et le boulevard de la Cambre est un itinéraire protégé.

Mentionnons également le marquage récent de zones avancées avenue F Roosevelt, malheureusement fréquemment occupées par du stationnement illicite.

\* Les problèmes

#### Carte 1.4.1.D.E..2.

De façon générale, les grandes voies de circulation représentent un danger potentiel pour la circulation des deux-roues. Les carrefours non aménagés et le partage peu favorable de l'espace public constituent autant d'obstacles à franchir pour une circulation dite lente.

Il n'existe aucun sens unique permettant le passage à contresens des cyclistes.

Sont totalement absentes, les mesures de modération de la vitesse comme des Zones 30 ou des casses-vitesses.

Seul le quartier du Vert Chasseur en est pourvu, mais selon les habitants du coin, les dispositifs sont peu dissuasifs, vu la forme atténuée de leur "relief".

Une forme de cyclisme à signaler est l'usage du "tout-terrain" dans le Bois de la Cambre. Celui-ci entre en conflit avec les promeneurs et est à l'origine de nombreuses dégradations de l'espace vert.

### 1.4.1.E. Piétons

\* Les cheminements

#### Carte 1.4.1.D.E..1.

Les principaux pôles d'attraction sont les suivants :

- les zones commerciales de l'avenue Louise, de la rue du Bailli et les espaces périphériques comme la Bascule, la chaussée de Waterloo
- les établissements scolaires en particulier l'ULB. Une particularité à signaler à ce sujet est le circuit appelé "chemin des étudiants" emprunté pour relier l'ULB à l'arrêt des transports en commun, avenue Winston Churchill
- les espaces verts couvrent les Étangs d'Ixelles, le Jardin du Roi, le site de l'Abbaye de la Cambre et surtout le Bois de la Cambre, lieu d'attraction par excellence des promeneurs de la semaine et du week-end.

\* Les problèmes

#### Carte 1.4.1.D.E..2.

La circulation des piétons se heurte principalement à des obstacles physiques comme les circulations rapides lorsque la circulation automobile n'est pas en sous-sol. L'avenue Louise est très difficilement franchissable à certains endroits.

Les chemins utilisés par les étudiants de l'ULB pour rejoindre les transports en commun sont accidentogènes. La traversée de l'avenue Franklin Roosevelt et le Bois sont à reprendre dans cette catégorie.

Certains accès au Bois à partir des quartiers longeant la chaussée de Waterloo sont assez dangereux dans la mesure où il n'y a pas de passages protégés ni de feux de signalisation pour permettre une traversée en toute sécurité.

Dans le Bois, il existe quelques endroits particulièrement dangereux pour la traversée des piétons, il s'agit de l'avenue de la Laiterie, du carrefour des Attelages et de la traversée du "chemin des étudiants" avenue de Flore (vitesse, densité de trafic, manque de visibilité).

## 1.4.2. Stationnement

### 1.4.2.A. Parc de stationnement

Les quartiers Louise et Roosevelt-Vert Chasseur sont à traiter séparément en raison des problématiques très différentes qui y sont rencontrées.

#### 1.4.2.A.1. Quartier Louise

Une double enquête a été effectuée dans ce quartier. Elle a constitué en un relevé des emplacements de parking en voirie et des espaces réservés à cet usage dans les propriétés privées.

En voirie :

##### Carte 1.4.2.1.

Les différents types d'occupation de la voirie se distinguent suivant qu'il s'agit de :

- stationnement libre
- parking avec parcomètres
- parking avec horodateurs
- parking pour corps diplomatique
- emplacements pour taxis
- parking pour handicapés.

Le nombre de voitures stationnées de façon illicite a également été relevé. A noter qu'il s'agit non pas de moyennes, mais de relevés ponctuels pendant la semaine et dans la plage horaire de 10h à 16h.

La situation se présente comme suit :

- le nombre total d'emplacements (toutes utilisations confondues) est de 2.716 en ce compris les 305 stationnements illicites relevés
- les deux rives de l'avenue Louise, de la place Stéphanie à l'entrée du parking, sont régies par des parcomètres, soit 454 emplacements
- le parking avec horodateurs est situé sur le tunnel à hauteur de la rue du Bailli et offre 160 unités
- le stationnement libre se situe essentiellement dans les rues latérales et représente un potentiel de 1.680, soit 62 % des emplacements en voirie. Le stationnement réglementé n'atteint que 23 %
- le parking en infraction est généralisé aux angles des rues où les distances réglementaires sont systématiquement bafouées. Il témoigne de la pression que subit le quartier à cause des fonctions génératrices de demande en parking que sont les bureaux et les commerces.

Les parkings réservés aux handicapés et au corps diplomatique sont respectivement de 8 et 70 unités.

### Hors voirie

#### Carte 1.4.2.2.

Le relevé porte sur les parkings dans les propriétés privées, qu'ils se présentent sous forme de garages individuels ou de garages collectifs couverts, non couverts ou en sous-sol.

Il est intéressant de remarquer que les emplacements hors voirie sont très importants et offrent quelque 9.489 unités pour tout le quartier Louise. Si on excepte les deux parkings publics, le nombre à l'hectare (superficie d'îlot) est d'environ 250 emplacements, ce qui est très important.

Le taux d'occupation n'a pas été examiné, mais il y a de fortes chances qu'il soit élevé, vu la situation du quartier. Cette enquête est en cours dans le cadre de l'étude d'incidences.

Toutefois, il est apparu lors de l'enquête que l'un ou l'autre parking semblait peu fréquenté.

### Parkings publics

Hormis les parkings de surface gérés par horodateurs, les parkings publics sont au nombre de deux. Il s'agit de celui de la rue Blanche qui est partiellement situé sur la commune de Saint-Gilles et qui comporte 615 emplacements.

Le deuxième est localisé sur un terrain appartenant à l'État, rue du Magistrat qui vient d'être vendu récemment. Il a un caractère provisoire et son devenir est lié aux intentions du nouveau propriétaire.

La capacité totale de ces deux parkings est de 732 unités, ce qui est très faible pour un tel quartier où la fonction commerciale nécessiterait de pouvoir disposer de parkings rotatifs.

### Taxis

Au total, il existe 39 emplacements réservés aux taxis. Les arrêts se situent principalement à proximité des hôtels et des grands bureaux.

Ils sont répartis sur plusieurs sites tout au long de l'avenue.

#### 1.4.2.A.2. Quartiers Roosevelt et Vert Chasseur

L'analyse globale d'offre de parkings n'a pas été effectuée de façon aussi détaillée que pour le quartier Louise. En effet, vu la quasi absence d'immeubles-tours et la fonction de type résidentielle du quartier, il n'existe pratiquement pas de parkings d'envergure, la problématique de l'ULB étant traitée par ailleurs.

Le relevé des emplacements en voirie fait apparaître l'absence totale de parkings réglementés.

Vu la présence de nombreuses ambassades, il n'est pas étonnant de constater que 112 emplacements leur sont réservés, soit 7 % des potentialités de la partie Roosevelt.

Le Bois de la Cambre joue, avec ses 1.379 possibilités, le rôle d'un vaste parking public -70 % de celles-ci sont relevées comme étant en infraction.

### **1.4.2.B. Problématique liée à l'ULB**

Les données concernant les emplacements de stationnement sur le site nous ont été fournies par l'Université.

Le site comprend 1135 emplacements, dont plus de la moitié sont regroupés à trois endroits (Depage côté bâtiment D : 180, bâtiment de sociologie : 270 et l'ancienne plaine des sports : 289). Les autres emplacements sont éparpillés sur tout le site.

Les étudiants sont autorisés à parquer sur le site à partir de la première licence, au moyen d'une vignette. Le nombre de vignettes distribuées n'est pas significatif, étant donné qu'il n'y a pas de gestion complète de celles-ci (retrait, ...).

Le stationnement illicite aux abords de l'U.L.B. est très important et génère diverses nuisances (gêne et insécurité pour les piétons, dégradation accélérée des trottoirs et des arbres d'alignement)

### **1.4.2.C. Livraisons**

Il n'existe aucune aire de livraison dans les limites du quartier. Les seules aires de livraison relevées sont situées dans le goulet Louise et mises en place lors du réaménagement de ce tronçon.

Les livraisons se font fréquemment en double file dans les rues latérales de l'avenue Louise et dans les artères commerçantes des rues du Bailli et Defacqz, des chaussées de Vleurgat et de Waterloo.

### **1.4.3. Sécurité**

Voir Volume 1A "Généralités".

## 1.5. ÉLÉMENTS DE GESTION PUBLIQUE

### 1.5.1. Biens immobiliers

#### Carte 1.5.1.

##### Analyse :

Les propriétés de pouvoirs publics (Ville, Région, État, Communauté française, Foyer Bruxellois, CPAS) sont reprises au plan n° 1.5.1.

Il est à noter que la Ville ne possède qu'un seul terrain à bâtir, c'est celui de l'avenue de l'Uruguay qui accueille provisoirement les pavillons de l'école CATTEAU, rue de l'Aurore.

Dès l'achèvement des travaux de reconstruction qui ont occasionné ce déménagement provisoire, le terrain, qui a une superficie de  $\pm 1$  ha, pourrait être loti.

Le lotissement devra respecter le caractère de villa présent dans le quartier. Il respectera aussi la dénivellation du terrain et la zone plantée le long du chemin de fer.

La Région est propriétaire du Bois de la Cambre. Cette propriété lui vient du transfert en 1996 des propriétés fédérales. Une concession a été donnée à la Ville par l'État en 1861 à charge d'aménager un parc public et d'en assurer l'entretien, la surveillance et la police.

La Ville est devenue propriétaire des différents bâtiments à la fin des concessions de ceux-ci.

La gestion du Bois de la Cambre tombe sous la responsabilité du Service des Espaces Verts de la Ville de Bruxelles, assisté d'experts qui constituent la Commission du Bois de la Cambre.

L'État fédéral est propriétaire de l'Abbaye de la Cambre, occupée par l'Institut Géographique National et des jardins. Ces derniers viennent d'être transférés à la Région.

Il existe une convention du 1er juillet 1922 chargeant la Ville de créer et d'entretenir ces jardins.

L'État est également propriétaire de biens dans la partie Louise. Deux de ceux-ci viennent de faire l'objet d'une vente publique. Il s'agit des n°s 183, 185, avenue Louise et du terrain de la rue du Magistrat.

A propos de cette dernière vente, il est à regretter qu'un des rares parkings publics puisse disparaître.

La Communauté française est propriétaire des bâtiments de l'Abbaye de la Cambre qui abritent l'École Nationale Supérieure des Arts Visuels. Cette institution est dans l'attente de subsides pour la rénovation.

Le CPAS est propriétaire du n° 186, avenue Franklin Roosevelt (10 appartements) du n° 5, avenue des Phalènes (12 appartements) et du n° 70, rue Mercelis (4 appartements à rénover).

Il s'agit d'appartements loués, mais n'ayant pas de caractère social.

Le Foyer Bruxellois est propriétaire d'un grand immeuble av. Antoine Depage n°s 27, 29.

Il abrite 47 appartements récemment rénovés.

##### Diagnostic :

Les propriétés des pouvoirs publics sont peu nombreuses en dehors du Bois de la Cambre. Elles ne permettront pas de réaliser une politique immobilière particulière.

### **1.5.2. Réseaux techniques**

voir Généralités

Il n'y a pas de problème particulier à signaler pour le quartier Sud.

### **1.5.3. Finances**

voir Généralités

## 2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT

---

### 2.1. LE VOLET RÉGLEMENTAIRE DU PLAN DE SECTEUR ET DU PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT

Carte 2.1.

#### 2.1.1. Plan de secteur (A.R. du 28.11.1979)

##### 1. Situation existante de droit

###### a) Plans particuliers d'aménagement :

A l'époque du Plan de Secteur, deux plans particuliers d'aménagement avaient été approuvés par arrêté royal :

- n° 40-30/31bis : Quartier Louise - AR 07.07.1970
- n° 40-20 : Quartier S'Heeren Huys - AR 09.12.1968.

Depuis lors, un nouveau PPAS a été élaboré, modifiant le PPAS n° 40-20, il s'agit du n° 40-21 : îlot 19F - AE 15.10.1992.

En outre, il existait encore un plan d'aménagement n° 40-01 (Val de la Futaie), approuvé définitivement par le Conseil communal le 04.10.1954.

L'analyse de ces plans est reprise au point 2.2.1. de cette première partie.

###### b) Permis de lotir délivrés

Le Plan de Secteur renseigne l'existence de 7 permis délivrés. Cette liste a été complétée (il en existe 17 actuellement) et l'analyse de ces permis fait l'objet du point 2.3..

###### c) Patrimoine :

Les seuls monuments et sites classés à l'époque sont le Bois de la Cambre, l'Abbaye de la Cambre, les Jardins du Roi, l'hôtel Max Hallet (av. Louise, 346) et l'hôtel Solvay (av. Louise, 224).

L'analyse de la protection du patrimoine fait l'objet du point 2.7. pour ce qui concerne la situation actuelle.

###### d) Affichage et publicité :

Sont soumis à la réglementation de l'affichage et de la publicité :

- la voie de communication : chaussée de Waterloo
- le site s'étendant au Bois de la Cambre, entre le bois et l'avenue Franklin Roosevelt et entre l'axe Louise-Vallée et Ixelles, côté des étangs.

###### e) Voies publiques gérées par l'État :

Il s'agit de la rue Defacqz, des avenues Louise, Émile De Mot, Lloyd George, Franklin Roosevelt et du Congo, et des chaussées de Charleroi et de Waterloo.

Le statut administratif des voiries fait l'objet d'un rapport d'analyse spécifique.

##### 2. Plan des affectations

###### a) Habitation :

Si l'on exclut le Bois de la Cambre, on remarque immédiatement que 90 % de la superficie du quartier Sud sont situés en zone d'habitation dont les principales prescriptions sont :

- l'affectation aux logements, lesquels sont ainsi définis au glossaire joint au plan : ensemble de locaux servant d'habitation, y compris les établissements de séjour (hôtels, maisons de repos, ...)
- la limitation à 200 m<sup>2</sup> par parcelles d'autres affectations telles que commerces, bureaux, ....



- la protection des caractéristiques urbanistiques
- la compatibilité avec l'habitation
- la protection des intérieurs d'îlot
- la limitation des bureaux (rapport plancher/sol inférieur ou égal à 0,1 par îlot ou partie d'îlot, en l'absence de PPAS).

b) Activités administratives :

Trois petites zones d'activités administratives sont ainsi déterminées :

- une partie de l'îlot situé à l'angle de l'avenue Louise et de la chaussée de Charleroi, dont fait partie le Wiltcher's
- une partie de l'îlot situé à l'angle de l'avenue Louise et de la rue de la Grosse Tour, faisant face à la précédente
- une petite zone le long de la chaussée de La Hulpe, à hauteur du domaine Solvay.

Lors de la procédure d'élaboration du plan, la Commission Régionale bruxelloise d'Aménagement du Territoire (CRAT) avait proposé d'inclure certaines parties d'îlot en zone d'activités administratives, vu l'existence non négligeable de ces activités.

Quatre îlots étaient ainsi concernés :

- entre la rue Blanche et la rue de la Bonté où se situe notamment la Commission Bancaire pour laquelle ont été ultérieurement pris et exécutés des plans d'expropriation en vue de l'extension de ses bureaux
- entre la rue du Châtelain et la rue du Magistrat, où est érigé entre autres le ministère des finances
- entre les rue De Craeyer, Jacques Jordaens et la chaussée de Vleurgat
- entre l'avenue Legrand et le square du Bois.

Ce point de vue n'a cependant pas été suivi pour les motifs suivants :

- les activités administratives dans ces îlots ont un caractère plutôt ponctuel
- il reste toujours la possibilité d'implantation de telles activités dans le cadre d'un plan d'aménagement.

c) Équipements :

Deux sites sont ici concernés, celui de la CIBE, rue de la Vanne, et celui de l'Université Libre de Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt.

d) Entreprise à caractère urbain :

La zone visée s'étend à une entreprise existante entre Tenbosch et la rue du Magistrat, laquelle débordé sur la commune d'Ixelles.

e) Espaces verts :

Il s'agit évidemment du Bois de la Cambre, des Jardins du Roi et du site de l'Abbaye de la Cambre. En outre, une zone de servitude au pourtour des bois est établie autour du Bois de la Cambre.

f) Sport en plein air :

Deux sites sont naturellement visés :

- le domaine Solvay (entre l'avenue du Pérou et la chaussée de Boitsfort)
- le Brussels' Lawn Tennis (chaussée de Waterloo)

g) Zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique (ZICHE) :

Celle-ci s'étend pratiquement sur toute l'étendue du Bois de la Cambre, de l'avenue Louise et de ses abords (vers les étangs d'Ixelles, notamment) et de l'avenue Franklin Roosevelt.

h) Routes de grande circulation existantes :

Sont ici reprises les voiries formant l'axe Louise - Émile De Mot - Franklin Roosevelt - La Hulpe, celles formant l'axe Congo - Lloyd George, les avenues de Diane et de Cérés dans le Bois de la Cambre, ainsi que la chaussée de Waterloo.

i) Métro :

Le plan prévoit également des itinéraires pour métro à créer en priorité, à savoir :

- l'axe Louise, entre la place Louise et la rue de Florence et entre la rue de l'Abbaye et le Bois
- l'axe Congo - Lloyd George - square du Bois

Remarque : Pour ce qui concerne les bâtiments existants, l'art. 21 de l'A.R. du 28.12.1972 prévoit que, lorsque leur destination ne correspond pas aux prescriptions, des travaux de transformation peuvent être opérés à condition que l'accroissement qu'ils entraînent n'excède pas 20 % du volume bâti.

## 2.1.2. Plan Régional de Développement (A.G. du 03.03.1995)

### Dispositions réglementaires

a) prescriptions générales

- Le PRD maintient l'application du Plan de Secteur pour les prescriptions générales et celles relatives aux zones d'espaces verts, d'équipements, de sport de plein air, de servitude autour des bois.
- Les rapports planchers/sol résultant des prescriptions des PPAS en vigueur peuvent être maintenus lors de la modification de ceux-ci. Cette disposition est de première importance pour ce qui concerne le PPAS 40-30/31bis du quartier Louise.
- Le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) pourra modifier les rapports planchers/sol, prévus au PRD en fonction de la situation existante de fait et de droit qui sera alors arrêtée. D'où la nécessité que cette situation, dont l'établissement est aussi exigé pour le PCD, soit établie d'une façon suffisamment fine que pour établir ces rapports avec une précision acceptable.
- Pour les immeubles dont l'affectation est non conforme, l'extension autorisable de 20 % du volume bâti est remplacée par 20 % des superficies planchers existantes.
- La possibilité d'affecter au bureau un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde est créée.

b) périmètre de protection accrue du logement

- Celui-ci s'étend sur tout le quartier Louise jusqu'à l'ULB.
- Les prescriptions ont un caractère plus restrictif que celles des zones d'habitation au Plan de Secteur, notamment la limitation de la capacité des hôtels à 50 chambres.

c) périmètre de protection du logement

- Celui-ci concerne le restant du quartier Sud, à l'exception des espaces verts.
- Les prescriptions ne diffèrent des précédentes que par le fait qu'une possibilité de dépassement du rapport 0,1 est envisagée via l'entrée en vigueur d'un PPAS et moyennant certaines conditions.

d) périmètres administratifs métropolitains

- Bien qu'il n'y en ait pas dans le quartier Sud, les prescriptions y relatives s'appliquent toutefois aux zones d'activités administratives au Plan de Secteur sises en périmètre de protection, accrue ou non, du logement.
- Les périmètres sont affectés non seulement aux bureaux, mais aussi aux logements, aux hôtels, aux équipements et aux commerces.

e) périmètres d'espaces verts

- Ceux-ci recouvrent les zones d'espaces verts et de sports en plein air du Plan de Secteur.

f) périmètres d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement

- Les périmètres reprennent quasiment la zone ZICHE du Plan de Secteur.

g) les espaces structurants

- Sont ici repris toute l'avenue Louise, la rue Defacqz, la chaussée de Vleurgat, les rues entourant les Jardins du Roi, la rue Émile De Mot, l'avenue Lloyd George, la chaussée de Waterloo, l'avenue du Congo, l'avenue Franklin Roosevelt et la chaussée de La Hulpe.
- En outre, le goulet Louise, la place Stéphanie et la chaussée de Charleroi sont considérés comme prioritaires.

h) le glossaire

- Celui-ci (re)définit certains termes, notamment en matière d'affectation. Par exemple, la définition du logement exclut les établissements hôteliers.

## **2.2. LES PLANS PARTICULIERS D’AFFECTATION DU SOL, LES RÉGLEMENTS, LES EX-PROPRIATIONS**

Carte 2.2.1.1.

Carte 2.2.1.2.

### **2.2.1. Plans particuliers d’affectation du sol**

#### **A. PPAS n° 60-31 "LOUISE"**

##### 1. Préliminaire

Le plan particulier d'affectation du sol n° 40-30bis/31bis du quartier Louise a été décrété par l'arrêté royal du 07.07.1970.

Celui-ci n'imposait pratiquement aucune restriction en matière d'affectation, si ce n'est l'interdiction d'activités insalubres ou polluantes, il autorisait, sous conditions, les constructions au centre de certains îlots et ne protégeait qu'une partie infime du patrimoine.

L'arrêté royal du 4 juin 1982 décidait :

"Article 1er : Il y a lieu de réviser le plan particulier d'affectation du sol n° 40-30bis/31bis du quartier Louise de la Ville de Bruxelles, approuvé par arrêté royal du 07.07.1970, afin de rendre ses prescriptions urbanistiques conformes à celles du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise.

Article 2 : La Ville de Bruxelles adoptera le plan modificatif en exécution de l'article 1er et le soumettra à notre approbation dans un délai de un an, prenant cours à dater de la mise en vigueur du présent arrêté".

Le préambule de cet arrêté royal justifie la mise en révision, comme suit :

"Considérant que les prescriptions urbanistiques du plan particulier d'affectation du sol susvisé, ne sont pas conformes à celles du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, en ce qu'elles :

- n'assurent pas suffisamment la protection requise par la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du plan de secteur;
- portent atteinte de manière excessive à l'intérieur des îlots;
- autorisent des superficies trop importantes d'affectations autres que les affectations principales, prévues par le plan de secteur."

Un projet de plan particulier d'affectation du sol a été établi pour la partie du territoire située entre la place Stéphanie et la rue Defacqz. Il a été adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 18.02.1985.

Compte tenu des objections formulées dans le cadre de l'enquête publique, le projet a été abandonné, une étude de l'ensemble du quartier paraissant obligatoire.

Plus tard, la Ville a estimé qu'une révision devait être globale et porter à la fois sur les hôtels comme le demandait la Région, mais aussi sur les bureaux, la protection du patrimoine et les intérieurs d'îlots.

Le Conseil communal a dès lors décidé, en sa séance du 04.11.1991, de solliciter la révision du plan particulier d'affectation du sol du quartier Louise n° 40-30bis/31bis, estimant qu'il y avait urgence en la matière.

Cette urgence résultait en effet des éléments suivants :

- la situation particulière de l'avenue Louise, tant au point de vue économique que culturel, historique et esthétique,
- le nombre et la diversité des demandes de permis d'urbanisme et la nécessité de disposer de critères précis pour l'examen de ces demandes, afin d'assurer la sécurité juridique tant pour les demandeurs de permis que pour les tiers intéressés,
- la nécessité de mettre en œuvre les instructions ministérielles relatives aux établissements hôteliers.

L'arrêté de l'Exécutif du 07.11.1991 a ainsi décidé la révision.

Un dossier de base du plan modificatif (n° 60-31) a été établi et adopté par le Conseil communal en séance du 28.06.1993. Il a ensuite été soumis à l'enquête publique du 30.08.1993 au 30.09.1993, examiné par la Commission de Concertation et la CRD, puis transmis à la tutelle pour approbation, laquelle, datée du 30.11.1995, a été notifiée à la Ville le 18.09.1996. A ce stade de la procédure, suivant l'arrêté d'approbation, une étude d'incidences devait être réalisée et est en cours. Les résultats devraient être connus en 1998. Le dossier de base sera éventuellement adapté en fonction des résultats de cette étude.

## 2. Affectations

En matière d'affectation, le dossier de base définit :

- des zones affectées au logement, avec possibilité d'une fonction différente pour le rez;
- des zones affectées aux bureaux avec autorisation de toutes les autres fonctions urbaines;
- des zones affectées aux activités socioculturelles, aux équipements, à l'enseignement, ....;
- des zones affectées aux activités hôtelières;
- des zones affectées aux activités d'entreprises à caractère urbain;
- des cordons d'animation et de commerces au rez, avec autorisation en mezzanine et, sous conditions, au premier étage, pour l'avenue Louise (entre la place Stéphanie et la chaussée de Vleurgat), la rue Defacqz, la rue du Bailli et la chaussée de Vleurgat;
- des zones de mixité logement/bureaux : cette mixité est toute relative puisque les bureaux ne sont autorisés qu'au rez et au premier étage, sous la réserve supplémentaire éventuelle de l'établissement d'un cordon d'animation au rez;
- des zones de mixité commerce/bureaux et commerce/logement où les commerces existants gardent leurs proportions;
- des zones de mixité hôtel/logement, équipements/bureaux, activités socioculturelles/bureaux, bureaux/logement/hôtel reposant sur le même principe que le point précédent.

Pour ce qui concerne les bureaux, le plan

- permet le maintien et même des augmentations dans les zones où de grands ensembles de bureaux existent;
- permet des augmentations conséquentes dans 4 îlots, en vertu de leur exiguïté, de leur situation face à la sortie d'un tunnel, de la configuration de l'îlot ou du principe de créer un front continu de gabarit;
- permet le maintien approximatif de la situation existante dans les cas où ils sont autorisés par le plan.

L'habitation a été spécialement protégée dans plusieurs îlots, en particulier dans les rues latérales, et imposée de manière prédominante dans les zones ayant une vocation mixte. Quant aux bureaux, les prescriptions les autorisent là où ils sont implantés de façon significative et les limitent très fortement dans les autres zones, en particulier dans les zones de mixité logements/bureaux à affectation logement prédominante, en cas de reconstruction ou en cas de transformation avec augmentation de volume et/ou de surface.

Pour ce qui concerne les hôtels, il s'agit essentiellement de confirmer une affectation existante sauf à deux endroits (rue du Châtelain et rue Paul Lauters).

### 3. Intérieurs d'îlots

Les intérieurs d'îlots sont protégés de façon drastique dans une très grande majorité des îlots. Des annexes d'un seul niveau y sont admises, attenantes à la zone constructible sur 20 % de la surface affectée en cours et jardins, calculée par parcelle, avec un maximum de profondeur de 25 m, à partir de l'alignement.

Les parkings souterrains y sont également limités. Les arbres existants doivent être maintenus.

### 4. Patrimoine

Dans le souci de répondre à un critère objectif de protection, un maximum (à savoir  $\pm 90$  %) de façades d'immeubles, présentant un caractère architectural de valeur, soit individuel, soit d'ensemble, répertoriés dans diverses études existantes, est repris comme étant "bâtiments dont les façades sont à maintenir et à restaurer". Certaines de ces façades, constituant "des dents creuses", pourront être surélevées dans des conditions précisées pour éviter des heurts de gabarits trop importants.

### 5. Voiries

Une attention particulière a également été apportée à la zone de voiries, en cas de réorganisation de celle-ci.

### 6. Conditions d'approbation du dossier de base

Enfin, il est utile de rappeler que l'approbation du dossier de base est accompagnée de conditions, à savoir :

- de contrôler et rectifier si nécessaire les indications des plans de situation existante;
- de respecter la zone de non bâtisse, prévue par l'A.R. du 22.08.1873 (servitude de vue depuis les Jardins du Roi vers les étangs d'Ixelles);
- de déterminer des proportions précises pour les diverses affectations autorisées dans les zones pluri-fonctionnelles;
- d'établir un rapport justificatif sur la cinquantaine de bâtiments non repris, mais répertoriés comme immeubles à maintenir sur la liste établie par le service des monuments et sites;
- d'éviter un rehaussement trop important des immeubles et de veiller à un raccord plus harmonieux par rapport aux immeubles voisins pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir;
- de déterminer les grandes options urbanistiques en matière de circulation et d'aménagement des voiries;
- de réétudier le principe de la construction au milieu de l'avenue Louise (à hauteur de la rue du Bail-li);
- de limiter la capacité d'établissements hôteliers à cinquante chambres;
- d'assurer une meilleure protection des intérieurs d'îlots;
- d'examiner plus en détail, dans le cadre de l'étude d'incidences, le principe de construire des bureaux en bordure de l'îlot délimité par les rues Vilain XIV, du Lac et l'avenue Louise.

L'étude d'incidence en question est actuellement en cours. Il va de soi que les informations traitées, les analyses effectuées, les conclusions, appréciations et propositions qui en émaneront seront de première importance pour l'étude des options à prendre dans le cadre du présent PCD.

Pour ce qui concerne la conformité avec les plans supérieurs, la Commission Régionale de Développement, en séance du 29/06/1995, a estimé que :

- il n'y a pas dérogation aux plans supérieurs pour ce qui concerne les bureaux en vertu de la prescription 0.2 du PRD et du fait que le dossier de base est plus restrictif que l'ancien PPAS;
- la proposition d'affecter certaines parcelles à des hôtels de plus de 50 chambres ne peut être acceptée compte tenu des prescriptions du PRD. Le projet de PPAS devra conformer ses prescriptions à celles du PRD;
- il n'y a pas dérogation pour ce qui concerne l'affectation des intérieurs d'îlot;

- il n'y a pas dérogation pour ce qui concerne le périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement dans la mesure où le dossier de base prévoit des prescriptions qui permettent une protection plus grande du patrimoine existant;
- il y a dérogation pour la construction prévue en zone de voirie.  
La CRD émet un avis défavorable sur le principe d'une construction, à l'exception éventuelle d'un monument qui ferait partie de l'aménagement de la voirie, car elle estime qu'il n'y a pas lieu d'accepter une construction d'une telle ampleur qui compromettrait les exigences normales de sécurité et la facilité de communication des usagers de la voirie et remettrait en question le parti fondamental de perspective longue qui a prévalu au tracé de l'avenue Louise;
- le projet de PPAS devra déterminer avec précision les proportions des affectations autorisées dans les zones de mixité (commerces/bureaux, hôtels/logements, ...), afin de respecter les prescriptions des plans supérieurs.

## **B. PPAS n° 40-20 DU QUARTIER S'HEERENHUYTS**

Cet arrêté royal du 09.12.1968 détermine l'aménagement des 2 îlots situés de part et d'autre de l'avenue de la Colombie. L'un d'eux, l'îlot 19 F, a ensuite été modifié (voir point C).

L'affectation autorisée est la résidence, exclusivement.

Le plan détermine des gabarits et des zones d'implantation des constructions en dehors desquelles, sous certaines conditions, des garages enterrés et des piscines, pergolas ou courts de tennis peuvent être admis.

La conformité avec le PRD est évidente.

Le PPAS a été mis en révision par AR 25.09.1980, afin de permettre l'installation d'une ambassade, par AR du 01.10.1984, afin de permettre l'extension d'une autre ambassade et par AE du 10.05.1990, sur demande de la Ville, afin d'améliorer l'aménagement. Ce dernier arrêté a abouti à l'élaboration du PPAS n° 40-21bis de l'îlot 19F.

## **C. PPAS n° 40-21bis DE ÎLOT 19 F**

Ce plan, modificatif partiel du précédent, a été approuvé par AE du 15.10.1992.

Il comprend un plan de la situation existante qui montre l'envahissement des bureaux dans des immeubles qui étaient réservés exclusivement à la résidence (voir point B).

Le plan de destination confirme cette volonté d'affectation à l'habitation en n'autorisant qu'au rez-de-chaussée des immeubles sis à front de la chaussée de La Hulpe, et sur une profondeur de 10 m, des bureaux destinés à des professions libérales.

En implantation, le plan permet la construction d'un immeuble supplémentaire avenue Franklin Roosevelt.

La conformité de ce plan avec le PRD ne pose pas de problème.

## D. PPAS n° 40-01 DU QUARTIER SOLBOSCH, ÎLOT 22F

Ce plan, adopté définitivement par le Conseil communal le 04.10.1954, peut être considéré comme un véritable PPAS.

Il s'agit en fait de l'aménagement du Val de la Futaie, dont les prescriptions sont très strictes; elles ont d'ailleurs le caractère de servitudes.

En matière d'affectation, seule la résidence et, sous conditions, les professions libérales sont autorisées, de telle sorte que ce plan se conforme au PRD.

### 2.2.2. Les règlements

L'urbanisation de l'avenue Franklin Roosevelt, autrefois avenue des Nations, et des quartiers avoisinants s'est faite au départ de conventions, règlements divers et conditions des actes de vente des terrains appartenant à la Ville.

On peut brièvement les rappeler comme suit :

#### 1) Convention entre l'État belge et la Ville de Bruxelles du 8 mars 1907.

Une convention intervenue entre l'État belge et la Ville de Bruxelles le 8 mars 1907 et approuvée par la loi du 23 mars 1907 (Moniteur du 28.03.1907) contient des dispositions précises relatives à la voirie à créer (future avenue des Nations) et aux modalités de cession par l'État belge de terrains à la Ville.

Cette convention prévoit déjà des dispositions urbanistiques relatives principalement aux zones de recul qui seront grevées de servitudes non aedificandi, et à l'esthétique des façades qui devront être "d'un effet décoratif".

Elle prévoit en outre que, du côté droit de la nouvelle artère, entre celle-ci et le Bois de la Cambre, il ne pourra être érigé que des villas d'un effet décoratif sur toutes leurs faces, isolées ou accolées deux à deux et entourées de jardin.

Elle dispose également que le projet d'aménagement de la zone comprise entre la nouvelle artère et le Bois de la Cambre sera dressé "en s'inspirant de l'intention commune des parties d'aménager cette zone en quartier de villas et d'y réserver des vues et perspectives nécessaires pour donner au Bois le cadre qui lui convient".

#### 2) Plan général d'alignement et d'expropriation par zones du 17 juin 1907.

La Ville a, en date du 17 juin 1907, adopté un plan général d'alignement et d'expropriation par zones ayant pour objets, la création de la voirie précitée et l'aménagement du quartier.

Un arrêté royal du 16.07.1907 approuvant le plan, précise que les terrains compris dans les zones d'expropriation qui ne seront pas incorporés dans la voie publique pourront être revendus comme terrains à bâtir, aux conditions urbanistiques énumérées dans la convention de 1907 (zones de recul, esthétique, clôtures, quartier de villas, ...).

#### 3) Règlement du "quartier du Solbosch" du 2 mai 1927.

Le règlement du "quartier du Solbosch" concernant les zones de recul et le quartier des villas a été approuvé par le Conseil communal du 2 mai 1927 et par la Députation permanente le 15 juin 1927.

La zone couverte par ce règlement est reprise au plan ci-annexé.

Le règlement a déterminé les zones de recul à respecter dans la zone :

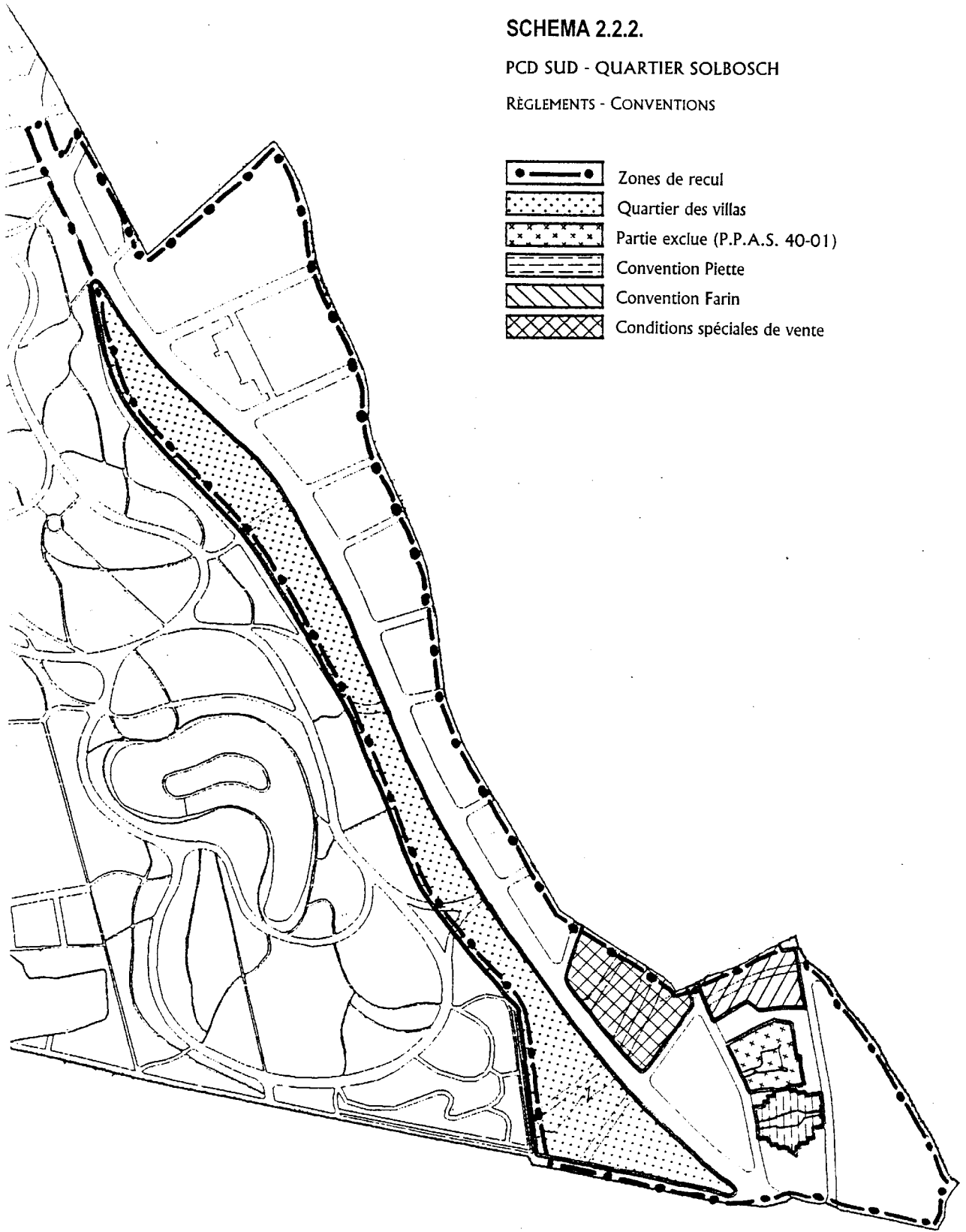
- 9,50 m le long de l'avenue Franklin Roosevelt
- 6,50 m le long des voies publiques d'une largeur supérieure à 15 m

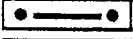


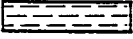




## SCHEMA 2.2.2.

PCD SUD - QUARTIER SOLBOSCH

RÈGLEMENTS - CONVENTIONS



-  Zones de recul
-  Quartier des villas
-  Partie exclue (P.P.A.S. 40-01)
-  Convention Piette
-  Convention Farin
-  Conditions spéciales de vente

- 5 m le long des autres voies publiques du quartier du Solbosch, et en définit l'aménagement et les clôtures.

Il contient des prescriptions relatives au quartier des villas (côté droit de l'avenue Franklin Roosevelt - direction Boitsfort).

N.B. : dans les actes de vente des terrains par la Ville, ces prescriptions seront imposées à titre de servitude réelle, grevant la propriété au profit des immeubles et voies publiques du quartier ainsi que du Bois de la Cambre.

#### 4) Conventions FARIM et PIETTE.

Outre le règlement cité plus haut, il y a lieu de mentionner des dispositions urbanistiques issues de conventions passées par la Ville avec des particuliers, propriétaires de biens désireux de les mettre en valeur (création de voiries - lotissement) :

- convention FARIN (C.C. du 29/01/1934) qui concerne l'avenue de l'Uruguay prolongée entre l'avenue de la Forêt et l'avenue du Pérou. Cette zone devra être aménagée en "quartier de villas".
- convention PIETTE (C.C. du 01/07/1935) qui concerne le square des Nations. Dans cette zone, les bâtisses à ériger le long de la nouvelle avenue ne pourront être établies qu'en vue de servir d'habitation privée".

#### 5) Conditions spéciales de vente du 8 mai 1942.

En date du 8 mai 1942, le Collège des Bourgmestre et Échevins a approuvé les conditions spéciales de vente des terrains situés dans les blocs délimités par les avenues des Nations, du Venezuela, de la Forêt et de l'Uruguay.

Ces conditions, d'ordre urbanistiques, sont imposées à titre de servitudes réelles.

Elles visent des gabarits, les distances entre bâtisses, l'aspect esthétique et parfois l'affectation. Ainsi pour les bâtiments ayant leur façade avenue des Nations, ils seront obligatoirement "de caractère résidentiel".

#### 6) PPAS n° 40-01 (Val de la Futaie).

Pour mémoire, citons le PPAS n° 40-01 (Val de la Futaie) qui impose une affectation résidentielle, mais autorise, sous certaines conditions les professions libérales et les PPAS n° 40-20 et n° 40-21bis (cf. supra p. 29).

#### 7) Affichage et publicité.

##### A) A.R. du 14.12.1959 :

Cet arrêté royal, portant sur la réglementation de l'affichage et de la publicité, vise trois zones d'application :

- les sites (déterminés par l'A.R. du 20.12.1956)
- les voies de communication touristiques (déterminées par l'A.R. du 08.01.1958)
- certaines voies de communication déterminées par l'A.R. du 01.03.1960.

##### a) Sites :

###### 1) détermination :

- a) sites classés en fonction de la loi du 07.08.1931 (Bois de la Cambre et Jardins du Roi);
- b) le site comprenant le bois, la zone entre le bois de l'avenue Franklin Roosevelt, ainsi que la zone située entre l'axe Louise-Vallée et Ixelles, côté des étangs;

2) prescriptions :

a) l'interdiction est la règle

b) exception pour l'affichage exclusivement relatif à une activité exercée dans le bâtiment qui le reçoit, ceci, sous certaines conditions.

b) Voies de communication touristiques :

1) détermination :

Pour le quartier Sud, il s'agit des routes traversant et délimitant les sites dont question en A.

Sont donc concernés : les routes et chemins du Bois de la Cambre et les rues, avenues, boulevards et chaussées suivants : Clairière - Vivier d'Oie - Air Marshal Coningham (côté du bois) - S'Heeren Huys - La Hulpe - Colombie - Franklin Roosevelt - Émile Duray - Congo - Cambre - Émile De Mot - Lloyd George - Louise (du rond-point au bois) - Cloître - Aurore - Belle-Vue - Monastère - Buisson - Vallée.

2) prescriptions :

a) l'interdiction est la règle

b) l'interdiction s'étend dans les rues latérales (sur le premier pignon latéral orienté vers cette voirie, sur les ouvrages d'art et aux endroits, jusque 100 m, où les dispositifs sont identifiables depuis la voirie concernée).

c) exception pour l'affichage exclusivement relatif à une activité exercée dans le bâtiment qui le reçoit, ceci, sous certaines conditions.

c) Voies de communication :

1) détermination : seule est ici concernée la chaussée de Waterloo

2) prescriptions : l'affichage n'est autorisé que sur les pignons latéraux, d'une part, et sur les façades, sous certaines conditions, notamment le lien direct avec l'activité exercée, d'autre part.

d) *Remarque générale* :

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les enseignes, ni l'affichage public, culturel ou d'intérêt général, l'intérieur des locaux accessibles au public et autres points mineurs.

B) Règlement communal d'urbanisme sur les dispositions de publicité (C.C. du 04.07.1994).

a) Généralités :

Ne sont pas concernés :

- le placement et le maintien de panneaux de chantier.

- le placement et le maintien de panneaux immobiliers (sous conditions)

- le placement et le maintien de dispositifs de publicité aux rez-de-chaussée commerciaux (sous conditions)

- le placement et le maintien d'enseignes, calicots, chevalets ou stands publicitaires.

b) Zonage :

Le territoire est divisé en 3 zones qui comprennent, pour le quartier Sud :

1) la zone 0 :

a) délimitation :

- monuments, ensembles et sites classés

- espaces verts aux plans d'urbanisme

- ouvrages d'art liés aux chemins de fer.

b) prescription :

-interdiction des dispositifs régis par ce règlement.

2) la zone A :

a) délimitation :

- monuments, ensembles et sites inscrits sur la liste de sauvegarde
- le périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional de Développement
- les lieux de culte
- les bermes centrales arborées ou engazonnées

b) prescriptions :

le règlement édicte des conditions d'autorisation ayant trait au montage, au dimensionnement, et aux types de dispositifs.

3) la zone B :

a) délimitation :

le territoire non concerné par les deux premières zones

b) prescriptions :

idem que le 2) avec une permissibilité plus étendue.

c) Circulaire ministérielle n° 007 du 21.10.1994.

Cette circulaire comporte les instructions à suivre pour ce qui concerne la délivrance de permis d'urbanisme à durée limitée pour les dispositifs de publicité (activités exercées, placement sous les baies du 1er étage, interdiction sur les façades, sauf exception, les toits et terrasses d'immeubles, sur les œuvres d'art et dans les espaces structurants, et limitations du dimensionnement dans les autres cas).

8) Règlement sur les trottoirs.

Ce règlement date de 1964. Bien qu'aucun article ne fasse référence à un quartier bien précis, il est bon d'en rappeler certains points :

art. 9 : Les trottoirs seront construits, reconstruits, modifiés ou réparés suivant les prescriptions du Collège, à l'aide de dalles en pierre bleue, de pavés ou de dalles en béton et seront soutenus par une bordure en pierre de taille bleue (...)

art. 10 : Dans l'intérêt de l'esthétique des voies publiques et de la commodité de la circulation ou en vertu des servitudes existantes, le Collège pourra exiger la construction, dans certaines artères ou parties d'artères, de trottoirs d'un type uniforme.

Il convient enfin de noter que les prescriptions urbanistiques du dossier de base du PPAS n° 60-31 imposent qu'en cas de reconstruction des trottoirs, ceux-ci sont réalisés en matériaux nobles ou naturels, en relation harmonieuse avec le patrimoine ambiant et dans un cadre homogène (article 6.5.).

### 2.2.3. Les expropriations

Le quartier Sud n'est plus concerné car les expropriations prévues par le plan n° 40-30bis, accompagnant le PPAS n° 40-31bis, ont été réalisées.

## 2.3. LES PERMIS DE LOTIR

### Carte 2.3.

- a) AN 12 - Avenue du Pérou - 06.12.1962
  - 2 lots destinés à l'habitation
  - 1 lot est construit
  
- b) AN 23 - Avenue de la Forêt angle chaussée de La Hulpe - 09/12/1963
  - 2 lots dont l'un comporte une station-service existante et des garages, l'autre est destiné à l'habitation avec autorisation de commerce au rez
  - lotissement réalisé
  
- c) AN 33 - Champ du Vert Chasseur - 07/04/1964
  - 2 lots dont l'un comporte une habitation réalisée, l'autre est et reste un fond de jardin
  - lotissement réalisé
  
- d) AN 43 - Champ du Vert Chasseur - 06/04/1964
  - 2 lots dont l'un comporte une habitation réalisée, l'autre est un jardin
  - lotissement réalisé
  
- e) AN 59 - Avenue Franklin Roosevelt et avenue des Courses - 30/06/1964
  - 2 lots destinés à l'habitation exclusive
  - lotissement réalisé
  
- f) AN 61 - Chemin du Vivier d'Oie - 16/10/1964
  - 3 lots pour habitations de style "villa" avec autorisation de profession en maison fermée, non incommode
  - lotissement réalisé
  
- g) AN 68 - Avenue Franklin Roosevelt, angle avenue Victoria - 12/11/1964
  - 2 lots, dont l'un déjà bâti, à usage d'habitation de style "villa" avec autorisation d'une profession libérale
  - lotissement réalisé
  
- h) AN 79 - Avenue Franklin Roosevelt et avenue des Courses - 30/06/1964
  - modifie l'AN 59 (pour les gabarits)
  - lotissement réalisé
  
- i) AN 87 - Avenue du Vivier d'Oie - 16/02/1965
  - modifie l'AN 61 (implantation de la construction pour le lot 3)
  - lotissement réalisé
  
- j) AN 121 - Avenue Louise et rue Mercelis - 19/05/1967
  - 2 lots à affectations principales de commerces et de bureaux (!)
  - lotissement réalisé
  
- k) AN 132 - Avenue Louise et rue Mercelis - 03/01/1968
  - modificatif de l'AN 121 (gabarit)
  - lotissement réalisé
  
- l) AN 146 - Avenue Franklin Roosevelt - avenue de la Colombie - chaussée de La Hulpe - avenue S'Heeren Huys - 07/07/1970
  - 5 lots pour l'habitation exclusive
  - lotissement réalisé

- m) AN 169 - Avenue Louise, angle rue du Magistrat - 15/07/1971
  - 2 lots sans précision en matière d'affectation, pour laquelle il faut alors se référer au PPAS Louise
  - le lot 2 est construit (ministère des finances), le lot 1 est aménagé en parking
  
- n) AN 178 - Avenue Louise, rue de la Vallée - 13/04/1972
  - 2 lots avec affectation conforme au PPAS Louise (!)
  - le lot côté Louise a été réalisé
  
- o) AN 262 - Chemin des Oiseleurs - 13/07/1975
  - 2 lots pour l'habitation (villas), dont l'un est déjà construit
  - lotissement réalisé
  
- p) AN 533 - Champ du Vert Chasseur - 19/04/1983
  - 2 lots dont l'un construit. Le lot de fond étant destiné à un terrain de sport
  
- q) AN 958 - Champ du Vert Chasseur - chaussée de Waterloo - 07/11/1996
  - 4 lots dont 2 entièrement sur Bruxelles (habitation, bureaux accessoires et limités peuvent être autorisés).

**CONCLUSIONS :** En matière de conformité avec le PRD et le PS, trois permis de lotir posent problème, il s'agit des lotissements AN 121, AN 169 et AN 178. Les permis de lotir ayant valeur réglementaire, il convient d'analyser les procédures visant à leur imposer des normes restrictives en matière d'affectation, et également en matière de gabarit et d'implantation puisque ceux-ci ne sont plus conformes au dossier de base approuvé du PPAS n° 60-31 du quartier Louise.

## 2.4. LES BIENS PROTÉGÉS

### Carte 2..4.

Suivant les données remises par le Service des Monuments et des Sites, le quartier abrite 17 bâtiments classés et 3 sites classés. Aucun bâtiment ni site n'est repris sur la liste de sauvegarde.

Quant au projet d'inventaire, quelques 225 parcelles y sont reprises.

Parmi les bâtiments classés, les plus célèbres sont les hôtels Solvay et Tassel d'Horta, l'hôtel Otlet de Van Rijsselberghe et l'hôtel Wielemans, rue Defacqz. L'Abbaye de la Cambre et quelques hôtels de maître avenue Franklin Roosevelt sont aussi à épinglez.

Une proposition de classement est en cours pour les immeubles situés n°s 544 et 589, avenue Louise (Pavillon d'octroi).

Les trois sites classés sont les Jardins du Roi, l'Abbaye de la Cambre et le Bois de la Cambre.

Il est à noter que certains bâtiments sont erronément indiqués sur la liste reçue comme bâtiment classé et d'autres ne le sont pas. Le travail se poursuit avec le Service compétent pour éclaircir les données. Les informations sont reprises au plan n° 2.4.

## 2.5. LA RÉNOVATION URBAINE

Le Quartier Sud n'est pas concerné.

## 2.6. LES TERRAINS INDUSTRIELS

Le Quartier Sud n'est pas concerné.

## 2.7. LE STATUT DES VOIRIES ET DES COURS D'EAU

### Carte 2..7.

La carte 2.7. reprend les voiries régionales et communales.

Les voiries régionales sont en général les grandes voies de circulation.

Dans le quartier Sud, il s'agit de l'avenue Louise (à l'exception du tronçon De Mot - Bois), des avenues Émile De Mot, Franklin Roosevelt, Lloyd George et du Congo.

La chaussée de La Hulpe dans sa partie Franklin Roosevelt (chaussée de Waterloo) n'est pas reprise en voirie régionale.

Certaines voiries, souvent locales, ont un statut de passage publique sur sol privé. C'est le cas de certaines impasses et sentiers vicinaux.

Dans le quartier Sud, le chemin des Oiseleurs est un sentier vicinal.

Les avenues du Vivier d'Oie, de la Clairière et la chaussée de Boitsfort sont des chemins vicinaux repris à l'Atlas établi par la loi du 10 avril 1841.

## 2.8. LES PLANS D'ALIGNEMENT (POSANT PROBLÈMES)

### 1. Quartier du Vert Chasseur

Ce quartier, coïncé entre le Bois de la Cambre et la commune d'Uccle, a fait l'objet en 1957, d'une étude d'aménagement.

Suite à l'adoption provisoire par le Conseil Communal, le plan a été mis à l'enquête publique, laquelle a donné lieu à plusieurs réclamations portant toutes sur les emprises à effectuer sur les propriétés privées afin d'élargir les chemins existants. Considérant qu'il s'agissait là d'intérêts privés, le Conseil Communal adoptait définitivement le plan en séance du 18.03.1957, en modifiant toutefois une disposition relative aux lotissements qui seraient demandés, et, de ce fait, en imposant une dernière enquête publique, laquelle n'a pas eu lieu, empêchant ainsi la procédure d'approbation.

Les alignements prévus à ce plan ont toutefois été respectés pour ce qui concerne le Champ du Vert Chasseur, pour lequel il existe même un acte de cession gratuite daté du 22.07.1958. Pour cette voirie, la question se pose de savoir si l'on peut considérer que les alignements, du fait qu'ils sont réalisés et les emprises cédées, sont devenus des alignements de droit par prescription trentenaire.

Pour ce qui concerne les autres voiries, leur statut resterait celui qu'elles paraissaient avoir avant l'étude du plan, soit :

- a) Avenue du Vivier d'Oie : Chemin Vicinal n° 33 repris à l'atlas de la commune d'Ixelles, sa largeur serait de 3.30 m sur toute sa longueur.
- b) Avenue de la Clairière : Chemin vicinal n° 2 dont la largeur varie de  $\pm$  3.65 m à 4.60 m.
- c) Chemin des Oiseleurs : Sentier vicinal n°54 partiellement déplacé. Sa largeur légale est 1.65 m, sa largeur in situ est de  $\pm$  2 m. L'assiette appartient, sauf renonciation expresse, aux riverains. L'alignement est dans le cas présent défini par les limites de propriétés. Une servitude de passage de minimum 1.65 m doit être garantie pour le passage des piétons.
- d) Avenue Casalta : passage public sur sol privé.

### 2. Chaussée de Boitsfort :

La chaussée de Boitsfort est située à cheval sur la limite communale. L'alignement a été défini suivant un arrêté royal du 3/7/1908 prévoyant un élargissement à 18 m.

Aux aménagements locaux près, les alignements de faits sont toujours ceux du chemin vicinal.

Ceux-ci sont définis par les cotes reprises au plan de l'atlas des chemins vicinaux de la commune de Watermael-Boitsfort sous la dénomination "chemin vicinal n° 2".

### 3. Rue du Lac et rue Vilain XIII

Le dossier de base du PPAS n° 60-31 prévoit la modification des alignements des deux rues en un retour aux alignements d'avant (PPAS n° 40-31b).

### 4. Chaussée de Vleurgat

L'angle aigu de la Chaussée de Vleurgat et de l'avenue Louise fait l'objet d'une modification d'alignement dans le cadre du PPAS n° 40-31b; le dossier de base du PPAS n°60-31 abandonne cette modification d'alignement.

### 5. Angle avenue Louise et avenue Émile De Mot

Le PPAS 40-31b prévoit la désaffectation en sous-sol d'une partie de voirie, cette option a été abandonnée dans le dossier de base du PPAS n° 60-31.



## 2.9. LES SERVITUDES DE VUE, HERTZIENNES ET AÉRONAUTIQUES

### 1. Servitudes de vue

Le quartier Sud est concerné par une servitude de vue : il s'agit en fait d'un Arrêté Royal du 22.08.1873 instaurant une zone de servitude de non-bâtisse au profit du quartier des étangs d'Ixelles, de manière à ménager du rond-point de l'avenue Louise un point de vue vers et au-delà des étangs.

En projection horizontale, cette zone peut être représentée par un secteur circulaire dont l'origine se situe au centre du segment formant l'intersection entre la rue de la Vallée et le périmètre extérieur du rond-point, et dont les deux arêtes traversent la rue du Buisson, la plus proche à 24 m du point nord-est du carrefour Vallée-Buisson. A cet endroit, l'ouverture du secteur est de  $\pm 25$  m.

Le dossier de base du PPAS n° 60-31 du quartier Louise avait proposé sa suppression, mais l'Arrêté du Gouvernement du 30.11.1995 approuvant ce dossier émettait certaines conditions, dont notamment le maintien de cette servitude.

### 2. Servitudes hertziennes

Des contacts pris avec la R.T.B.F., il résulte que les faisceaux hertziens ont été reportés sur plan en 1973, mais que ces données ne sont plus d'actualité, vu la suppression ou le déplacement de certains émetteurs.

La gestion de ces faisceaux était, jusqu'il y a peu, de la compétence exclusive de la R.T.T., mais, étant donné l'évolution des télécommunications et l'augmentation du nombre d'utilisateurs (R.T.B.F., V.R.T., BELGACOM, ELECTRABEL, O.T.A.N., Armée,...), celle-ci a été confiée à l'INSTITUT BELGE DES POSTES ET TELECOMMUNICATIONS, sis avenue de l'Astronomie, 14, et, plus spécialement à son Service Gestion des Fréquences. Cet Institut dépend du Ministère des Communications et de l'Infrastructure.

En conclusion, vu l'absence de documents graphiques actualisés, il convient de consulter l'institut susnommé chaque fois qu'un projet, de par sa nature, son envergure ou tout autre motif, est susceptible d'avoir des incidences au niveau des ondes hertziennes (création, interférences,...).

### 3. Servitudes aéronautiques

Le quartier Sud n'est pas concerné.

## 3. LE PRD – VOLET INDICATIF

---

### 3.1. LES LIGNES DE FORCE

#### a) élaboration du PRD

L'arrêté du PRD comporte la réfutation de certains avis, émanant de la Commission Régionale de Développement, d'autres instances, ou de particuliers, lorsque le Gouvernement ne s'y est pas conformé. Parmi ceux-ci, retenons :

- la demande d'affecter l'îlot de la CIBE (rue de la Vanne) à une plaine publique de jeux, rejetée vu l'échelle du plan et la nécessité d'évaluer les contraintes techniques dues aux installations existantes;
- la demande de création d'un tunnel, pour véhicules et tramways, sous le bois de la Cambre, rejetée vu les coûts, le report de la congestion vers d'autres quartiers, le programme VICOM en cours, la ligne SNCB qui traverse déjà la forêt, la mise en œuvre prochaine d'une étude de circulation et le classement du site.

#### b) volonté du PRD

Pour mémoire, les principaux buts du PRD, que le PCD devrait aider à atteindre, sont la stabilisation, voire la croissance de la population, ainsi que le développement des activités et de la qualité de vie.

#### c) le logement

L'attractivité résidentielle passe par la création de logements, notamment par la récupération de locaux affectés irrégulièrement aux bureaux, leur accessibilité et leur environnement.

#### d) emploi

Dans le quartier Sud, le principal secteur fournisseur d'emploi est le tertiaire. L'avenue Louise offre une concentration de bureaux importante qui va à l'encontre des options du PRD, lequel vise une localisation de ceux-ci dans des périmètres bien définis et préconise de mettre tout en œuvre pour les y attirer, et pour les exclure des autres zones, via les charges d'urbanisme, par exemple.

#### e) le caractère international de Bruxelles

Le quartier Sud est peu affecté par les avantages et les inconvénients du caractère international de la Région et du développement de celui-ci (quartier européen, RER, ...).

Bien que le PRD n'en dise mot, le quartier Sud a aussi sa part d'attractivité au niveau international, voyez l'ULB d'une part, dont la renommée n'est pas à établir, et, d'autre part, la concentration remarquable d'ambassades, de consulats ou de délégations étrangères.

#### f) patrimoine et cadre de vie

- les espaces structurants : définis plus haut, ceux-ci se doivent de voir leur identité et leur lisibilité protégée (perspective de l'avenue Louise, points de vue vers les étangs d'Ixelles et vers l'abbaye de la Cambre), en agissant au niveau de la publicité, de l'esthétique du bâti et de leur aménagement.
- les sites archéologiques à préserver : sont à l'étude les sites situés avenue Louise, côté pair, entre la rue Defacqz et la chaussée de Vleurgat, côté impair, entre la rue du Président et la rue du Beau Site, ainsi que le site de l'abbaye de la Cambre.
- le patrimoine immobilier exceptionnel dont font partie le bois de la Cambre, les Jardins du Roi, l'hôtel Solvay et l'hôtel Tassel (rue Paul Émile Janson, 6).
- établir un maillage vert, à fonction sociale ou écologique.

#### g) le développement social

Pour mémoire, puisque non spécifique au quartier.

h) la sécurité

idem.

i) le commerce et l'équipement

Ils sont des bases essentielles de l'attractivité de la Ville. L'avenue Louise est reconnue comme ayant un indice de vitalité moyenne, la rue du Bailli, un indice de vitalité forte.

Le PRD, afin de développer ces activités, insiste sur l'aménagement des espaces publics, l'amélioration des liaisons et l'aménagement de logements au-dessus des commerces.

j) les nuisances

Vu le caractère général de ce problème, rappelons seulement que le quartier compris entre l'avenue Franklin Roosevelt et la chaussée de Waterloo est situé en zone de protection des captages de la CIBE, afin de protéger les ressources hydriques de toute nuisance.

k) le rayonnement culturel

pour mémoire.

l) le tourisme

Le quartier de l'avenue Louise est considéré comme touristique (entre la petite ceinture et la rue Defacqz) et offre un choix élevé d'établissements hôteliers.

Ce caractère est à maintenir et à développer.

m) la mobilité

Le PRD rappelle notamment que le bois de la Cambre exige une étude spécifique des circulations, que le stationnement des voitures ventouses doit être combattu au profit des riverains et des commerces.

## 3.2. MISE EN ŒUVRE

### a) le projet de Ville

Parmi les principes du projet de Ville, ceux qui touchent particulièrement le quartier Sud sont la protection renforcée du logement, le renforcement de la centralité métropolitaine (partie entre la petite ceinture et la rue de la Bonté d'une part et la rue de la Concorde d'autre part), l'arrêt de la diffusion du bureau, la valorisation des équipements (universitaires notamment), la gestion de la mobilité, la mise en valeur du paysage urbain et la dotation de projets culturels.

### b) les cartes indicatives

#### 1. les grands territoires urbains

pour mémoire (protection du logement et du patrimoine, développement des transports en commun, conservation de l'affectation des sites universitaires, ...).

#### 2. la protection de la diversité économique

pour mémoire.

#### 3. les patrimoines et l'embellissement de la ville

les espaces structurants, la PICHEE, le patrimoine, la trame verte (voir plus haut).

#### 4. les transports publics

- la ligne de chemin de fer traversant le bois et l'avenue Franklin Roosevelt devrait être intégrée au réseau RER à créer;
- site protégé pour tramways : le boulevard de la Cambre (entre l'avenue Franklin Roosevelt et le boulevard Général Jacques), l'avenue Louise, la chaussée de La Hulpe (au-delà de l'avenue Franklin Roosevelt);
- programmes VICOM : goulet Louise, rue du Bailli, avenue Legrand, boulevard de la Cambre, chaussée de La Hulpe et chaussée de Vleurgat.

#### 5. les voiries

- rappelons que le PRD insiste sur la nécessité d'une étude des circulations pour le bois de la Cambre, laquelle est en cours;
- réseau régional : voies métropolitaines (fonction de circulation plus importante que la fonction de séjour) : axe Louise - De Mot - Roosevelt - La Hulpe, et voies principales (fonction de séjour aussi importante que fonction de circulation) : rue Defacqz, avenue Louise (de De Mot jusqu'au bois), avenue Lloyd George, avenue de Cérès, chaussée de Waterloo);
- réseau interquartier (fonction de séjour prime) ; rue Lesbroussart, chaussée de Vleurgat, rue de l'Abbaye, chaussée de La Hulpe, notamment;
- rues locales : toutes les autres (desserte des riverains, 30 km/h, la fonction de circulation est subordonnée à la fonction de séjour);
- itinéraires cyclables régionaux : sont concernés notamment la rue de Livourne, la rue Legrand, le boulevard de la Cambre et les traversées (N-S et E-O) du bois.

### c) la politique foncière

pour mémoire.

### d) les voies et les moyens

pour mémoire.

e) liste des modifications à apporter aux plans inférieurs

Notons simplement que la situation existante, dont le relevé doit être fait pour le PRAS et le PCD aura des incidences sur les limites du zonage du Plan de Secteur et modulera les rapports planchers/sol afin de mieux appréhender la mixité urbaine (d'où l'importance qu'elle soit faite de façon suffisamment précise).

f) note méthodologique

Le PRD abroge les normes du PS uniquement quand elles permettent une affectation plus large que celle autorisée par le PRD (pour mémoire).

Pour un PPAS non abrogé, il convient de s'y référer directement, et les rapports planchers/sol peuvent être maintenus lors de leur modification (pour mémoire).

## 4. UNE COMMUNE EN PROJETS

---

### 4.1. LES PLANS D'URBANISME

Carte 4.1.

#### 4.1.1. PPAS n° 60-31 "Louise"

Ce plan, dont le dossier de base a été approuvé, sous conditions, le 30.11.1995 a fait l'objet d'une analyse de contenu dans le point 2 de la présente partie (situation existante de droit).

#### 4.1.2. Étude d'incidences sur le dossier de base de PPAS 60-31 "Louise"

a) Chargé d'étude :

L'arrêté d'approbation du dossier de base n'a été modifié à la Ville que le 18.09.1996. Conformément à l'ordonnance du 29.07.1991, le Collège des Bourgmestre et Échevins a proposé de confier la mission à un bureau agréé, soit ARIES GROUP. Cette proposition a été avalisée par le Comité d'accompagnement en séance du 07.01.1997.

b) Cahier des charges :

Le chargé d'étude sera appelé à confronter les conclusions ou options émises par un certain nombre d'études diverses, réalisées ou à réaliser sur différents aspects du quartier, et à en présenter une synthèse.

Les surfaces de parking et celles de bureaux sont les deux paramètres essentiels en fonction desquels les incidences positives et négatives doivent être analysées.

L'étude doit déterminer si les prescriptions du dossier de base sont bien de nature à rencontrer les objectifs définis, principalement en ce qui concerne la qualité des intérieurs d'îlots et celle de l'habitat encore présent.

L'étude prendra en considération deux alternatives : d'une part, le maintien de la situation existante, sans nouveaux parkings et sans surface de bureau supplémentaire et, d'autre part, la réalisation à long terme d'un tunnel intégral sous l'avenue Louise.

#### 4.1.3. Étude du plan des déplacements du Bois de la Cambre

L'objectif de l'étude est non seulement l'établissement d'un plan des déplacements, mais aussi la proposition de moyens de mise en œuvre et, le cas échéant, la réalisation de projets d'aménagement.

La mission comporte deux étapes : le diagnostic de la situation existante et l'étude du plan.

a) Diagnostic :

Celui-ci est basé sur un relevé de la situation existante et de toutes les études déjà réalisées sur le quartier. Il doit permettre de mettre en évidence les problématiques et d'élaborer un plan image de la situation actuelle. Les aspects à étudier devraient être de trois ordres, circulation-déplacements, écologie, récréation, en mettant en évidence les conflits qui se manifestent entre ces trois fonctions.

b) Étude du plan :

Il s'agit d'abord de définir des objectifs, c'est-à-dire, une ligne de conduite pour le développement de la politique de la Ville en matière d'aménagement des espaces publics et des déplacements à long terme, et de dresser un inventaire des solutions possibles.

Le plan traduira ces objectifs et propositions et définira les priorités d'actions localisées.

Certains objectifs sont déjà mis en évidence, ce sont la restauration de la qualité résidentielle des zones d'habitation, la cohabitation harmonieuse de tous les modes de déplacement, la protection des

utilisateurs fragilisés de l'espace public, la réhabilitation de la convivialité et de l'esthétique des espaces publics et la maîtrise du stationnement.

## **4.2. LES DEMANDES DE PERMIS SIGNIFICATIVES**

Depuis 1992, 37 demandes de permis et de certificats d'urbanisme ont été délivrés.

Près des deux tiers concernent la construction ou la rénovation de logements.

Trois dossiers sont des opérations mixtes de logements et de bureaux et onze ont été délivrés pour des bureaux.

Pour ces derniers, les projets les plus importants sont ceux de la Commission Bancaire et de l'Immobilière De Waele, avenue Louise et rue Lens.

Beaucoup de projets ont été réalisés ou sont en cours.

## **4.3. LES PROJETS EN GESTATION**

### **4.3.1. Programme d'étude pour l'avenue Louise**

Il s'agit ici d'une étude pour le compte de l'asbl Association de l'avenue Louise, par l'architecte VANDERAUWERA, dans le but de sauvegarder l'activité commerciale de l'avenue et lui rendre sa vocation d'artère de prestige et de renommée internationale.

La première partie de l'étude consiste en une analyse critique générale de la situation existante en matière de circulation (favorisant notamment l'isolement des deux rives), de stationnement (manque de 200 places), de transports publics (distances excessives entre les arrêts, protection insuffisante aux points d'attente), de circulation piétonne (traversées dangereuses, même aux carrefours avec feux de signalisation), d'affectations (répartition des commerces, logements et bureaux), de patrimoine (constructions se heurtant violemment entre elles), d'état des trottoirs (défoncés, pas d'unité de matériaux), d'espaces verts (plantations d'âges différents, végétation éloignée des piétons, parkings entièrement asphaltés), d'éclairage public (uniquement destiné aux voitures), de signalisation (idem), de bruit (constituant un obstacle au repeuplement) et d'évolution du marché immobilier (effritement).

La deuxième partie énumère des propositions de dispositions à court terme (limitation des bureaux, imposition de matériaux de qualité, abaissement des nuisances sonores, remise en état des trottoirs, aménagement de traversées piétonnes protégées, éclairage d'ambiance, .....), à moyen terme (déplacement de la végétation du côté - au profit - des piétons, aménagement d'un parc d'agrément avant le carrefour avec la rue du Bailli, reconditionnement du tunnel piéton existant et aménagement d'un passage similaire à hauteur de la rue du Magistrat) et à long terme (construction de parkings, transports en commun en sous-sol, tunnel routier sous le boulevard de la Cambre).

### **4.3.2. Terrain rue du Magistrat**

Le terrain situé à l'arrière du bâtiment des Finances est affecté actuellement à un parking public. L'État, via le Comité d'Acquisition d'Immeubles, vient de procéder à sa mise en vente publique.

### **4.3.3. Avenue Louise, 294 et 296 et chaussée de Vleurgat, 125/127 et 129**

Il s'agit ici en fait du dernier chancre du quartier. Les quatre maisons ont été présentées en vente publique à la fin du mois de janvier 1997. Cette première séance a été suivie d'une autre, vu le fait qu'il y a eu surenchère. Pour mémoire, l'affiche annonçait les affectations prévues par le dossier de base (voir les points 1.1. et 1.2. de la présente partie).

## **4.4. LES GRANDES INFRASTRUCTURES ET LES INVESTISSEMENTS PROJETÉS ET LEURS IMPLICATIONS**

Carte 4.4.

### **4.4.1. Étude CAPART**

Une étude a été commandée par la Région pour une réflexion globale sur l'aménagement de l'avenue Louise.

### **4.4.2. Étude STRATEC**

Il s'agit d'une étude commandée par la Région et intitulée "Plan de Transports des Marchandises et accessibilité du Sud-Est de l'Agglomération".



## **4.5. LES DEMANDES DU MONDE ASSOCIATIF**

### **4.5.1. Journal n° 1 du PCD - Réactions des habitants**

Suite à l'enquête, effectuée via le journal n° 1 du Plan Communal de Développement, 53 personnes ont réagi, soit environ 1 sur 150.

Les conclusions générales sont :

- 1) L'impression positive que les habitants ont de leur quartier croît au fur à mesure que l'on s'éloigne du Pentagone.
- 2) Les suggestions principales sont le renforcement de la prévention et de la répression policières (présence et verbalisation), et la diminution des bureaux.
- 3) Les aspects qui sont le plus positivement considérés sont le caractère agréable du quartier, les transports en commun, ainsi que le nombre et la variété des commerces.
- 4) Les aspects qui sont le plus négativement considérés sont l'état des rues, la sécurité routière et les déplacements à vélo.

### **4.5.2. Tours de quartier**

Parmi les nombreux contacts qui ont été pris avec les acteurs publics et privés, il y a lieu de citer les tours de quartiers qui ont permis de rencontrer les habitants, les commerçants, les propriétaires, les utilisateurs et les grandes institutions.

### **4.5.3. Résumé des demandes du Monde Associatif**

#### **4.5.3.1. Affectations**

Il existe une demande constante de protéger l'habitat et de lutter contre les bureaux clandestins. Les propriétaires de bureaux expriment leur satisfaction d'être dans un quartier mixte. Toute amélioration d'environnement pour l'habitat l'est également pour les bureaux. Les nuisances des bureaux clandestins, c'est-à-dire, implantés dans des bâtiments non affectés initialement à cet usage, sont dénoncées aussi bien dans le quartier Louise que dans l'avenue Franklin Roosevelt. Les nombreuses ambassades apportent des inconvénients supplémentaires (parkings CD réservés, portes de contrôle dans la zone de recul, parkings dans les intérieurs d'îlot). La présence de commerces vides inquiète et contribue à donner un sentiment d'insécurité et de malpropreté. La présence de l'ULB n'est pas contestée, mais le souhait est unanime de voir réduire les nuisances en matière de stationnement et de circulation qui y sont liées.

#### **4.5.3.2. Équipements**

Le manque d'équipements sportifs et d'espaces verts est surtout dénoncé dans la partie Louise en particulier vers le centre-ville.

#### **4.5.3.3. Sécurité**

Des problèmes de sécurité sont signalés en particulier aux abords de l'Abbaye de la Cambre.

#### **4.5.3.4. Tourisme**

Un renforcement de l'attrait touristique est sollicité pour l'Abbaye de la Cambre et ses jardins. Cet ensemble fait partie d'un quartier qui s'étend sur Ixelles avec ses étangs et sur les rues avoisinantes dont le caractère architectural est relativement bien préservé.

#### **4.5.3.5. Espace public**

Cette matière est de loin celle qui retient l'attention des promoteurs de la vie associative et des habitants en particulier.

Le rétablissement de l'aspect prestigieux de l'avenue Louise est une des principales revendications formulées. Il s'agit surtout de réduire l'impact de la circulation, de rétablir la promenade piétonne et de rétablir la double rangée d'arbres. La couverture des tunnels, considérés comme coupure physique, est évoquée.

Le mauvais état de quelques voiries a été souligné, en particulier la rue Gachard, le Champ du Vert Chasseur et la rue Antoine Depage.

L'état des trottoirs a été signalé comme détérioré à quelques endroits de l'avenue Louise et l'avenue de l'Orée.

La réfection de carrefours à hauteur de la rue du Bailli et de la chaussée de Vleurgat retient particulièrement l'attention, de même que l'accès au Champ du Vert Chasseur à partir de la chaussée de Waterloo.

Le Comité du Vert Chasseur a fait une proposition concrète de réaménagement de la rue avec plateaux surélevés aux carrefours et bacs à plantations.

Le chemin des Oiseleurs considéré comme à préserver, vu son caractère champêtre, pose des problèmes de voisinage en raison de son utilisation intensive.

Nombreux sont ceux qui réclament une amélioration de l'éclairage public. Celui-ci est considéré comme ayant un caractère autoroutier, avenue Louise. Dans le quartier de l'Abbaye de la Cambre, un éclairage de style est sollicité.

#### **4.5.3.6. Le bâti**

Seuls deux chancre sont dénoncés dans le quartier Louise (angle Louise - Vleurgat) et les propriétés vides de l'État.

Une inquiétude se fait jour sur le projet de rénovation du Château "De Lune", avenue Franklin Roosevelt en raison de la présence d'un nombre de m<sup>2</sup> excessif de bureaux.

Une protection particulière est sollicitée pour le quartier de l'Abbaye de la Cambre tant au point de vue des gabarits que de l'architecture et des matériaux à mettre en œuvre.

#### **4.5.3.7. Patrimoine**

La sensibilisation à la protection du patrimoine est présente dans tous les comités rencontrés.

A l'avenue Louise, l'accent est mis sur les constructions de 1930 qui ne doivent pas être négligées, outre la présence de bijoux de l'Art Nouveau et du style néoclassique.

Le quartier de l'Abbaye de la Cambre est ressenti comme une entité à part qui mérite une attention particulière.

La mise en œuvre du dossier de rénovation de ses jardins est réclamée par ses habitants.

L'avenue Franklin Roosevelt comprend de beaux exemples d'architecture auxquels les comités sont attentifs. L'exemple de l'hôtel Empain encore non protégé est cité comme prioritaire.

#### **4.5.3.8. Foncier immobilier**

Une étude a été réalisée par la SA CLI, commandée par la Région pour la reconversion d'immeubles de bureaux en logements, avenue Louise. Celle-ci a montré la faisabilité de cette démarche pour un certain nombre de bâtiments.

#### **4.5.3.9. Cadre de vie**

Le Bois de la Cambre qui occupe une grande partie du quartier Sud fait l'objet de nombreuses remarques.

La vitesse des voitures y est jugée excessive et comme mettant en péril les nombreux promeneurs.

La fermeture les week-ends est souhaitée sur une plus longue période que la période estivale.

Le bruit d'un chenil situé dans le Bois de même que le mauvais état des clôtures sont dénoncés par les habitants de l'avenue Victoria.

Les manifestations qui se déroulent dans le Bois sont jugées trop nombreuses par les riverains.

Des propositions de gestion du bois comme entité végétale sont faites par l'Association de Sauvegarde de l'Avenue Louise.

De nombreuses plaintes concernant la pollution de l'air et le bruit sont enregistrées dans tout le quartier.

Le bruit lié à la circulation routière est cité, mais aussi celui des nouveaux trams de la STIB qui provoquent aussi des vibrations.

La mixité des bureaux et des logements entraîne une pollution sonore due aux appareils de conditionnement d'air.

En matière de propreté, la situation ne semble pas favorable tant du point de vue du nettoyage des rues que des dépôts intempestifs de sacs poubelles et des dépôts clandestins.

#### **4.5.3.10. Déplacement et stationnement**

La vitesse excessive des véhicules est dénoncée tant avenue Louise qu'avenue Franklin Roosevelt et dans le Bois et aux abords (avenue Victoria).

Des protections pour passage des piétons devraient être assurées avenue Jeanne (angle Franklin Roosevelt) et dans le bois à partir des quartiers habités environnants.

Quelques aménagements ponctuels sont proposés, Champ du Vert Chasseur, rond-point au bas de la rue de l'Aurore, double sens avenue Antoine Depage (plus stationnement en épis).

Une circulation de transit est dénoncée rue de Belle Vue et rue Paul Lauters.

Le déchargement pose des problèmes particuliers dans certaines artères comme la rue de l'Aurore (école Catteau), rue du Bailli (commerces) et dans les rues latérales de l'avenue Louise.

Des propositions de réaménagement des parkings payants de surface avenue Louise sont faites dans le sens d'une meilleure rotation et d'une utilisation multifonctionnelle.

Des cartes riverains sont sollicitées pour les habitants de l'avenue Louise.

De façon générale, une amélioration des circulations lentes (piétons et cyclistes) est réclamée.

## 5. SYNTHÈSE, ATOUTS, FAIBLESSES, PRIORITÉ

---

Carte 5.A.

Carte 5.B.

Ce chapitre a pour objectif de synthétiser les analyses de la situation de fait et de droit.

Les atouts et faiblesses du quartier, dans chaque domaine examiné, seront mis en évidence.

Dans la mesure où une matière est à traiter en relation avec une ou plusieurs communes voisines, une analyse particulière sera effectuée. Il en sera de même s'il s'agit d'une relation avec un autre pouvoir public.

Les grands objectifs et priorités seront esquissés, mais détaillés dans la deuxième partie.

### 5.1. SITUATION DE LA COMMUNE

Historiquement créé en amputant d'autres communes, mais surtout celle d'Ixelles, le quartier reflète encore dans la configuration actuelle cette situation.

Le quartier Sud n'est pas un quartier en soi, mais plutôt une découpe dans les première et deuxième couronnes de l'agglomération avec leurs caractéristiques propres, lesquelles ont été décrites au niveau du Plan Régional de Développement.

Le quartier Sud est composé de trois entités habitées différentes : le quartier Louise, l'avenue Franklin Roosevelt et ses rues adjacentes et le quartier du Vert Chasseur. Le Bois de la Cambre représente un énorme poumon vert tout en étant un axe de circulation important.

Dès qu'il s'agit d'étudier les équipements, les déplacements et l'environnement, un débordement sur les communes voisines est inévitable, sous peine d'être incomplet et de présenter une vue partielle sur la matière étudiée.

Le cas de l'avenue Louise est particulièrement délicat car il faudrait presque élaborer un Plan Communal de Développement commun avec Ixelles tant l'imbrication des deux entités est évidente.

En matière d'affectation, l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol de l'avenue Louise en 1970 a joué un rôle important dans le développement du secteur administratif, mais aussi sur la physiologie du quartier par l'apparition d'immeubles-tours et de reconstructions en "dents de scies" des rives de l'avenue.

De même, le projet de Plan de Secteur en 1976 et le Plan-même en 1979 ont eu l'effet inverse de freiner ce développement et d'éviter que le quartier ne devienne un quartier administratif comme l'est devenu le quartier Léopold.

Toutefois, la création de tunnels en 1955 va accroître les nuisances et rendre l'habitat plus précaire à front de l'avenue Louise.

Celle-ci étant une voirie régionale, la Ville de Bruxelles ne peut qu'émettre des suggestions et non agir directement en fonction de priorités qu'elle se serait fixées.

Les objectifs en matière de situation de la commune sont très limités dans la mesure où on ne peut imaginer une fusion communale. Une atténuation des inconvénients pourrait être envisagée par une meilleure collaboration au niveau des communes et une légère rectification des limites lorsque celles-ci traversent des parcelles.

## 5.2. POPULATION ET LOGEMENT

### 5.2.1. Population

Les enquêtes décennales faites par l'Institut National des Statistiques et le Registre National de la Population nous informent que le quartier a perdu 10 % de sa population depuis 1981 jusqu'à nos jours. Pendant ce temps, la Ville n'enregistrait qu'une diminution de 3 %.

Ce déficit a été quelque peu compensé par une augmentation de la population étrangère qui s'implante le plus volontiers à front de l'avenue Louise. Il s'agit essentiellement de ressortissants de la Communauté. Parmi ceux-ci les Français et les Italiens sont les plus nombreux. En dehors de la CEE, les Américains et les Japonais sont fortement représentés.

La perte d'habitants se situe à proximité du Goulet Louise et aux abords de l'Abbaye de la Cambre.

La pyramide des âges indique une faible proportion d'habitants de moins de 20 ans.

Par rapport à 1981, presque toutes les tranches d'âges sont en diminution, sauf la tranche de 35 à 45 ans qui est en nette progression. Il est vraisemblable que cette augmentation soit celle d'une population étrangère active.

Le pourcentage de ménages d'une personne est supérieur à celui de la Ville, celui de familles de 3 à 5 personnes nettement inférieur.

L'atout du quartier est que sa population ne comprend pas de population étrangère émigrée, mais une représentation étrangère européenne ou de pays économiquement développés.

L'avenue Louise joue en effet comme une carte de visite recherchée par les étrangers.

Il en résulte une population dont les revenus sont relativement aisés.

Par contre, la taxation des revenus des ressortissants de la CEE ne bénéficie pas directement aux finances communales.

De plus, cette population, sensible à l'environnement, risque d'être plus fluctuante, d'où la nécessité de soigner cet aspect dans le quartier Sud. La partie environnement traitera du problème.

Le fait que la population soit relativement âgée et les enfants peu nombreux fait peser une incertitude quant à la population nouvelle qui viendra.

Le niveau de bruit assez élevé, la pollution, la dégradation de l'espace public, le manque d'espace vert, surtout le long de l'avenue Louise, risquent de peser lourd sur le choix des futurs occupants.

Le mélange des affectations (bureaux, logement) pose aussi des problèmes de cohabitation (sécurité, stationnement, environnement).

### 5.2.2. Logement

Les plus grandes densités de logements à l'hectare se retrouvent paradoxalement à front de l'avenue Louise, en particulier aux abords des Jardins du Roi et de l'Abbaye de la Cambre.

Le confort des logements et la surface habitable sont nettement supérieurs dans le quartier Sud par rapport à la Ville et aux quartiers de la première couronne.

Les maisons unifamiliales sont peu nombreuses et situées vers la périphérie. Par contre, les propriétaires occupant leur logement représentent un pourcentage plus élevé que celui de la Ville et de la Région en général.

Les ménages possédant une ou plusieurs voitures sont nombreux, comme le niveau de vie des habitants peut le laisser supposer.

Dans le quartier Louise, ce taux se situe parmi les plus élevés de l'agglomération.

Les difficultés de stationnement ne semblent pas décourager ce phénomène.

Suivant les recensements décennaux de l'INS, relatifs à l'état des logements, le quartier Sud peut être considéré comme bon par rapport aux autres quartiers, voire excellent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville.

L'état du bâti en général, contrairement à d'autres parties de la ville, peut être considéré comme satisfaisant.

Les chancres sont peu nombreux et localisés. Ils résultent pour la plupart de projets avortés. Les plus visibles sont l'angle Louise-Vleurgat et l'angle Roosevelt-Cambre.

Les quartiers Franklin Roosevelt et du Vert Chasseur offrent incontestablement sur le plan du logement des qualités supérieures à l'avenue Louise.

Toutefois, comme il a été dit plus haut, celle-ci est recherchée comme carte de visite et par une population de solitaires aux revenus moyens et élevés. Selon une étude faite par Stratec, cette population serait celle qui rapporterait le plus fiscalement aux communes.

### 5.3. ÉCONOMIE, EMPLOI, TOURISME

Les activités à front de l'avenue Louise sont mixtes et les implantations de bureaux ne sont pas concentrées à l'un ou l'autre endroit, mais largement disséminées le long de cette artère.

Le quartier Louise est considéré comme un des pôles administratifs de l'agglomération.

Les constructions élevées, dont les trois tours de bureaux, représentent quelque 100.000 m<sup>2</sup>.

Au total, le quartier concentre 550.000 m<sup>2</sup> d'activités administratives dont les 4/5 sont situés dans des bâtiments construits à cet effet (bureaux classiques).

Un nombre important de petits bureaux est installé dans des appartements ou des maisons de maître. Le phénomène s'est développé plus récemment le long de l'avenue Franklin Roosevelt que bon nombre d'ambassades ont choisie pour établir leur siège. Cette situation apporte de nombreux désagréments pour l'habitat (occupation des intérieurs d'îlots et de la zone de recul en parking, accroissement du stationnement en voirie, etc ...).

Le secteur hôtelier comprend quelques fleurons de la capitale.

L'implantation de nouvelles installations a quelque peu été ralentie ces dernières années. Des projets ont été abandonnés et le nouveau plan d'aménagement ne permettra que des constructions de moins de 50 chambres. Ce secteur participe à l'accueil touristique de la région et contribue à renforcer la fonction de capitale de Bruxelles.

La fonction commerciale est très diversifiée et se concentre sur l'avenue Louise, l'axe Bailli, la chaussée de Vleurgat et le carrefour Cambre/Legrand.

Comme dans beaucoup de quartiers, il existe des commerces vides, mais une étude faite en 1982 faisait état de 13 % de surfaces vides, ce qui est comparable à la situation actuelle : un commerce sur sept ne trouve pas d'occupant.

L'axe Bailli est considéré par le Plan Régional de Développement comme ayant un indice de forte vitalité, l'axe Louise, de vitalité moyenne.

Les autres secteurs d'activité comme l'artisanat et l'industrie sont quasi inexistantes et représentés dans les secteurs de la confection et de l'édition.

Le nombre d'emplois offerts dans le quartier n'est pas connu, mais une évaluation par m<sup>2</sup> de plancher permet d'avancer un chiffre de 22.000 emplois dans le seul secteur des bureaux.

Il est généralement admis que les bâtiments à étages multiples sont des générateurs indirects d'emplois (entretien, gardiennage, maintenance).

L'Université Libre de Bruxelles, dont le site est à 80 % situé sur le territoire de la Ville, représente une activité forte dont les retombées sont à la fois positives et négatives pour le quartier.

Le site accueille actuellement 12.000 étudiants soit une augmentation de 20 % par rapport à 1988. 63 % sont originaires de l'agglomération et 17 % du Brabant.

Les aspects positifs, outre la fonction d'enseignement universitaire, sont le nombre d'emplois offerts sur le site et ceux induits aux abords, l'ouverture à toute la population d'équipements qu'ils soient culturels, sportifs ou sociaux.

Les nuisances suscitées par une telle concentration d'activités sont, bien sûr, la circulation et le stationnement. La commune d'Ixelles supporte le plus grand poids de ces inconvénients.

Le quartier Sud est manifestement un pôle important pour l'emploi.

La seule complexité sera d'assurer une juste mixité des fonctions car le quartier est aussi une source importante de revenus pour la Ville de Bruxelles (précompte immobilier élevé, taxes sur les bureaux et les ordinateurs). Toutefois, la lutte contre les bureaux clandestins devrait être une priorité, en particulier pour la partie Franklin Roosevelt.

Le maintien et le développement des commerces retiendront une attention particulière, notamment par une intervention sur le domaine public.

Une concertation avec les communes d'Ixelles et de Saint-Gilles devrait être mise en place, notamment pour le goulet Louise et l'axe commerçant de la rue du Bailli.

La fonction touristique du quartier devra être orientée vers la qualité des commerces, la promotion du site de l'Abbaye de la Cambre et des richesses architecturales présentes dans la partie Sud.

## **5.4. LES ÉQUIPEMENTS**

Le relevé de la situation existante montre que le quartier n'est pas particulièrement bien fourni en matière d'équipement, mis à part la présence du Bois de la Cambre.

Les fonctions d'enseignement ne sont pas particulièrement destinées aux habitants et desservent les autres communes, si pas les autres régions.

L'Université Libre de Bruxelles occupe une place importante, non seulement par la surface, mais aussi par l'impact important sur les déplacements et le stationnement.

Les équipements sportifs, quoique bien fournis dans la partie Roosevelt - Vert Chasseur, ne s'adressent pas non plus spécialement aux habitants, et sont plutôt des centres régionaux.

Sur le plan social et celui de la santé, il y a quasi absence d'installations.

Le centre-ville joue sans doute un rôle important, de même que pour l'aspect culturel.

Dans le domaine des équipements de proximité, les espaces verts sont en abondance dans les parties Roosevelt - Vert Chasseur, en raison de la présence du Bois de la Cambre et de ses nombreuses possibilités de délasserment.

L'axe constitué par l'Abbaye de la Cambre, les Jardins du Roi et les étangs d'Ixelles, constitue un maillage vert particulièrement intéressant pour les habitants riverains.

Le restant du quartier vers le goulet Louise est spécialement dépourvu d'espaces verts y compris sur les communes d'Ixelles et de Saint-Gilles.

En matière de commerces de proximité, aucune grande surface n'a été répertoriée; quelques-unes sont toutefois présentes sur les communes voisines à peu de distance, de sorte l'on peut considérer comme un besoin rencontré.

L'analyse de la nature des commerces existants démontre que ceux de première nécessité sont très peu représentés. Il s'agit là d'une lacune certaine pour la promotion de l'habitat. Il n'est toutefois pas certain que des quartiers à revenus élevés souhaitent voir s'implanter de telles fonctions à proximité immédiate.

## 5.5. SOCIAL, SANTÉ, SÉCURITÉ

Il s'agit de matières dont les données sont peu localisables et dont les informations sont données par commune et non par quartier.

Ce qui peut être dit pour le quartier Sud est plutôt intuitif.

Les problèmes sociaux sont peu fréquents vu le niveau de vie des habitants.

La sécurité se pose de façon moins préoccupante que dans des quartiers plus centraux bien que les habitants en fasse état dans les problèmes cités.

Celle liée à la circulation est sans doute la plus préoccupante.

Les problèmes de santé ne sont pas spécifiques à un quartier, sauf pour ceux qui seraient liés à la pollution, à l'absence d'espace vert et au bruit.

## 5.6. RÔLE DE CAPITALE

Le quartier Sud accueille peu d'institutions nationales et internationales, à l'exception des ambassades qui se sont récemment implantées dans la partie Roosevelt.

La présence d'un pôle de bureau important peut être considérée comme liée au rôle de capitale de Bruxelles.

La présence des ambassades entraîne une série de désagréments pour les habitants comme décrit dans le rapport.

La fonction touristique trop peu développée dans le quartier Sud est un des éléments du rôle de capitale. Il en est de même pour la présence de l'Université Libre de Bruxelles.

## 5.7. L'ESPACE PUBLIC

Les trois parties du quartier Sud ont une typologie de l'espace public et des constructions très différentes.

Le secteur Roosevelt - Vert Chasseur jouit d'une bonne image sur le plan de l'espace public, mis à part quelques cas de dégradations de voiries et de trottoirs très localisées par rapport à l'ensemble.

La partie avenue Louise, malgré la présence de rangées d'arbres, souffre d'une mauvaise impression en raison de la présence des tunnels, des parkings intensifs,... et ce malgré des interventions récentes tant par la Région que par la Ville.

La richesse architecturale de la partie Louise compense quelque peu cet aspect négatif et devrait être mieux mise en valeur.

Le petit quartier du Vert Chasseur est intéressant comme zone d'habitation. L'intervention devrait se situer au niveau de l'état des voiries et du ralentissement de la circulation.

L'analyse de la **typologie du bâti** fait apparaître plusieurs types de constructions.

A front de l'avenue Louise, les constructions élevées sont entrecoupées d'immeubles à gabarits plus faibles, souvent d'anciens hôtels de maître. L'ensemble donne une impression de "canyon".

Les rues latérales, où des reconstructions ne se sont pas opérées, ont conservé un caractère de parcellaire étroit avec des maisons typiquement bruxelloises.

Les intérieurs d'îlots ont fréquemment été envahis par des boxes de garage ou des annexes qui occupent une grande partie des anciens jardins.



La partie Roosevelt se caractérise par des constructions à gabarit assez bas. La rive droite en s'orientant vers la périphérie est de type "villa", laissant apparaître la frondaison du Bois de la Cambre. L'habitat de ce quartier souffre d'une concurrence avec les petits bureaux qui s'y implantent volontiers vu le caractère prestigieux de l'avenue.

Le quartier du Vert Chasseur comprend des maisons unifamiliales avec une faible densité de construction et une implantation de type ouvert. Cet endroit est particulièrement recherché vu la proximité du Bois et les équipements commerciaux à proximité.

L'analyse du **patrimoine** révèle que le quartier est très riche en monuments et sites de qualité. Le Bois de la Cambre, l'Abbaye de la Cambre et ses jardins sont parmi les sites les plus remarquables.

Les monuments classés sont peu nombreux, mais comportent en leur sein quelques illustres bâtiments construits par Horta, Van Rysselberghe et Van de Velde.

Le projet d'inventaire établi provisoirement par la Région comprend près de 225 bâtiments. Le dossier de base de l'avenue Louise protège, quant à lui, quelque 581 façades.

Du point de vue foncier et immobilier, s'il existe peu de chancres comme signalés plus avant, les enquêtes révèlent toutefois beaucoup de bureaux, de logements et de commerces vides. Il est difficile d'évaluer si la situation est plus catastrophique que dans d'autres parties de la Ville.

Sur le plan environnemental, le quartier peut s'enorgueillir du Bois de la Cambre et des sites de qualité situés à proximité.

Les parties localisées au delà de la moyenne ceinture sont assez verdoyantes.

Il n'en est pas de même au fur et à mesure que l'on se rapproche du centre-ville où les intérieurs d'îlot ont été sacrifiés et où l'espace public manque de qualité par la présence de tunnels et une circulation de type autoroutier.

L'énergie, l'air et l'eau n'appellent pas de remarques particulières liées au quartier Sud.

Pour le sol, la zone de captage de la CIBE a été examinée. Elle n'a d'impact que sur les précautions à prendre dans les zones de protection.

Les déchets sont surtout traités dans le domaine de la propreté qui pour le quartier Sud pose un problème particulier du fait de la prise en charge du nettoyage des rues par la Région.

## 5.8. LES DÉPLACEMENTS ET LA MOBILITÉ

Le quartier Sud se caractérise par un **réseau viaire** particulièrement dense comprenant des axes de pénétration et des circulations concentriques (petite ceinture, moyenne ceinture et grande ceinture).

La présence des tunnels dans l'avenue Louise a contribué à accentuer le caractère de circulation rapide.

Le Bois de la Cambre est utilisé de façon intensive entre la grande et la moyenne ceinture et transversalement.

Le quartier lui-même est générateur de trafic par la présence d'un pôle de bureaux important, de la zone commerciale de l'avenue Louise, de l'U.L.B., du Bois de la Cambre.

Comme l'encombrement des grandes artères est fréquent, une circulation parasite s'est développée, en particulier aux abords de l'avenue Legrand où la priorité a été donnée au passage des transports en commun.

La présence de grands axes de circulation rapide est une source de conflits avec les autres usagers comme les transports en commun, les piétons et les cyclistes.

Le Bois de la Cambre présente quelques zones particulièrement conflictuelles.

Le quartier Sud est bien desservi par les **transports en commun**, sauf qu'il ne comporte pas de ligne de métro ni de traversée de lignes de chemin de fer utilisables pour un futur RER (sauf dans la partie extrême sud).

Les problèmes relevés par la STIB elle-même portent sur des questions de fluidité et de conflits avec la circulation automobile. Une attention particulière est toutefois accordée à la sécurité des usagers au niveau des arrêts.

Pour les **cyclistes**, il y a quasi absence des piste cyclables et aucune signalisation permettant le contre-sens n'a été installée jusqu'à présent. Les Zones 30 sont aussi totalement absentes dans le quartier. Les conflits avec les autres modes de transport sont dès lors fréquents.

Pour les **piétons**, les pôles d'attraction sont quasi les mêmes que pour les circulations automobiles et les transports en commun : les bureaux, les commerces, l'U.L.B., les écoles, le Bois de la Cambre sont autant de lieux très fréquentés par les piétons. Ceux-ci sont fréquemment utilisateurs d'un mode de transport avant de terminer leur parcours à pied.

Une enquête du nombre de **stationnements** en voirie et dans les parcelles a été menée. Il en résulte que les trois quarts du parc de stationnement sont situés dans les propriétés privées.

En voirie publique 23 % seulement du stationnement est réglementé. Les parkings en infraction sont fréquents aux angles des rues. Les parkings publics sont peu nombreux et offrent des emplacements limités. Les zones de livraison sont absentes.

En matière de stationnement, il y aura lieu de prendre des mesures en faveur des riverains et d'assurer une meilleure rotation des parkings réglementés surtout à proximité des zones commerciales.

## 5.9. LA GESTION PUBLIQUE

Les biens immobiliers appartenant aux pouvoirs publics sont peu nombreux. Des ventes récentes de biens de l'État ont été signalées.

Il convient toutefois de souligner que le Bois de la Cambre appartient à la Région, mais est géré par la Ville.

Les jardins de l'Abbaye de la Cambre sont également gérés par la commune, mais sont propriété de l'État qui vient de les céder à la Région.

Les réseaux techniques n'ont pas été traités de manière spécifique au quartier.

Quant aux aspects financiers, il y a lieu assurément de tenir compte du fait que le quartier rapporte 10 % des recettes du précompte immobilier, alors que sa superficie taxable ne représente que 5 % du territoire communal (Bois de la Cambre non compris).

## 5.10. SITUATION DE DROIT

Le quartier se retrouve dans sa grande majorité au PRD et au Plan de Secteur en zone de logement. Il s'agit d'un périmètre de protection accrue depuis le goulet Louise jusqu'à la moyenne ceinture et en protection pour le restant.

Les dispositions réglementaires s'écartent largement de la situation existante en matière de bureaux.

Le Bois de la Cambre est bien sûr repris en espace vert et détermine en son pourtour une zone de servitude non aedificandi.

Le périmètre de protection d'intérêt architectural couvre la plus grande partie du quartier Louise.

Le deuxième volet réglementaire important est le plan particulier d'affectation du sol de l'avenue Louise. Celui-ci est modifié par un dossier de base approuvé par le Gouvernement qui fait actuellement l'objet d'une étude d'incidence.

Il apporte des restrictions importantes en matière d'affection en particulier pour les bureaux et les hôtels. Cette modification du statut a eu pour effet de freiner considérablement le développement de la fonction administrative et de créer un quartier mixte qui n'a pas que des effets négatifs au regard d'autres quartiers monofonctionnels.

L'aspect patrimonial est davantage pris en compte dans le dossier de base: 581 façades seraient protégées. Les intérieurs d'îlot font l'objet d'une action spécifique puisque les constructions y sont limitées contrairement aux dispositions antérieures (couverture totale).

Les règlements ont une importance limitée puisqu'ils ne concernent que les zones de recul dans le quartier Roosevelt.

Par contre des conventions ont déterminé des prescriptions urbanistiques lors de vente de terrains en 1907, 1934, 1935, 1942.

Les permis de lotir n'ont pas d'incidences particulières puisqu'ils sont consacrés aux logements.

Les biens protégés sont peu nombreux dans le quartier. Des propositions urgentes de protection devraient être faites. Une étude est en cours.

Le statut des voiries a une conséquence importante car les grands axes routiers qui traversent le quartier sont sous gestion régionale, ce qui réduit le champ d'action de la commune.

## **5.11. UNE COMMUNE EN PROJET**

L'étude d'incidences pour le dossier de base de l'avenue Louise et l'étude de déplacement du Bois de la Cambre sont les deux projets importants pour le quartier.

Pour ce qui concerne des travaux à exécuter par la commune, les autres pouvoirs publics et le privé, force est de constater qu'ils sont assez limités et que le quartier n'est assurément pas considéré comme prioritaire.

Les projets de construction d'une certaine envergure émanant du privé sont inexistantes.

En matière d'espaces publics, il convient de noter une étude régionale sur l'avenue Louise, la réfection des Jardins de l'Abbaye de la Cambre et quelques réfections de rues dans le quartier Louise.

Dans le domaine des déplacements, la Région fait procéder actuellement à une étude spécifique sur les marchandises et l'accessibilité de la zone Sud-Est de l'Agglomération.

Les demandes du monde associatif portent principalement sur l'amélioration de l'espace public et sur les déplacements.

La prolifération des bureaux et la protection du patrimoine sont également des points considérés comme importants.