

VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN

ARCHIMEDE

ARCHIMEDES

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

06-01

BIJZONDER BESTEMMINGSPAN N^R.

PROJET DE PLAN

ONTWERPPLAN

QUARTIER COMPRIS ENTRE LA RUE STEVIN, L'AVENUE DE CORTENBERGH, LA RUE LE CORREGE, LE SQUARE AMBIORIX, LE SQUARE MARGUERITE ET LE BOULEVARD CHARLEMAGNE

WIJK BEGREPEN TUSSEN DE STEVINSTRAAT, DE KORTENBERGLAAN, DE CORREGGIOSTRAAT, DE AMBIORIXSQUARE, DE MARGARETASQUARE EN DE KAREL DE GROTELAAN

A Notes et rapports

A Nota's en verslagen

DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 06-01 « ARCHIMEDE »

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

- A. Notes, rapports, inventaires et annexes
- B. Prescriptions littérales
- C. Inventaire photographique
- D. Plans
 - 1. feuille n° 1 Plan de localisation
 - 2. feuille n° 2 Plan de situation existante de droit
 - 3. feuille n° 3 Plan de situation existante de fait
 - 4. feuille n° 4a Plan des zones d'affectations
 - 5. feuille n° 4b Plan des implantations, des gabarits et des caractéristiques des constructions.

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du 29-06-2009

Par le Conseil
Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par arrêté du 17-12-2009

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du 05-10-2010 au 12-11-2010

Par le Collège
Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du

Par le Conseil
Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par arrêté du

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION	4
1.1. PERIMETRE	4
1.2. SITUATION DU PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL	4
1.3. HISTORIQUE.....	4
1.4. CONTEXTE D’ELABORATION DU PPAS	6
2. RAPPORT D’ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT.....	7
2.1. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT – 12/09/2002	7
2.2. PLAN REGIONAL D’AFFECTATION DU SOL - 05/03/2001	7
2.3. PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT – 02/12/2004	7
2.4. PLANS PARTICULIERS D’AFFECTATION DU SOL A PROXIMITE	9
2.5. PLANS D’EXPROPRIATION.....	10
2.6. PERMIS DE LOTIR	10
2.7. SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE.....	10
2.8. MONUMENTS ET SITES.....	10
2.9. REGLEMENT GENERAL SUR LES BATISSES DES QUARTIERS ENTOURANT LE SQUARE AMBIORIX ET LE PARC DU CINQUANTENAIRE	10
2.10. SOUS-SOL ARCHEOLOGIQUE	11
2.11. BATIMENTS DECLARES INSALUBRES.....	12
2.12. ALIGNEMENTS.....	12
2.13. STATUT DES VOIRIES	12
2.14. PERMIS ET CERTIFICATS D’URBANISME DELIVRES MAIS NON REALISES, DE PLUS DE 1.000 M2.....	12
3. RAPPORT D’ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT.....	13
3.1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT	13
3.1.1. <i>Population</i>	13
3.1.2. <i>Logement</i>	15
3.1.3. <i>Economie – emploi</i>	16
3.1.4. <i>Caractéristiques essentielles du bâti des différents îlots</i>	20
3.1.5. <i>Intérieur d’îlot</i>	21
3.1.6. <i>Espace public</i>	21
3.1.7. <i>Stationnement</i>	23
3.2. CONTRAINTES ET DEFICIENCES DE LA ZONE DU PPAS	24
3.3. POTENTIALITES DE LA ZONE DU PPAS	24
3.4. ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER EXISTANTES.....	24
4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PPAS.....	25
4.1. LES OBJECTIFS DU PLAN	25
4.2. NOTE EXPOSANT LE CONTENU DES PRESCRIPTIONS.....	25
4.2.1. <i>Zones d’affectations</i>	25
4.2.2. <i>Implantations, gabarits, patrimoine et intérieurs d’îlot</i>	26
4.2.3. <i>Absence d’incidences environnementales</i>	26
4.3 ESTIMATION DES SURFACES PLANCHERS PROPOSEES	28
5. RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR.....	28
5.1. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT	28
5.2. PLAN REGIONAL D’AFFECTATION DU SOL.....	28
5.3. PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT.....	28

1. INTRODUCTION

1.1. Périmètre

Situé dans le quartier Nord-Est, le PPAS "Archimède" couvre une surface de 94.220 m² et est circonscrit par les rues suivantes: rue Stevin, avenue de Cortenbergh, rue Le Corrège, square Ambiorix, boulevard Charlemagne.

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

Code rue	Nom	Numéros de police concernés par le PPAS
5100	rue Stevin	n° 142 à 226
5030 5127	avenue de Cortenbergh	n° 48 à 80
5062	rue Le Corrège	n° 5 à 95
5073	square Marguerite	n° 42
5002	square Ambiorix	n° 23, 30, 32, 40
5042	rue Franklin	n° 2 à 64 et n° 1 à 73
5079	avenue Michel-Ange	n° 2 à 88 et n° 3 à 89
5003	rue Archimède	n° 8 à 64 et n° 35 à 93a
5021	boulevard Charlemagne	n° 1 à 47

1.2. Situation du Plan Particulier d'Affectation du Sol

Le périmètre du PPAS, pris dans un rayon de 500 mètres, se situe dans la partie nord du quartier Nord-Est, partie majoritairement résidentielle du quartier des squares. Au nord se situe la partie la plus dense du quartier des squares et les communes de Schaerbeek et St-Josse-ten-Noode. Au sud, le paysage change radicalement d'échelle avec la zone de bureaux étendue autour du rond-point Schuman où siègent un grand nombre d'institutions européennes. Au sud-est se situe le parc du Cinquanteaire. Le PPAS se situe dans la vallée du Maelbeek.

1.3. Historique

C'est en 1853 que le quartier Nord-Est, d'une superficie de 194 ha, est annexé par la Ville de Bruxelles et devient, par ce fait, sa première extension.

Le quartier des squares fait partie de la deuxième vague d'urbanisation qu'a connu l'Est de Bruxelles. La première vague avait vu naître le Quartier Léopold (1850-1860 pour la période phare).

En 1875, est voté à l'unanimité le projet d'aménagement définitif du quartier des Squares tel qu'imaginé par l'architecte Bordiau. Les travaux de voirie débutent en 1880 et la plupart des maisons sont édifiées à partir de 1890.

Le plan d'aménagement de Bordiau est organisé de manière parfaitement géométrique autour d'une croix. Le relief fait partie de la composition organisée autour d'un espace public central aménagé en différents squares: « un axe principal est-ouest et un axe secondaire nord-sud découpent la surface en quatre triangles rectangles, selon les diagonales du losange de départ. Les rues secondaires sont tracées perpendiculairement aux hypoténuses de ces triangles, et sont recoupées, si nécessaire, par

des diagonales. Seule exception notable à cette logique, la courbe formée par les boulevards Clovis et Charlemagne rappelle la présence de la voie de chemin de fer. »¹

Dans la partie centrale du tracé se succèdent des espaces verts centraux autour desquels un cordon de jardinets longe les façades bordant les squares.

La caractéristique du parcellaire de l'époque est agencé avec hiérarchie suivant l'importance de la largeur des voiries. Sur les squares, ce phénomène de hiérarchie des parcelles est également très clair. Dans les rues transversales, les superficies des parcelles sont moindres et les largeurs varient entre 6 et 7 mètres. Aux abords des limites communales, les parcelles s'amenuisent également.

Dans le quartier résidentiel autour des squares, les îlots sont relativement vastes, fermés et aérés en leur centre. Les intérieurs d'îlots sont peu construits et très verts.

La maison unifamiliale bourgeoise est la plus représentée dans le quartier. Le rez-de-chaussée est surélevé, édifié sur des caves semi-enterrées.

Peu à peu, les maisons bourgeoises du début du siècle subissent, pour la plupart, des transformations architecturales ponctuelles en fonction de nouvelles normes de confort et d'équipement, en densifiant les intérieurs d'îlots par l'ajout de pièces supplémentaires sous forme d'annexes. D'autres sont divisées en plusieurs unités de logement.

Dès la fin des années 20, les premiers immeubles à appartements, inspirés des exemples parisiens, font leur apparition dans le quartier. Cette atteinte au découpage parcellaire et à la typologie originelle du bâti va briser l'échelle de l'environnement des squares. Elle est très importante entre 1960 et la fin des années 70.

Les maisons bourgeoises du début du siècle (+/- 3 niveaux) côtoient les résidences à appartements des années 60, qui peuvent atteindre 11 niveaux. Le long de l'avenue de Cortenbergh, les immeubles de bureaux sont venus remplacer la presque totalité des maisons d'origine.

Par la suite, l'influence indirecte exercée par la présence des institutions européennes va engendrer des rachats et des rénovations des maisons d'origine par des particuliers ou des associations situés dans la mouvance européenne interrompant ainsi de manière ponctuelle la dégradation du standing du quartier.

¹ « Le quartier des squares – Marguerite, Ambiorix, Marie-Louise, Gutenberg », coll. Bruxelles, ville d'art et d'histoire, texte et réalisation : Vincent Heymans, 1995.

1.4. Contexte d'élaboration du PPAS

Depuis quelques années, le quartier des squares souffre d'une pression immobilière croissante résultant du développement de la zone de bureaux Schuman-Cortenbergh, entraînant avec elle le développement de très nombreux commerces, horeca, bureaux et représentations. Cette pression se ressent en particulier sur les îlots situés entre le square Ambiorix et cette zone de bureaux avec une prolifération importante de terrasses commerciales, de parkings à ciel ouvert et d'extensions de bâti en intérieur d'îlots.

Aujourd'hui, ces fonctions continuent à se développer alors qu'une grande partie du périmètre du PPAS « Archimède » est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'habitation dans le PRAS.

Le patrimoine architectural du quartier des squares, représentatif de la période « Art Nouveau », est également menacé par la subdivision de maisons unifamiliales en petites unités (type studio ou flat), le regroupement parcellaire de plusieurs bâtisses qui déstructure la typologie d'origine, la surcharge d'enseignes en façades, etc. Ces dommages surviennent malgré la présence du « règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire ».

Le PRAS confirme l'intérêt patrimonial du quartier en le couvrant, sur sa carte des affectations, d'une surimpression en quadrillage qui indique une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (*ZICHEE*). Dans ces conditions, des mesures particulières relatives à la conservation du patrimoine immobilier peuvent être arrêtées par PPAS².

L'élaboration d'un PPAS permet de réaffirmer la fonction résidentielle du PRAS tout en apportant des limites plus claires tant sur les affectations que sur les gabarits.

Les dispositions du PPAS « Archimède » se basent, entre autres, sur les recommandations formulées par un comité de quartier regroupant des habitants soucieux d'améliorer la qualité de vie du quartier des squares. Ces dispositions visent essentiellement la protection du bâti, la préservation des intérieurs d'îlot et renforcent la vocation de la zone d'habitation à prédominance résidentielle et de la Zichee du PRAS.

Les objectifs prioritaires sont les suivants :

- renforcer la vocation résidentielle durable du quartier ;
- stopper le développement des hôtels, des flats-hôtels, des horecas et des bureaux ;
- préserver le patrimoine architectural ;
- améliorer la qualité de vie des intérieurs d'îlots.

² Plan Régional d'Affectation du Sol – Cahier II « Les prescriptions générales, les zones en surimpression, le glossaire » - H. « Prescriptions relatives aux zones en surimpression » - 21. « Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement », p.18

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

2.1. Plan Régional de Développement – 12/09/2002

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

- en périmètre de verdoisement et de création d'espace vert;
- le long d'une continuité verte;
- le long d'une liaison ferroviaire à créer;
- le long d'un itinéraire cyclable régional;
- en zone 30;
- le long d'un tronçon de ligne de bus à améliorer ;
- le long de la zone levier n° 7 « Europa ».

2.2. Plan Régional d'Affectation du Sol - 05/03/2001

Le quartier se situe

- en zone d'habitation à prédominance résidentielle (entre les squares, et les rues Franklin et Stevin),
- en zone d'habitation (entre la rue Franklin et l'avenue de Cortenbergh),
- en zone administrative (le long de l'avenue de Cortenbergh).

L'ensemble du quartier est compris dans le périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

L'avenue de Cortenbergh, le boulevard Charlemagne et les squares sont considérés comme espaces structurants.

Pour l'ensemble de la maille, le solde des superficies de planchers de bureaux admissibles est négatif (-7.549 m² dans les zones d'habitat à la date du 22/11/2010).

2.3. Plan Communal de Développement – 02/12/2004

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

Le PPAS est en outre l'objet de mesures plus particulières, de par sa situation:

- en zone de rénovation et de protection du logement
- le long d'un espace vert à revaloriser (square Ambiorix)
- le long d'un projet de maillage vert communal (avenue Michel-Ange)
- le long de voiries classées en collecteurs de quartier (avenue Michel-Ange, square Ambiorix et les rues Stevin et Franklin) et en voirie métropolitaine (avenue de Cortenbergh)

Quelques mesures issues des tableaux de bord du PCD et qui concernent le quartier :

- Favoriser la mixité sociale des logements par la diversification de la typologie des logements, notamment en limitant la division en petites unités des logements via le contrôle des permis d'urbanisme (PU) ou la mise en place de normes
- Offrir un cadre de vie de qualité en mettant en place une réglementation visant à préserver les caractéristiques des îlots via, par exemple, la protection des intérieurs d'îlots en y refusant des parkings à ciel ouvert, immeubles élevés, via le contrôle des PU et poursuite en cas de non respect de ses conditions du PU.
- Diversifier et intégrer les activités de façon adéquate :
 - ne pas étendre les îlots affectés de fait au bureau. Le potentiel bureau du quartier devrait correspondre à un potentiel de rénovation et de reconstruction et non à l'extension des activités administratives.
 - encourager le commerce de proximité dans les quartiers de logement et conforter les pôles périphériques commerciaux
 - favoriser les commerces aux rez-de-chaussée des immeubles de bureau, notamment aux abords du rond-point Schuman
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine vert existant par la poursuite de la remise en état des squares en tenant compte de leurs spécificités : Marie-Louise (calme, repos et promenade), Palmerston (paysager), Ambiorix (caractère public mais pression à canaliser), Marguerite (jeux et sports enfants), Gutenberg (raccordement physique aux autres squares)
- Reconsidérer la valeur d'usage de l'espace public via notamment l'élargissement des trottoirs de la rue Archimède
- Ne pas étendre la capacité des hôtels existants
- Adapter l'offre de logements à toutes les catégories d'habitants par exemple en favorisant la reconversion d'immeubles de bureaux
- Contrôler les effets induits risquant d'entraîner des déséquilibres sur la ville et ses habitants notamment via l'application du principe des charges d'urbanisme selon les recommandations de 2002 (imposées in situ) et en favorisant les initiatives visant à ouvrir aux habitants du quartier, les activités non seulement administratives mais aussi culturelles, sociales, sportives, ...
- Créer un maillage vert communal le long de la ligne de chemin de fer (Toulouse-Pascale), le boulevard Charlemagne, le square Ambiorix et le boulevard Clovis
- Promouvoir un environnement durable par la revalorisation des squares (en tant que pôle et espace vert)
- Promouvoir une politique en matière de logements à rénover et à reconquérir
- Promouvoir une politique en matière d'espace public via :
 - un plan de déplacements
 - la revalorisation des axes structurants principaux (square Marie-Louise, avenue Palmerston, square Ambiorix, square Marguerite, boulevard Charlemagne et boulevard Clovis)
 - l'amélioration ou la création d'une liaison entre le parc du Cinquantenaire et le boulevard Clovis à travers les quartiers d'habitation, en affectant en collecteurs de quartier la rue Stevin, l'avenue de

Cortenbergh, le boulevard Charlemagne, la rue Charles Martel, la rue des Eburons, le boulevard Clovis, la rue de Pavie et l'avenue de la Brabançonne

2.4. Plans Particuliers d'Affectation du Sol à proximité

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

Nom	Numéro	Arrêté d'approbation	Arrêté de modification	Remarques
Stevin	60-03	AG 02-10-2003		
Charlemagne I	41-40/41	AR 08-10-1964	Modification partielle AG 01-02-1996	
Charlemagne II	41-42/43	AR 21-05-1964		
Nord-Est Zone IX	41-31/32	AR 17-01-1964	Modification partielle pour utilité publique AR 24-02-1978	
Marteau	60-04 bis	AE 22-04-1993		
Loi	08-01			Décision d'élaboration Conseil Communal 02-06-2008
Toulouse – De Pascale	60-41			Décision d'élaboration Conseil Communal 05-09-2005
Résidence - Palace	60-13	AE 24-06-1993	Modifications partielles pour utilité publique AG 18-01-2001 AG 30-04-2003 AG 15-05-2003	Abrogation partielle AG 30-03-2006
Etterbeek – Van Maerlant	60-12	AE 23-01-1968	Approbation du PPAS modificatif AE 29-10-1992	
Véronèse	06-02			Décision d'élaboration Conseil communal 17-11-2006
St-Quentin	06-03			Décision d'élaboration Conseil communal 17-11-2006

2.5. Plans d'expropriation

Néant.

2.6. Permis de lotir

Néant.

2.7. Servitudes et droits de passage

Il existe une servitude de vue depuis le parc du Cinquantenaire qui limite la hauteur des bâtiments sur l'ensemble du périmètre du PPAS à l'exception des bâtiments situés le long de la rue Le Corrège et du square Marguerite (Ministère des Travaux Publics – 1972). Voir le plan n° 2 : Plan de la situation existante de droit.

2.8. Monuments et sites

Liste des biens classés :

- Le square Ambiorix (AG 14-07-1994) ;
- Rue Le Corrège, 35 (AG 03-05-2007) – classement de la totalité y compris la cour anglaise. Maison personnelle de l'architecte Edouard Ramaekers, construite en 1899 ;
- Avenue Michel-Ange, 80 (AG 05-07-2007) – classement de la façade avant, toiture ainsi que les 3 pièces en enfilade du rez-de-chaussée surélevé. Architecte Victor Taelmans. Date de 1899 ;
- Le parc du Cinquantenaire (AR 18-11-1978) - dans la zone des 50 mètres et dont le périmètre de protection englobe les façades de l'avenue de Cortenbergh.

Liste des biens inscrits sur la liste de sauvegarde :

- avenue Michel-Ange, 69 (AG 29-03-2007) – noyer royal

Liste des biens repris au projet d'inventaire des Monuments et des Sites (1996) :

- Bd Charlemagne 43 à 27a, 23, 21 ;
- Rue Archimède 34 à 44, 61 à 69 ;
- Avenue Michel-Ange 8 à 42, 56 à 68, 72 à 86, 7 à 39, 57 à 71, 77 à 83 ;
- Rue Le Corrège 15 à 19a, 35, 73, 75, 83 à 91 ;
- Rue Franklin 14 à 24, 50, 7 à 13, 25, 31, 59, 65.

2.9. Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire

Ce Règlement zoné a été approuvé par un A.E. le 27-02-1992.

Liste des biens remarquables repris dans la liste du Règlement zoné :

- Rue Archimède 34, 38, 40, 61, 63, 63, 65, 67, 69 (classe 3) ;
- Bd Charlemagne 221, 23, 27, 29, 31, 33, 37 (classe 3) ;
- Avenue Michel-Ange 7, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 36, 38, 40, 56, 58, 59, 62, 63, 65, 66, 68, 72, 74, 76, 82, 84 (classe 3), 8, 10, 60, 80, 86 (classe 2) ;
- Rue Le Corrège 35 (classe 1), 73 (classe 3) ;
- Rue Franklin 18, 20, 31, 50 (classe 3), 22 (classe 2).

La classe 1 reprend les immeubles de qualité architecturale exceptionnelle. Les façades et les toitures doivent être respectées, ne peuvent en aucun cas être le support ni être masqué par une quelconque enseigne ou dispositif publicitaire et toute demande de permis est soumise à mesure particulière de publicité).

La classe 2 reprend les immeubles de grande qualité architecturale. Ils peuvent faire l'objet de transformations mineures tel que surhausse de gabarit ou transformation de rez-de-chaussée mais les caractéristiques générales du bâtiment doivent être préservées. Toute demande de permis est soumise à l'avis de la Commission de concertation.

La classe 3 reprend les immeubles présentant des qualités architecturales intéressantes. Les façades et les toitures sont à préserver.

2.10. Sous-sol archéologique



Extrait de l' « Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles – Quartier Nord-Est »³

En noir : espaces au sous-sol détruit ou gravement perturbé par du bâti

En rouge : espaces au sous-sol conservé sous bâti

En mauve : espaces au sous-sol conservé sous remblais

En jaune : espaces non bâtis au sous-sol conservé

La carte géotechnique de l'atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles – quartier Nord-Est, montre qu'une très large partie du périmètre du PPAS est couverte de remblais, ceux qui ont permis les travaux de terrassements lors de l'urbanisation de la fin du XIX^{ème} siècle.

La deuxième vague d'urbanisation dans les années'50 a détruit définitivement les deux tiers du sous-sol du quartier Nord-Est avec le remplacement systématique des hôtels de maître par des immeubles de bureaux, avec des emprises importantes dans les intérieurs d'îlots.

L'îlot au sous-sol le mieux préservé est l'îlot n° 4 circonscrit par les rues Stevin et Franklin et les avenues de Cortenbergh et de Michel-Ange.

³ Ministère de la Région Bruxelles-Capitale – Service des Monuments et des Sites-Musée royaux d'Art et d'Histoire – Bruxelles 1997.

2.11. Bâtiments déclarés insalubres

Néant (au 07/12/2010).

2.12. Alignements

Les alignements datent du XIXe siècle (AR 20-12-1875), excepté pour l'immeuble situé à l'angle de la rue Stevin et du boulevard Charlemagne qui observe un recul de 8,60 mètres par rapport au front de bâti d'origine (PU pour la construction de l'immeuble IPC délivré le 03-08-1972).

2.13. Statut des voiries

Toutes les voiries situées dans les limites du plan sont des voiries communales excepté l'avenue de Cortenbergh qui est une voirie régionale.

2.14. Permis et certificats d'urbanisme délivrés mais non réalisés, de plus de 1.000 m2

Référence du PU	Bien sis	Nature des travaux	Date de délivrance
45S/05	Rue Stevin, 218 - 222	Rénovation de trois maisons avec extension de volume en partie arrière afin d'y aménager 10 appartements	08-06-2006

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

3.1. Situation existante de fait

3.1.1. Population

L'analyse suivante résulte essentiellement des données provenant de l'Institut National des Statistiques. Celles-ci datent de 2001. Il faut donc être prudent quant à la lecture des chiffres et tenir compte de l'évolution du quartier.

Le secteur statistique comprenant le périmètre du PPAS "Archimède" est le B44- « Ambiorix-Sud (square) ». Ce secteur englobe 16 îlots et s'étend entre la rue des Patriotes, les squares Ambiorix et Marguerite, la rue du Noyer, l'avenue de Cortenberg, le boulevard Charlemagne et la rue Stevin.



Extrait de la carte des secteurs statistiques du 1/10/2001 de l'INS

Nombre d'habitants⁴

2 455 personnes résident dans ce secteur. La densité du secteur B44- est de 116 habitants/ha, ce qui est largement supérieur à la moyenne de la Ville de Bruxelles (41,67 hab/ha) et même supérieur à celle du Pentagone (92 hab/ha). On distingue une nette coupure dans les chiffres entre le nord et le sud du quartier nord-est avec une très forte densité dans la partie nord (jusqu'à 173 hab/ha) et une très faible densité de la population dans le sud (entre 0 et 27 hab/ha) due à la présence de nombreux bureaux et des 2 parcs (Cinquantenaire et Léopold).

Rien que dans le périmètre du PPAS 06-01 « Archimède » qui compte 5 îlots, on recense 1.348 habitants en 2006. Dans les PPAS attenants, on dénombre 711 habitants dans le PPAS 06-02 « Véronèse » et 587 habitants dans le PPAS 06-03 « St-Quentin »⁵.

⁴ Les données qui suivent proviennent de l'INS (Institut National des Statistiques), dont les chiffres les plus récents, par secteurs, datent de 2001.

⁵ Données du Département Démographie de la Ville de Bruxelles, 2006.



Délimitation des 3 PPAS à étudier par phases successives.

Type de population par classe d'âges

Tranches d'âge	Ambiorix-Sud
0-19	16 %
20-34	29 %
35-59	36 %
60-84	15 %
TOTAL POPULATION	2 455

(Source : INS 2001)

Ménages privés selon la taille du ménage

	PPAS 06 -01 Archimède	PPAS 06-02 Véronèse	PPAS 06-03 St-Quentin
Ménages 1 personne	68 %	60%	62%
Ménages de deux personnes	18 %	23 %	20 %
Ménages de trois personnes et +	14 %	16%	17%
Nombre de ménages	866	435	334

(Source : Démographie Ville de Bruxelles 2006)

Les ménages d'une seule personne dominent nettement alors que les familles avec enfants représentent à peine un quart des ménages.

Population totale selon les principales nationalités

TOTAL POPULATION	2 455
Population belge	44 %
Population méditerranéenne CEE (I, Gr, E, P)	19 %
Population autres pays CEE	29 %
Population Maghreb (Alg, Mar, Tun)	0,9 %
Population autres pays hors CEE	11 %

(Source : INS 2001)

Dans le secteur statistique B44-, comme dans tout le quartier Nord-Est, le taux de la population étrangère est élevé et représente ici 60 % de la population dont 48 % provient des pays de l'Union Européenne⁶.

3.1.2. Logement

Année de construction et de transformation des logements privés

LOGEMENT PRIVE	Ambiorix-Sud
TOTAL CONSTRUCTIONS	1.022
Avant 1919	30 %
1919-1945	8 %
1946-1960	2 %
1961-1970	13 %
1971-1980	10 %
1981-1990	0,8 %
1991-1995	0,5 %
1996 ou après	0,3 %
Année non spécifiée	34 %
Transformations depuis 1991	7 %

(Source : INS 2001)

Beaucoup de constructions datent essentiellement de la dernière décennie du XIXe et du début du XXe siècle. Ensuite, deux grandes périodes vont rompre avec le découpage parcellaire et la typologie originelle du bâti : l'arrivée des premiers immeubles à appartements fin des années'20 suivie d'une période plus forte entre 1960 et la fin des années'70 avec le développement des grands immeubles de bureaux et de logements qui aura un impact encore plus important sur le quartier des squares.

Logements privés occupés par superficie

LOGEMENT PRIVE	Ambiorix-Sud
Superficie m2/pers.	45,61
Moins de 35 m ²	13 %
35-54 m ²	19 %
55-84 m ²	28 %
85-104 m ²	16 %
105-124 m ²	12 %
125 m ² et +	10 %

(Source : INS 2001)

La surface moyenne des logements est de 45,61 m² par personne, ce qui est largement supérieur à la moyenne de la Ville (34,29 m²/pers.) et du quartier Nord-Est qui compte en moyenne 41,47m²/pers. Cette tendance dans le quartier Nord-Est est due à une consommation croissante d'espace couplée à une demande croissante de logements pour personne seule (fonctionnaires européens venus de l'étranger par exemple).

⁶ Europe des 15 en 2001.

Logements privés occupés suivant leur nombre dans le bâtiment

NOMBRE DE LOGEMENTS	Ambiorix-Sud	Quartier Nord Est
Maisons unifamiliales	35 %	28 %
Bâtiments à 2 logements	9 %	10 %
Bâtiments de 3 ou 4 logements	18 %	28 %
Bâtiments de 5 à 9 logements	6 %	10 %
Bâtiments de 10 à 19 logements	2 %	6 %
Bâtiments de 20 à 49 logements	7 %	8 %
Bâtiments de 50 logements ou +	16 %	6 %
Bâtiments dont nombre de logements non connu	3 %	2 %
Total	1 749	10 298

(Source : INS 2001)

Le taux de maisons unifamiliales semble rester une caractéristique du quartier. Cette stabilité est due à ce que ces maisons sont le plus souvent occupées par leur propriétaire. Une grande partie de ces maisons unifamiliales sont situées avenue Michel-Ange et rue Le Corrège. Néanmoins, cette caractéristique est mise en péril et de plus en plus de maisons unifamiliales font l'objet d'une ou plusieurs divisions. Aujourd'hui, sur les 264 immeubles compris dans le périmètre du PPAS « Archimède », toutes catégories comprises, seules 76 maisons unifamiliales subsistent, ce qui correspond à un taux de 28 %. Voir la carte thématique relative au « Nombre d'unités par immeuble ».

Statut d'occupation des logements privés

Logement privé		Ambiorix-Sud	Quartier Nord Est
Total	Maison	722	3.565
	Appartement	982	6.309
Propriétaire		890	4.508
Locataire		744	4.883
Proportion de propriétaires		51 %	44 %

(Source : INS 2001)

3.1.3. Economie – emploi

Une fois encore, le recensement INS de 1991 permettra pour le secteur statistique concerné de connaître le nombre total de la population active occupée :

	Ambiorix-Sud		Quartier Nord Est		Ville de Bruxelles	
Total population active	1.004	41 %	5.520	42 %	53.663	39 %
Population active occupée	908	90 %	4.789	87 %	42.423	79 %
A la recherche d'un emploi	96	10 %	811	15 %	11.240	21 %
Population non active	823	33 %	4.866	37 %	65.507	48 %
De moins de 18 ans	297	36 %	1.985	41 %	27.941	43 %
De 18 ans et + suivant un enseignement	76	9 %	459	9 %	4.859	7 %
N'ayant jamais travaillé et ne cherchant pas d'emploi	45	5 %	332	7 %	4.679	7 %
Pensionnée	297	36 %	1.445	30 %	18.477	28 %
Pré-pensionnée ou assimilée	16	2 %	94	2 %	1.710	3 %
Autres	89	11 %	543	11 %	7.544	11 %

(Source : INS 2001)

Dans le secteur Ambiorix-Sud, 41 % de la population est active. Dans ces actifs, 90 % sont occupés et 10 % sont à la recherche d'un emploi. Dans les 33 % de la population non active, 36 % ont moins de 18 ans et 36 % sont pensionnés.

Population active par groupe d'âge	Ambiorix Sud	Quartier Nord-Est
Moins de 20 ans	4	31
20-29 ans	196	1.066
30-39 ans	294	1.480
40-49 ans	202	1.108
50-64 ans	212	904
65 ans et plus	5	20
Total	908	4.709

(Source : INS 2001)

32 % de la population active est âgée entre 30 et 39 ans.

Population active par secteurs d'activités	Ambiorix Sud		Quartier Nord-Est	
Administration publique	109	12 %	595	13 %
Organismes internationaux	142	16 %	475	10 %
Education, enseignement	63	7 %	318	7 %
Santé et action sociale	54	6 %	287	6 %
Autres services	130	14 %	768	16 %
Industrie	48	5 %	272	6 %
Commerce (gros et détail)	45	5 %	265	6 %
Hôtel, café et restaurant	40	4 %	187	4 %
Finances (banques et assurances)	46	5 %	223	5 %
Services fournis aux entreprises	64	7 %	342	7 %
Total population active occupée	908	100 %	4.709	100 %

(Source : INS 2001)

Environ 55 % de la population active occupée dans le secteur Ambiorix-Sud exerce un emploi dans le domaine public, international ou de services liés à la présence de ces activités dont 16 % travaille dans des organismes internationaux.

Activités

Commerces :

Le commerce est assez faible, aucune grande ni moyenne surface ne peut être recensée. Le quartier est également mal loti en commerce de détail⁷. Seuls les commerces liés à la présence administrative sont relativement nombreux. Il s'agit principalement des activités horeca (cafés, restaurants, snacks,...) où les étages supérieurs ne semblent pas, pour la plupart, habités et sont parfois associés à l'activité horeca, par exemple, sous la forme de salle de fêtes à louer. Les commerces sont également liés quasi exclusivement à une clientèle administrative (agences de banques, points presse,...).

Autre constat, le caractère international du quartier et, en particulier, la présence de diverses instances de l'Union Européenne, a généré l'apparition d'établissements typiquement orientés vers certaines nationalités (présence de pubs irlandais, anglais, restaurants italiens, ...), tout en étant évidemment ouverts à tous. La localisation de ce type de commerces est intimement liée à celle des bureaux.

Les propriétaires des immeubles de bureau sont généralement peu enclins à l'installation de commerces aux rez-de-chaussée de leurs immeubles car cela alourdit la gestion, la rentabilité est moindre et les impératifs de sécurité sont souvent pris en considération. Seule exception, l'immeuble de bureaux situé à l'angle de la rue Stevin n° 142-144 et du boulevard Charlemagne n°1.

Pour cette raison, la plupart des rez-de-chaussée des immeubles de bureaux sont dévolus à la fonction administrative ce qui ne contribue guère à l'animation locale et conduit les commerces à s'installer à proximité immédiate de ces bureaux, notamment dans les maisons de maître. On les retrouve en particulier autour du rond-point Schuman, rue Archimède, rue Franklin et rue Stevin.

Affectation autre que le logement par îlot :

AFFECTATION	ILOT 1	ILOT 2	ILOT 3	ILOT 4	ILOT 5
HOTEL	2	1	-	-	-
COMMERCE de proximité	2	-	1	2	1
COMMERCE spécialisé	13	10	3	5	1
CAFE	4	3	-	-	-
RESTAURANT	6	13	-	10	1
ATELIER ET DEPOT	-	-	-	-	-
EQUIPEMENT	2	2	2	2	-
BUREAU	5	6	-	3	5
BATIMENT INOCCUPE	3	-	-	5	-
PARKING A L'AIR LIBRE	-	18	-	-	-

⁷ Commerce de détail ou de proximité : « Ces commerces sont en étroite relation avec l'habitat et ils visent à satisfaire des besoins de base réguliers de la population (boulangerie, épicerie, boucherie, pharmacie,...). Situés fréquemment à des coins de rue, la présence de ces commerces est étroitement corrélée avec celle des îlots à dominante résidentielle. » - p.20 de la Situation existante issue du dossier de base du Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles – 1.2. Quartier Nord-Est – Septembre 2000.

Hôtels :

La présence des hôtels est assez importante tant à l'intérieur du périmètre du PPAS Archimède qu'à l'extérieur dans la zone des 50 mètres alors que nous nous trouvons dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle dans le PRAS. Ceci est dû au fait que l'installation de ces hôtels est antérieure au PRAS (2001). Par exemple, le Silken Berlaymont est implanté depuis 1996 dans le quartier.

- Le Dorint Brussel (210 chambres), boulevard Charlemagne n° 11-19 et rue Archimède n° 16-26 ;
- Le New Hotel Charlemagne (38 chambres), boulevard Charlemagne n° 25/27 ;
- L'Hilton Brussels Residence (63 chambres), square Ambiorix n° 28 ;
- Le First Euroflat (133 chambres), boulevard Charlemagne n° 50, dans la zone des 50 mètres du PPAS.

Secteur tertiaire :

Nous pouvons distinguer deux formes de bureaux : les immeubles de bureaux classiques et les petits bureaux que l'on retrouve au sein du parc de logement.

Au niveau des immeubles de très grand gabarit, la typologie bâtie s'écarte nettement des îlots préexistants. Dans l'un ou l'autre cas, il y a même eu regroupement complet pour constituer des unités de plus grande dimension.

L'avenue de Cortenbergh a vu se développer des bureaux sous forme d'un double front linéaire remplaçant les petits immeubles typiques par des immeubles de gabarit de type moyen (R + 8).

Peu à peu, des professions libérales et des petits services aux entreprises se sont installés aux rez des habitations. Le développement de ces « petits » bureaux est partiellement une conséquence de la présence des « grands bureaux ». Bien qu'une pression réelle s'opère en direction des squares Marie-Louise et Ambiorix, ces activités n'empêchent pas l'occupation des étages par du logement.

Equipements :

- L'European Medical Center, square Ambiorix n° 40 ;
- La Représentation Permanente de la Commission européenne de Belgique (organe européen d'information), rue Archimède n° 73 ;
- Le bureau de Sélection européen, avenue de Cortenbergh n° 74-80 ;

Une tendance récente est l'apparition de représentations locales et régionales auprès de l'Union européenne⁸. Ce phénomène est apparu en 1984 et ne cesse d'augmenter avec l'arrivée de nouveaux membres dans l'Union européenne. Aujourd'hui, on compte plus de 300 représentations de ce type à Bruxelles. Ces représentations ne disposent pas de statuts officiels à proprement parler mais sont reconnues par l'Union comme des partenaires⁹. On en trouve quelques-unes dans

⁸ Pour plus d'infos, voir sur le site du Bureau de Liaison Bruxelles-Europe « Représentations locales et régionales : un phénomène récent » - www.blbe.be ou la revue scientifique électronique pour la recherche sur Bruxelles - Brussels Studies, l'article de Michel Huysseune et Theo Jans « Bruxelles, capitale de l'Europe des régions ? » sur www.brusselsstudies.be

⁹ Les missions diplomatiques et les représentations d'entités fédérées ou assimilées des Etats reconnus par la Belgique sont considérées comme des équipements d'intérêt collectif.

le périmètre du PPAS Archimède principalement du côté de l'avenue de Cortenbergh et l'avenue de Michel-Ange.

Lieu de culte

La Paroisse du Sacré-Coeur située rue Le Corrège n° 17 est à l'origine de mouvements de jeunesse assez actifs.

3.1.4. Caractéristiques essentielles du bâti des différents îlots

● **ILOT 1** : *square Ambiorix, boulevard Charlemagne, rue Stevin et rue Archimède*

D'une superficie de 16.662 m², le bâti couvre environ 78 %. Les gabarits sont de 2 à 12 niveaux. Les gabarits les plus hauts se situent le long du square Ambiorix et à l'extrémité de la rue Archimède et du boulevard Charlemagne. Ce sont des immeubles à appartements de 12 niveaux construits dans les années '70 qui accueillent au rez-de-chaussée des équipements collectifs ou des commerces. Les plus fortes variations de gabarits se situent le long du boulevard Charlemagne avec la présence de 2 hôtels de 8 et 9 niveaux et un immeuble de bureau de 8 niveaux à l'angle du boulevard Charlemagne et de la rue Stévin et qui accueille également du commerce à son rez-de-chaussée. Cet immeuble présente un net recul le long de la rue Stévin par rapport aux immeubles existants, série de 6 maisons de 2 niveaux situées face au Berlaymont. Le long de la rue Archimède, la différence dans les gabarits est progressive en direction du rond-point Schuman.

● **ILOT 2** : *square Ambiorix, rue Archimède, rue Franklin et avenue Michel-Ange*

D'une superficie de 16.361 m², le bâti couvre environ 62 %. Les gabarits sont de 2 à 11 niveaux. Les gabarits les plus hauts se situent le long du square Ambiorix et de la rue Archimède. Contrairement à l'îlot 1, ici la hauteur des immeubles augmente en direction du square Ambiorix de même que la largeur des façades aux rez-de-chaussée inanimés. Le traitement des façades est uniforme, continu et inspire une certaine monotonie. Le restant est composé de maisons d'origine dont les gabarits varient entre 2 et 4 niveaux avec rez-de-chaussée surélevé, la plupart occupés par des horecas et des commerces en particulier dans les rues Archimède et Franklin. C'est dans cet îlot que la pression vers les intérieurs d'îlot est la plus forte avec une grande occupation de terrasses d'horeca ou de parkings aménagés à l'air libre et qui ont pour conséquence que le bruit causés par ces activités se répercutent dans tout l'îlot sous forme d'écho. Les bâtisses de la rue Michel-Ange comptent entre 3 et 4 niveaux, et sont la plupart résidentiels, avec garage incorporé. Un hôtel de 10 niveaux se situe à l'angle du square Ambiorix et de l'avenue Michel-Ange.

● **ILOT 3** : *squares Ambiorix et Marguerite, avenue Michel-Ange, rue Franklin et rue Le Corrège*

D'une superficie de 14.763 m², le bâti couvre environ 59 %. Les gabarits sont de 2 à 11 niveaux. A l'angle du square Ambiorix et du square Marguerite sont implantés 2 immeubles de logements de 11 niveaux. Cet îlot est probablement le plus homogène du PPAS Archimède tant au niveau des affectations qu'au niveau des gabarits : les bâtisses ne dépassent pas les 3 niveaux sur le reste de l'îlot, la fonction logement est dominante et les commerces sont situés aux angles de l'îlot. Présence d'équipements collectifs avec la paroisse du Sacré-Cœur, rue Le Corrège. C'est également dans cet îlot que se concentre la plus grande part de maisons unifamiliales.

● **ILOT 4** : *rue Franklin, rue Stevin, avenue de Cortenbergh et avenue Michel-Ange*

D'une superficie de 12.484 m², le bâti couvre environ 66 %. Les gabarits sont de 2 à 6 niveaux. L'îlot 4 est sans doute le plus problématique du PPAS Archimède et celui qui subit le plus de pression avec l'îlot 2. Pression au niveau des affectations par une présence de plus en plus diffuse d'horeca, de bureau et de commerces, même si actuellement une grande part de l'horeca est actuellement concentrée à l'angle des rues Stévin et Franklin, mais également pressions au niveau des bâtisses par la division des logements en de petites unités et/ou des regroupements de parcelles à cette

même fin. C'est également dans cet îlot que l'on trouve la plus grande part de logements vides en particulier le long de la rue Stevin. Des immeubles de bureaux de 6 niveaux se situent le long de l'avenue de Cortenbergh et accueillent un horeca à l'angle des avenues Cortenbergh et Michel-Ange. La préservation de l'îlot vis-à-vis d'une circulation de transit provient entre autres de la fermeture de l'avenue Michel-Ange à la circulation en provenance de l'avenue de Cortenbergh.

● **ILOT 5** : *rue Franklin, avenue Michel-Ange, avenue de Cortenbergh et rue Le Corrège*

D'une superficie de 11.415 m², le bâti couvre environ 55 %. Les gabarits sont de 2 à 8 niveaux. Ici les immeubles de bureaux sont moins élevés, généralement de 6 niveaux avec 2 niveaux en recul et diminuent sur les angles pour approcher le niveau des bâtisses traditionnelles rue Le Corrège et avenue Michel-Ange. La fonction logement est dominante avec une présence ponctuelle de bureaux le long de l'avenue Michel-Ange. Présence d'une seigneurie à l'angle de l'avenue Michel-Ange et de la rue Franklin. La préservation de l'îlot vis-à-vis d'une circulation de transit provient entre autres de la fermeture de l'avenue Michel-Ange à la circulation en provenance de l'avenue de Cortenbergh.

3.1.5. Intérieur d'îlot

Le bâti couvre environ 63 % pour une surface totale des 5 îlots du PPAS de 71.685 m².

Dans cette zone, les jardins privatifs des maisons mitoyennes sont encore très nombreux, fort appréciés et souvent de qualité. Cependant, deux problèmes majeurs sont signalés. Il s'agit, d'une part, de l'appropriation intempestive de certains jardins par l'horeca et, d'autre part, des rehausses de gabarits des immeubles sur certains axes, comme l'avenue de Cortenbergh. Une série de nuisances est liée à ce type d'intervention comme la perte relative d'intimité, d'ensoleillement et de calme, ce qui pose de sérieux problèmes de voisinage.

Malgré une grande pression vers les intérieurs d'îlot, le degré de verdurisation en intérieur d'îlot reste supérieur à d'autres quartiers de même attractivité.

3.1.6. Espace public

Le quartier bénéficie d'une très bonne accessibilité en transports en commun avec :

- la gare de Schuman ;
- les lignes 1A et 1B du métro, haltes Schuman et Maelbeek ;
- les lignes de bus 22 (Montgomery – Luxembourg), 64 (Machelen – Porte de Namur), 63 (Cimetière de Bruxelles – De Brouckère), 12 (Brussels Airport – Luxembourg), 11 (Brussels Airport – Schuman), 21 (OTAN – Ducale), 79 (Kraainem – Schuman).

Les voiries du quartier des squares sont issues de l'urbanisation du 19e siècle et sont majoritairement larges.

Le quartier des squares voit passer un important trafic de transit que l'on peut qualifier de parasite et que l'on observe surtout aux heures de pointe rue Franklin et aux abords du square Marguerite, côté nord le matin et côté sud le soir.

Des encombrements de circulation se font sentir au rond-point Schuman et par extension dans le bas de l'avenue de Cortenbergh, de la rue Archimède et dans le bas de la rue Franklin. L'aménagement de la fin de l'avenue Michel-Ange empêche l'accès aux voitures à partir de l'avenue de Cortenbergh. Cet aménagement a été réalisé par la Ville à la demande des habitants.

Au niveau sécurité routière, on constate des vitesses inadaptées en particulier rue Franklin et au square Ambiorix où la fonction résidentielle domine fortement et où l'on constate une appropriation significative de l'espace public par les piétons.

L'itinéraire cyclable régional, l'ICR 13, qui relie la Gare Centrale à Woluwé-St-Lambert passe par la rue Stevin, piste cyclable marquée, entre autres sur le trottoir, sur le tronçon situé entre l'avenue de Cortenbergh et la rue Archimède, ce qui engendre des conflits entre piétons et cyclistes.

Le schéma directeur du quartier européen¹⁰ prévoit entre autres la mise en souterrain de la circulation automobile du rond-point Schuman pour désengorger le quartier du trafic de transit. La suppression du trafic automobile en surface doit améliorer la circulation piétonne et cycliste dans le quartier.

Sous le boulevard Charlemagne passe la ligne de chemin de fer L-161 Bruxelles-Namur-Luxembourg. Cette ligne doit passer à 4 voies à l'horizon 2015. Ces travaux doivent permettre la mise en place des futures lignes RER et la réalisation d'une nouvelle jonction ferroviaire Schuman-Josaphat au moyen d'un tunnel (en reliant la ligne L-161 à la ligne L-26 Halle-Vilvorde). Cette nouvelle jonction permettra de relier le quartier européen à l'aéroport de Zaventem en 15 minutes.

D'après l'étude « La morphologie spatiale des quartiers européens » réalisée dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur du quartier européen¹¹, le PPAS « Archimède » est clairement assimilé au quartier « Schuman ». Les axes les plus structurants de ce quartier à échelle « globale » sont la rue de la Loi suivie de l'avenue de Cortenbergh. Dans le périmètre même du PPAS, la rue Stevin et la rue Archimède sont également répertoriées comme des axes structurants.

L'étude montre que les squares fonctionnent plutôt comme interface entre plusieurs quartiers (les principaux quartiers entourant le square Ambiorix sont le quartier Schuman, le quartier Léopold Nord, le quartier Noyer Nord et le quartier Clovis) que comme le centre d'un quartier.

L'enfilade des squares Marie-Louise, Ambiorix et Marguerite témoignent d'une organisation volontariste de l'espace qui profite de la déclivité du terrain de la vallée du Maelbeek, le tout traité dans le style pittoresque de l'époque.

Le square Marguerite est à la fois le plus petit et le plus étroit des trois squares de la composition d'origine. Situé au point haut, il clôture l'ensemble de la composition. Il regroupe une aire de jeux pour jeunes enfants en bordure de voirie et un terrain multisports. L'ensemble du square est ceinturé par une allée en dolomie plantée d'une belle rangée de tilleuls de grande taille et de potelets contre le stationnement illicite.

Le square Ambiorix situé au centre de la composition générale, est le plus grand de la série et couvre une superficie d'un peu plus de 2 ha. Travaillé en plateaux à différents niveaux reliés entre eux par des escaliers en pierre bleue, son espace central est caractérisé par la présence de deux grands bassins de pierre et de nombreuses statues et sculptures.

L'aménagement paysager se compose de cheminements en dolomie tracés au travers des pelouses et des parterres de fleurs, ponctués de quelques bancs et de quelques aires de jeux pour enfants. L'ensemble est ceinturé de grands arbres d'espèces variées et de quelques bosquets. La partie haute est entourée de tilleuls palissés.

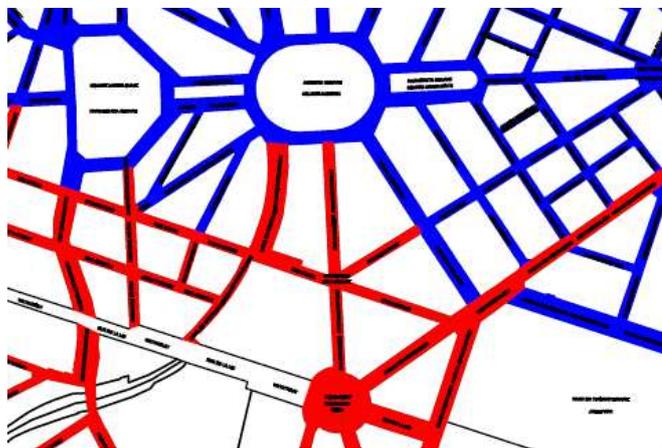
¹⁰ Le schéma directeur du quartier européen a été approuvé par AG le 24/04/2008.

¹¹ « La morphologie spatiale des quartiers européens », partie A – diagnostic de la structure spatiale existante - étude réalisée par Space Syntax – 30/11/2006

Le square Marie-Louise est situé tout en bas de la composition générale. Le square est centré sur un grand étang, un jet d'eau et une grotte artificielle sur son versant le complètent. Tout son charme provient du traitement pittoresque de son espace central.

3.1.7. Stationnement

Il existe une forte pression de stationnement liée en grande partie aux activités administratives.



L'avenue Michel-Ange, la rue Le Corrège, le square Ambiorix, le square Marguerite et le tronçon de la rue Franklin entre l'avenue Michel-Ange et la rue Le Corrège sont en zone bleue. Le reste du PPAS, c'est-à-dire le boulevard Charlemagne, la rue Archimède, la rue Stévin, l'avenue de Cortenbergh et le tronçon de la rue Franklin entre la rue Archimède et l'avenue Michel-Ange est en zone de stationnement payant.

En voirie, le stationnement est possible dans toutes les rues. Le boulevard Charlemagne, en plus d'accueillir du stationnement en bordure de voiries, accueille également du stationnement en épi sur sa berne centrale.

Un emplacement est réservé aux bus square Ambiorix et rue Franklin à l'angle avec la rue Le Corrège.

Les intérieurs d'îlots subissent également une forte pression avec l'aménagement de parkings à ciel ouvert ou abrités dans des annexes.

Divers parkings privés sont logés aux sous-sols des immeubles de logements ou de bureaux.

3.2. Contraintes et déficiences de la zone du PPAS

Le développement de la zone de bureaux Schuman-Cortenbergh est la principale contrainte de la zone du PPAS avec une forte densité de fonctions et d'utilisations.

La vocation résidentielle est menacée aussi bien par une subdivision excessive d'immeubles unifamiliaux en petites unités de logements, de type studio ou flat, que par des regroupements de parcelles ou d'immeubles qui déstructurent la typologie du bâti d'origine. Ceci favorise entre autres la résidence de courte durée avec une population de transit peu impliquée dans la vie de quartier.

Au niveau des activités, la zone du PPAS se caractérise par une présence importante d'horeca et de commerces spécialisés liés à la présence de bureaux. Le commerce de proximité est quasi inexistant et la présence d'équipements y est faible.

La qualité de vie de certains intérieurs d'îlots est altérée par le développement de l'horeca (terrasses) et de certains bureaux (parkings à l'air libre ou dans les annexes).

3.3. Potentialités de la zone du PPAS

La zone du PPAS présente globalement de grandes qualités tant sur le plan architectural (bâtisses et tracés des espaces publics datant de la période Art Nouveau) qu'au niveau du taux de verdurisation de ses intérieurs d'îlots.

La zone de bureau présente également certains atouts en termes de desserte en transports publics (métro, gare, bus) mais aussi en termes d'attractivité en tant que pôle culturel et pôle d'affaires de niveau européen et international.

3.4. Estimation des surfaces plancher existantes

Logement :	99.488 m ²
Bureaux :	26.803 m ²
Hôtels :	13.011 m ²
Equipements :	10.816 m ²
Horeca (excepté hôtels) :	7.053 m ²
Commerces :	4.712 m ²
Immeubles vides :	1.557 m ²
Total	163.450 m²
Non bâti	26.363 m²

Rapport plancher/sol (p/s) brut : 1,7

4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PPAS

4.1. Les objectifs du plan

Le PPAS « Archimède », situé dans le quartier des squares, est à l'origine un quartier résidentiel qui regroupe une grande variété de maisons et d'hôtels de maître, représentatifs notamment de la période « Art Nouveau » à Bruxelles.

Cette fonction résidentielle ainsi que l'intérêt de ces qualités architecturales sont confirmés dans le PRAS qui classe ce quartier en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Le quartier des squares, en particulier la partie située entre le square Ambiorix et la zone de bureau Schuman – Cortenbergh, subit depuis longtemps de lourdes transformations. Parmi celles-ci, la démolition de nombreuses maisons unifamiliales dans les années '60 remplacées par des immeubles à appartements de 11 niveaux à front du square Ambiorix. Ces immeubles avec une forte empreinte au sol sont en totale rupture avec les bâtiments d'origine et portent atteinte aux intérieurs d'îlot que ce soit au niveau de l'ensoleillement ou du vis-à-vis.

La présence d'institutions européennes dans le quartier a entraîné l'implantation de nombreux horecas, de commerces spécialisés et d'hôtels provoquant la destruction du patrimoine architectural mais également des intérieurs d'îlot. Des parcelles sont regroupées, des maisons unifamiliales subdivisées en flats, des jardins sont transformés en terrasses ou en parking à ciel ouvert et quelques extensions de bâtiments recouvrent la totalité du jardin.

L'élaboration d'un PPAS permet de réaffirmer la fonction résidentielle du PRAS tout en apportant des limites plus claires sur les affectations autorisées notamment en ce qui concerne les horecas.

De manière globale, le PPAS contribue à renforcer et à étendre la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS et à améliorer sensiblement l'environnement du quartier par la protection du patrimoine architectural et l'amélioration de la qualité des intérieurs d'îlot verdurisés, mais aussi par la diminution de la subdivision des immeubles unifamiliaux en petites unités de logement.

Les objectifs prioritaires du PPAS « Archimède » sont les suivants :

- renforcer la vocation résidentielle durable du quartier ;
- stopper le développement des hôtels, des flats-hôtels, des horecas et des bureaux ;
- préserver le patrimoine architectural ;
- améliorer la qualité de vie des intérieurs d'îlots.

4.2. Note exposant le contenu des prescriptions

4.2.1. Zones d'affectations

La zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS est étendue à l'ensemble des îlots repris dans le périmètre du PPAS « Archimède » à l'exception de 3 zones situées aux angles des îlots des rues Stevin, Archimède, Franklin et du boulevard Charlemagne, qui sont affectées en zone d'habitation.

Dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle, le logement reste la fonction prioritaire. Les commerces sont autorisés uniquement aux angles des îlots tandis que les nouvelles installations horeca sont interdites.

Dans la zone d'habitation, les prescriptions restent identiques à celles de la zone d'habitation à prédominance résidentielle excepté en ce qui concerne les commerces et les horecas. Ceux-ci sont autorisés dans toute la zone pourvu qu'ils ne portent pas atteinte aux intérieurs d'îlot et à la fonction principale de la zone.

Dans la zone administrative, sont également autorisées sans limitation de superficies, les fonctions telles que le logement, les établissements hôteliers et les équipements d'intérêt collectif ou de service public. Le commerce dont la superficie de planchers ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble est autorisé dans la cave surélevée, le rez-de-chaussée et l'entresol en vue de créer un cordon d'animation vers la zone de bureau Schuman – Cortenbergh.

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

Que ce soit dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle ou dans la zone d'habitation, le nombre maximum de logements par immeuble est limité au nombre de niveaux autorisés moins une unité afin de limiter la subdivision des bâtiments typiques du quartier des squares.

Le parcellaire caractéristique du quartier est préservé. Aucune activité (commerce, horeca, bureau) n'est autorisée à s'implanter sur plusieurs parcelles. Le regroupement parcellaire est autorisé uniquement pour les immeubles repris dans la catégorie III des constructions à ériger dans un style contemporain.

Au niveau du patrimoine, les immeubles existants typiques du quartier des squares compris dans le périmètre du présent PPAS, sont à préserver et sont classés en 2 catégories, la catégorie I pour les constructions remarquables et la catégorie II pour les constructions à valeur d'accompagnement.

Une zone d'annexe est délimitée pour autoriser la construction d'annexes éventuelles sans dépasser les 50 % de la zone, les 50 % restant sont soumis à la prescription des zones de cours et jardins. Pour toute la zone, le nombre de niveaux des annexes est limité à 2 niveaux.

L'aspect verdoyant des intérieurs d'îlot est confirmé par le maintien des arbres remarquables et les surfaces non perméables sont limitées à 10 % de la zone de cours et jardins, le reste doit être maintenu en pleine terre.

4.2.3. Absence d'incidences environnementales

Selon l'article 43 § 2 du COBAT, lorsqu'un PPAS n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (selon les critères énumérés dans l'annexe D du même code), le Conseil communal peut décider que ce plan ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE). Ensuite, selon l'article 44 du COBAT, le Conseil communal sollicite l'avis de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) et de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) pour qu'ils estiment si oui ou non le PPAS nécessite un RIE.

C'est ainsi qu'en séance du 26 février 2007, le Conseil communal constate que le PPAS 06-01 Archimède n'est pas présumé avoir des incidences notables sur l'environnement après avoir sollicité l'avis de l'AATL et de l'IBGE.

L'AATL et de l'IBGE estiment que le PPAS ne nécessite pas de rapport sur les incidences environnementales sur base des éléments suivants :

L'AATL estime les objectifs du PPAS louables et dignes d'intérêt pour ce quartier mais regrette toutefois l'absence d'élément graphique ou littéral permettant de définir les moyens de mise en oeuvre au travers des prescriptions, et de programme global de mise en oeuvre des objectifs. L'AATL insiste pour que l'auteur du Plan soit très attentif à ne pas engendrer d'effets pervers inattendus au travers des prescriptions qui seraient mal ou pas assez précisément formulées et qui prêteraient le flanc à des développements ne cadrant pas avec les objectifs.

L'AATL considère que la superficie du PPAS de 10 ha dont les parcelles sont toutes construites avec une densité de 117 habitants à l'hectare, ne devrait donc pas entraîner de modifications substantielles dans le quartier, ni d'impacts notables sur les îlots et voiries environnants. Que par ailleurs, des rapports d'incidences seront éventuellement encore nécessaires lors de l'introduction de futures demandes de permis d'urbanisme relatives à des immeubles nouveaux ou à des transformations d'immeubles inclus dans le périmètre du PPAS. L'AATL conclut à l'absence d'incidences notables du projet de PPAS "Archimède" tout en regrettant ne pouvoir fonder son avis sur des bases concrètes et précises.

L'IBGE constate que l'objectif du nouveau projet de plan est essentiellement le renforcement du caractère résidentiel par l'amélioration des intérieurs d'îlots et la préservation du patrimoine face à la pression immobilière de la zone de bureaux Schuman-Cortenbergh, cette dernière étant à l'origine de l'apparition anarchique de services hôteliers et horeca et du grignotage des intérieurs d'îlots par des terrasses commerciales. L'IBGE estime que les incidences du seul PPAS "Archimède" seront minimales sur l'environnement et que ce plan ne requiert pas un rapport sur les incidences environnementales;

incidences qui pourront le cas échéant être analysées lors de la demande éventuelle de permis d'environnement qui contiendraient des installations classées. L'IBGE attire l'attention sur les observations suivantes : une des grandes problématiques de ce quartier est aussi la mobilité et il aurait été plus cohérent de réaliser un seul PPAS sur l'entièreté de la zone plutôt que de morceler en 3 plans même si ceux-ci seront étudiés ensemble afin d'y intégrer une politique globale sur les voiries concernées. L'IBGE souhaiterait qu'à la limitation des terrasses afin de préserver la perméabilité des intérieurs d'îlots soit ajoutée celle des constructions en sous-sol.

Les conditions environnementales sont rencontrées car le PPAS contribue à renforcer et à étendre la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS et à améliorer sensiblement l'environnement du quartier par la protection du patrimoine architectural et l'amélioration de la qualité des intérieurs d'îlot.

Une certaine clarté a été apportée tant au niveau graphique que dans les prescriptions littérales pour permettre de réaffirmer la fonction résidentielle du PRAS et apporter des limites plus claires sur les affectations autorisées notamment en ce qui concerne les activités horeca.

Etant donné que les objectifs du PPAS « Archimède » visent à préserver l'existant et en particulier l'habitat du développement croissant d'activités autres que le logement dans le quartier des squares ; qu'il s'agit également de maintenir le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde et de limiter les nouvelles constructions dans les intérieurs d'îlots, on peut observer que le PPAS « Archimède » aura peu d'incidences environnementales et que les avis émis de la part de l'AATL et de l'IBGE ont été pris en considération.

4.3 Estimation des surfaces planchers proposées

Surface totale du PPAS :	94.220 m ²
Surface totale plancher logement :	99.488 m ²
Surface totale plancher bureau	26.803 m ²
Surface totale plancher hôtels:	13.011 m ²
Surface totale plancher équipement :	10.816 m ²
Surface totale plancher horeca (restaurants, snacks et cafés)	7.053 m ²
Surface totale plancher commerce	4.712 m ²
Surface totale non bâtie :	26.363 m ²
Rapport plancher/sol (p/s) brut :	1,7

5. RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR

5.1. Plan Régional de Développement

Le projet de plan conforte les options du PRD en particulier en ce qui concerne le périmètre de verdoisement des intérieurs d'îlot.

5.2. Plan Régional d'Affectation du Sol

Les prescriptions d'affectation sont conformes au PRAS dans la mesure où celles-ci renforcent la zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Les prescriptions sont plus restrictives en ce qui concerne le commerce et l'horeca dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle, néanmoins la zone d'habitation du présent PPAS conserve les activités de commerces et les poches d'horeca existantes.

Des commerces de plus grande importance peuvent également s'implanter dans la zone de bureau, conformément à la zone administrative, afin d'assurer un cordon d'animation le long de l'avenue de Cortenbergh.

5.3. Plan Communal de Développement

Il y a conformité avec les propositions de ce plan notamment dans les mesures qui visent à promouvoir un cadre de vie de qualité en préservant les caractéristiques des îlots, en protégeant des intérieurs d'îlots et en favorisant l'implantation de commerces au rez-de-chaussée des bureaux.

Bruxelles, le

L'auteur de projet, le Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, représenté par
M. J-P. DEMEURE, Ingénieur-Directeur général, agréé par Arrêté Ministériel du 03.03.2008,

Jean-Pierre DEMEURE

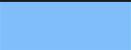
VILLE DE BRUXELLES STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN

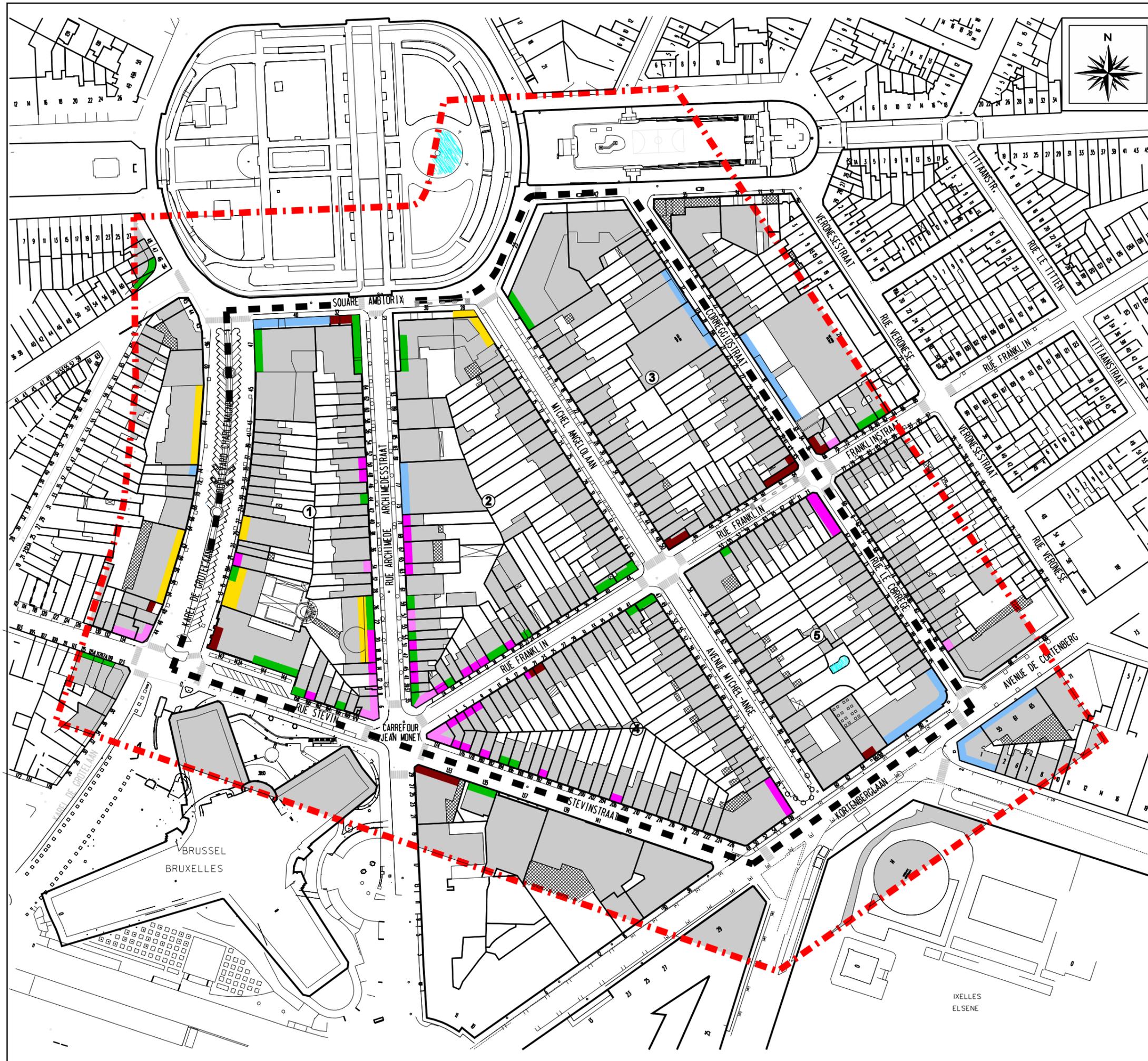


P.P.A.S. Archimède - B.B.P. Archimedes
06-01

ACTIVITES PAR SECTEUR ACTITEITEN PER SECTOR

Commerces de proximité		Buurthandels
Restaurants		Restaurants
Cafés		Cafés
Commerces spécialisés		Vakhandels
Equipements		Voorzienen
Hôtels		Hotels
Limite du P.P.A.S.		Grens van het B.B.P.
Limite de la zone des 50 mètres		Grens van de taal van 50 meter
Bâti		Bebouwing

Auteur de projet: Ville de Bruxelles / Stad Brussel Ontwerper:



VILLE DE BRUXELLES STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN

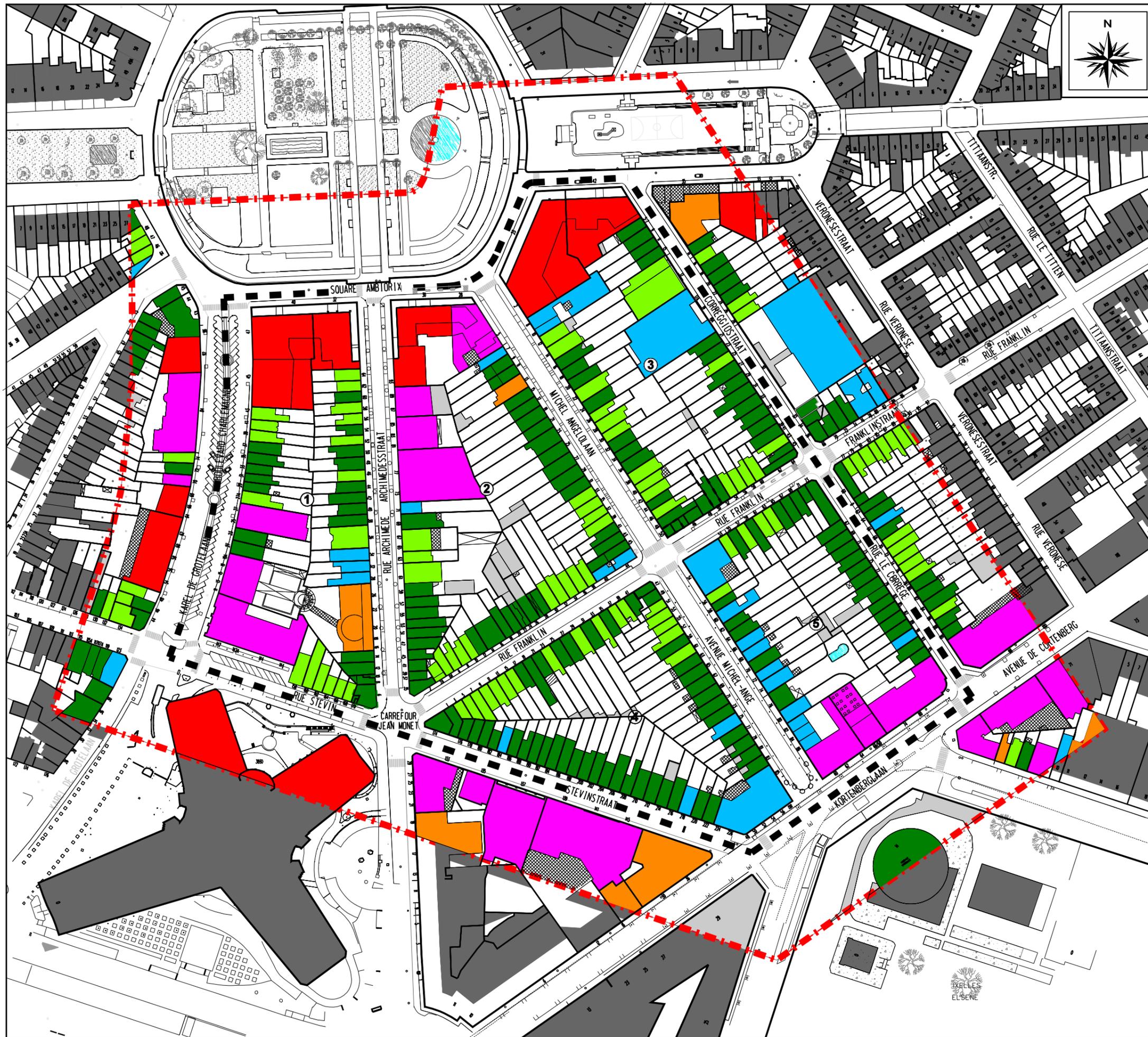


P.P.A.S. Archimède - B.B.P. Archimedes
06-01

GABARITS - BOUWPROFIELEN

2 niveaux (R+1)		2 bouwlagen (R+1)
3 niveaux (R+2)		3 bouwlagen (R+2)
4 niveaux (R+3)		4 bouwlagen (R+3)
5 niveaux (R+4)		5 bouwlagen (R+4)
➤ 6 niveaux		➤ 6 bouwlagen
➤ 10 niveaux		➤ 10 bouwlagen
Limite du PPAS		Grens van het BBP
Limite de la zone des 50 mètres		Grens van de straal van 50 meter
Bâti		Bebouwing

Auteur de projet: Ville de Bruxelles / Stad Brussel Ontwerper:



**VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL**
DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN



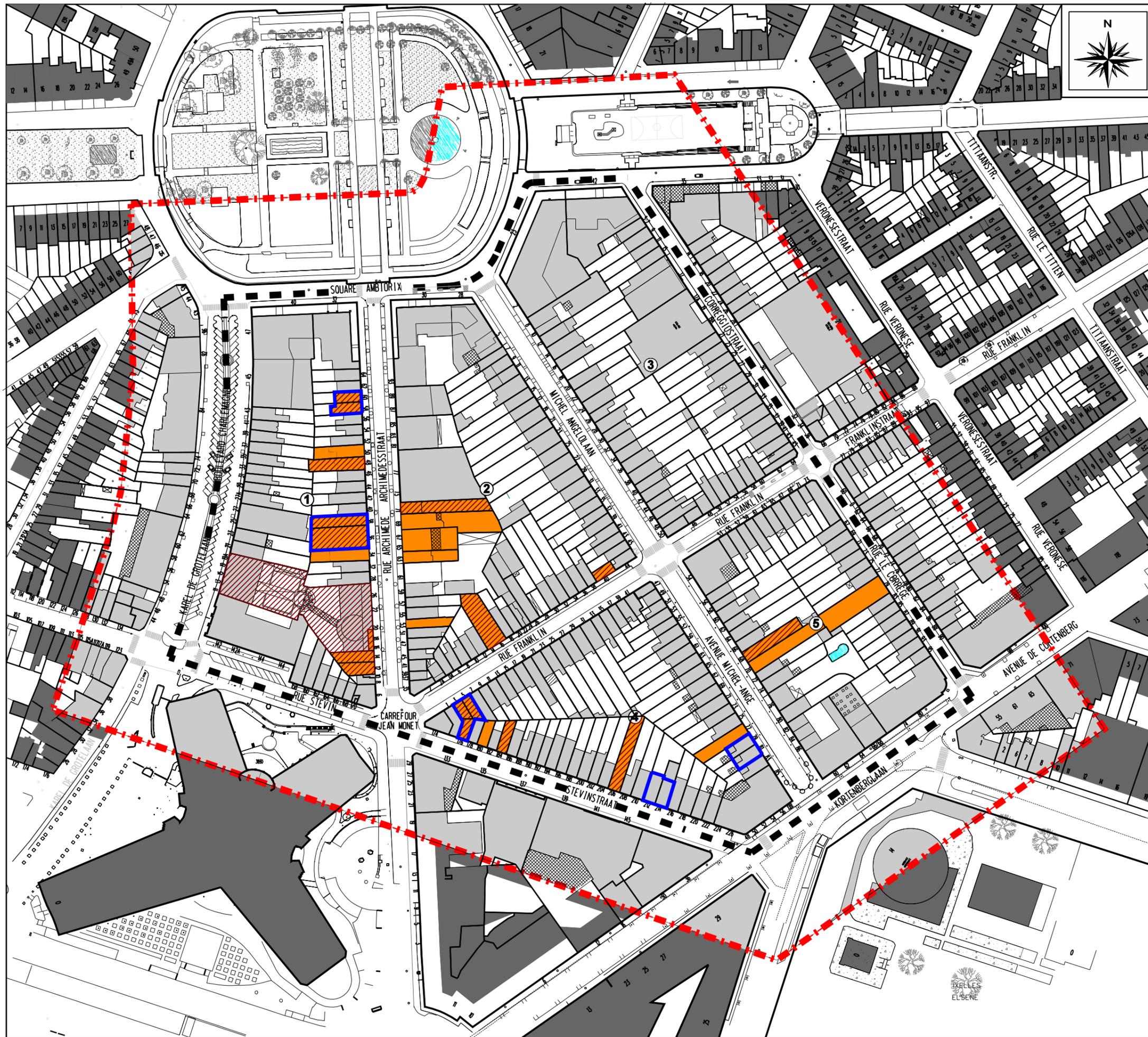
P.P.A.S. Archimède - B.B.P. Archimedes
06-01

**Infractions
depuis 2000**

**Overtredingen
sinds 2000**

- | | | |
|--|--|--|
| PV d'infraction | | PV van overtreding |
| Régularisation
(Permis d'urbanisme) | | Regularisatie
(stedenbouwkundige
vergunning) |
| Regroupement de
parcelles ou
d'immeubles | | Hergroepering
van percelen of
gebouwen |
| Limite du PPAS | | Grens van het BBP |
| Limite de la zone
des 50 mètres | | Grens van de zone
van 50 meter |
| Bâti | | Bebouwing |

Auteur de projet: Ville de Bruxelles / Stad Brussel Ontwerper:



VILLE DE BRUXELLES STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN



P.P.A.S. Archimède - B.B.P. Archimedes
06-01

PATRIMOINE - ERFGOED

Règlement général sur les bâtisses des
quartiers entourant le square Ambiorix
et le parc du Cinquantenaire

RB / AG 27/02/1992

Algemene Bouwverordening voor de
wijken rond de Ambiorixsquare en
het Jubelpark

Classe 1		Klasse 1
Classe 2		Klasse 2
Classe 3		Klasse 3

Projet d'inventaire des Monuments et Sites (1996)		Project van inventaris van Monumenten en Landschappen (1996)
---	---	---

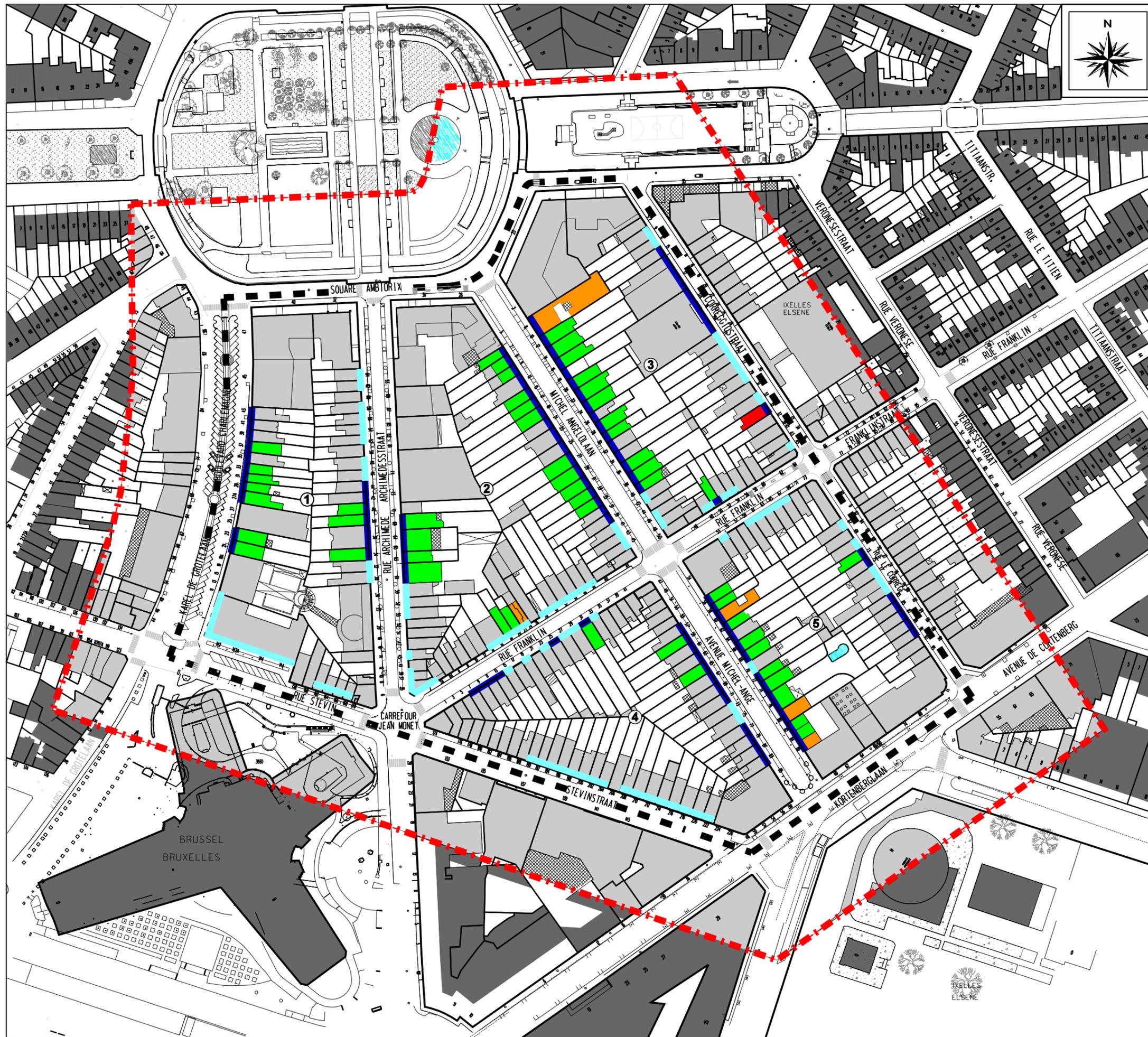
Nouveau projet d'inventaire des Monuments et Sites (2009)		Nieuw project van inventaris van Monumenten en Landschappen (2009)
--	---	--

Limite du PPAS		Grens van het BBP
----------------	---	-------------------

Limite de la zone des 50 mètres		Grens van de straal van 50 meter
------------------------------------	---	-------------------------------------

Bâti		Bebouwing
------	---	-----------

Auteur de projet: Ville de Bruxelles / Stad Brussel Ontwerper:



VILLE DE BRUXELLES STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN



P.P.A.S. Archimède - B.B.P. Archimedes
06-01

NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENTS PAR IMMEUBLE
AANTAL WONINGEENHEDEN PER GEBOUW

1 Unite ou Unifamilial  1 Eenheid of eengezinwoning

2 Unités  2 Eenheden

3 ou 4 Unités  3 of 4 Eenheden

5 ≥ 10 Unités  5 ≥ 10 Eenheden

11 ≥ 20 Unités  11 ≥ 20 Eenheden

≥ 40 Unités  ≥ 40 Eenheden

Affectation autre que logement  Andere bestemming dan de huisvesting

Limite du P.P.A.S.  Grens van B.B.P.

Limite des 50 mètres  Grens van 50 meter

Auteur de projet **Ville de Bruxelles
Stad Brussel** Ontwerp

