

**VILLE DE
BRUXELLES
STAD BRUSSEL**

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

**QUARTIER STEVIN
STEVINWIJK**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

60 - 03

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N°.

**PROJET DE PLAN
ONTWERP VAN PLAN**

**QUARTIER COMPRIS ENTRE LES RUES STEVIN ET JOSEPH II, LE
BOULEVARD CHARLEMAGNE ET L'AVENUE LIVINGSTONE**

**WIJK BEGREPEN TUSSEN DE STEVIN - EN JOZEF II STRAAT, EN DE
KAREL DE GROTE - EN LIVINGSTONELAAN**

A Notes et rapports

A Nota's en verslagen

DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 60-03 QUARTIER STEVIN

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° 3A | Plan de situation existante de fait du rez-de-chaussée |
| 4. feuille n° 3B | Plan de situation existante de fait des étages |
| 5. feuille n° 4A | Plan des zones d'affectations |
| 6. feuille n° 4B | Plan des implantations et des gabarits |

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du 02/12/2002

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du 10/02/2003 au 12/03/2003.

Par le Collège

Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 28/04/2003

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION	5
1.1. SITUATION DU PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL	5
2. RAPPORT D’ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT.....	6
2.1. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT – 12/09/2002	6
2.2. PLAN REGIONAL D’AFFECTATION DU SOL – 03/05/2001.....	6
2.3. DOSSIER DE BASE DU PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT - 04/02/1999	6
2.4. PLAN D’EXPROPRIATION	6
2.5. PERMIS D’URBANISME, CERTIFICATS D’URBANISME ET PLAN DE LOTISSEMENT.....	6
2.6. SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE.....	7
2.7. MONUMENTS ET SITES	7
2.8. BATIMENTS DECLARES INSALUBRES	7
2.9. ALIGNEMENTS	7
3. RAPPORT D’ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT	8
3.1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT	8
3.2. CONTRAINTES ET DEFICIENCES DE LA ZONE DU PPAS	9
3.3. POTENTIALITES DE LA ZONE DU PPAS	9
3.4. ESTIMATION DES SURFACES PLANCHERS EXISTANTES	9
4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE PPAS	10
4.1. LES OBJECTIFS DU PLAN:.....	10
4.2. ESTIMATION DES SURFACES PLANCHERS PROPOSEES	10
5. RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR	11
5.1. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT	11
5.2. PLAN REGIONAL D’AFFECTATION DU SOL.....	11
5.3. DOSSIER DE BASE DU PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT	11
6. RAPPORT D’INCIDENCES.....	12
6.1. ELEMENTS ET AIRE GEOGRAPHIQUE SUSCEPTIBLES D’ETRE AFFECTES PAR L’AMENAGEMENT PROPOSE	12
6.2. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES DE L’AMENAGEMENT PROJETE AU REGARD DE LA SITUATION EXISTANTE	12
<i>a) Santé humaine.....</i>	<i>12</i>
<i>b) Faune et flore.....</i>	<i>12</i>
<i>c) Sol</i>	<i>12</i>
<i>d) Eau souterraine.....</i>	<i>12</i>
<i>e) Eau de surface.....</i>	<i>12</i>
<i>f) L’air.....</i>	<i>12</i>
<i>g) Le bruit.....</i>	<i>12</i>
<i>h) L’aménagement du territoire et l’urbanisme</i>	<i>12</i>
<i>l) Domaine socio-économique</i>	<i>13</i>
<i>j) Mobilité.....</i>	<i>13</i>
6.3. DESCRIPTION DES MESURES VISANT A EVITER, SUPPRIMER OU REDUIRE LES INCIDENCES NEGATIVES DE L’AMENAGEMENT PROPOSE	13
6.4. EXAMEN COMPARATIF DES SOLUTIONS DE REMPLACEMENT	13
6.5. RESUME NON TECHNIQUE	13

1. INTRODUCTION

1.1. Situation du Plan Particulier d’Affectation du Sol

La zone du PPAS se situe dans le quartier Nord-Est en lisière du quartier européen.

Ses limites sont formées par la rue de la Loi, la chaussée d’Etterbeek, l’avenue Livingstone, la rue Stevin, le boulevard Charlemagne, les rues Joseph II et du Taciturne.

Il comprend trois îlots bâtis et un îlot aménagé en espace vert.

Situé à proximité de la vallée du Maelbeek, dont le cours épousait l’avenue Livingstone et la chaussée d’Etterbeek, le plan, dans le tracé de ses rues, témoigne de la pente douce des flancs de vallée. Il y a 13 mètres de dénivellation entre les points le plus haut et le plus bas.

Peu de reconstructions se sont opérées et le bâti est resté quasi intact depuis sa construction. La forme des îlots est celle du plan d’urbanisation de la fin du XIX^{ème} siècle, mais le tracé des rues ne participe pas aux grandes perspectives et au tracé géométrique de la conception urbanistique qui a présidé à l’aménagement du quartier des squares.

Le parcellaire, encore bien conservé, a gardé les caractéristiques d’origine qui visaient à offrir des logements de qualité à la bourgeoisie de l’époque.

Seule la chaussée d’Etterbeek a été élargie dans les années 1970.

Un projet avait été élaboré à cette époque qui prévoyait de créer dans la vallée du Maelbeek, depuis la place Jourdan jusqu’à la place de St-Josse, une rocade destinée à dédoubler la petite ceinture.

Le tronçon de cette chaussée entre la rue Belliard et la rue Joseph II a été porté au gabarit de 28 m.

Ces réaménagements, il est vrai, étaient aussi liés à des infrastructures souterraines comme les collecteurs et un bassin d’orage.

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 oeuvre définies dans le PRD sont d'application. Le site du PPAS est en outre l'objet de mesures plus particulières, de par sa situation:

- dans la zone levier n° 7 'Europe' et en site d'intérêt régional;
- en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (îlot 3);
- en périmètre de verdoisement et de création d'espace vert;
- le long d'une continuité verte (chaussée d'Etterbeek, avenue Livingstone);
- près d'un nœud intermodal principal (carrefour Loi-Etterbeek);
- le long d'un espace structurant à intégration environnementale renforcée (rue de la Loi);
- le long d'une voie métropolitaine (rue de la Loi) et de voies interquartier (avenue Livingstone et rues entourant l'îlot 1);
- en zone 30;
- le long d'un tronçon d'itinéraire cyclable régional à réaliser entre 2001 et 2005 (rue de la Loi, chaussée d'Etterbeek, avenue Livingstone);
- le long d'une ligne RER (passant boulevard Charlemagne);
- le long d'un tronçon de ligne de bus à améliorer, rue de la Loi et chaussée d'Etterbeek.

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

L'îlot 1 est repris en zone de parc. Les îlots 2, 3 et 4 sont situés en zone d'habitation et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. L'avenue Livingstone et le boulevard Charlemagne sont des axes structurants.

Pour les îlots 2, 3 et 4, le solde des superficies de planchers de bureaux admissibles est négatif (-56.842 m²) à la date du 30/04/2001.

2.3. Dossier de base du Plan Communal de Développement - 04/02/1999

Le plan confirme l'affectation de logements pour les îlots 2, 3 et 4 et la destination à usage de parc public de l'îlot 1.

2.4. Plan d'expropriation

Les quatre îlots ont fait l'objet d'un plan d'expropriation datant de 26 août 1971 dont l'objet était l'extension des Communautés Européennes. Des retraits partiels ont été effectués le 15 juillet 1981 pour les îlots 2 et 3 et le 8 juillet 1985 pour l'îlot 4.

A notre connaissance, l'îlot 1 n'a pas fait l'objet d'un retrait du plan d'expropriation.

2.5. Permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme et plan de lotissement

La feuille n° 2, plan de la situation existante de droit, renseigne les permis et certificats délivrés. Il n'existe aucun plan de lotissement dans la zone.

2.6. Servitudes et droits de passage

Aucun droit de passage n'a été relevé.

Le PPAS tombe dans la zone de protection de vue "limitations de hauteur - quartier Cinquantenaire". Il s'agit d'une vue vers la ville à partir de la porte de Tervueren et des arcades du Cinquantenaire, datée du 12 octobre 1972.

Cette servitude n'a aucune influence sur le PPAS puisque la ligne de gabarits actuelle est maintenue.

2.7. Monuments et sites

Les bâtiments suivants sont classés : rue du Taciturne, 34

Les bâtiments suivants sont inscrits sur la liste de sauvegarde : rue Joseph II, 148-150.

2.8. Bâtiments déclarés insalubres

Néant.

2.9. Alignements

Les alignements des îlots bâtis sont maintenus et correspondent aux fronts de bâtisse des constructions. Ils ont été décrétés en date du 20 septembre 1875.

Dans l'îlot 1, les alignements le long de la chaussée d'Etterbeek, résultent des plans d'expropriation pris pour élargir la voirie (15 mars 1968, 1er février 1972 et 21 mai 1973).

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

3.1. Situation existante de fait

La zone du plan se caractérise par la présence de trois îlots bâtis.

Le quatrième îlot est actuellement occupé par une importante zone verte où les arbres plantés ont pris une grande ampleur.

Au cours des dernières décennies, ces parties de territoire ont fait l'objet d'une forte spéculation du fait de leur proximité avec l'Union Européenne.

Dans les îlots 2 et 4, des regroupements fonciers se sont opérés en bordure du boulevard Charlemagne, de la rue Stevin, et de l'avenue Livingstone. Ils ont actuellement fait l'objet de permis d'urbanisme de sorte que l'on peut espérer une reconstruction rapide. Boulevard Charlemagne et avenue Livingstone, les façades sont maintenues avec reconstruction à l'arrière.

Les parcelles occupées sont pour moitié à usage de bureaux et pour moitié à usage de logement.

L'îlot 3 a fait l'objet en 1987 d'un échange entre l'Etat et la Ville de Bruxelles. Cet échange était conditionné par le fait qu'un promoteur privé se substitue à la Ville pour la rénovation de ces biens et acquière, à cet effet, les immeubles en réglant le prix partie à l'Etat (la soulte due par la Ville) et le solde à la Ville (la valeur des magasins du Palais des Beaux-Arts).

L'Etat considère que cet échange a eu lieu et a confié à la Ville la gestion de ces biens. Des ventes publiques ont été organisées. Des travaux de rénovation sont en cours dans de nombreux immeubles.

Le nombre d'habitants dans les limites du plan est de 151 à la date du 14/12/2000

Les intérieurs d'îlots sont bien préservés et pourvus d'une végétation très importante.

Le patrimoine est aussi très riche mais les maisons longtemps laissées à l'abandon se sont dégradées. Plusieurs rénovations sont aujourd'hui en cours. Les immeubles suivants sont repris dans l'inventaire St-Lukasarchief (1979) :

Localisation	Catégorie
Rue Stevin, 63	4
Rue Stevin, 65	3
Rue Stevin, 89	4
Rue Stevin, 115, 115a	ensemble 4
Avenue Livingstone, 7 à 9	ensemble 4
Boulevard Charlemagne, 26 à 38	ensemble 4
Boulevard Charlemagne, 34	en particulier 3
Rue Joseph II, 148-150	ensemble 4

Liste des bâtiments repris au projet d'inventaire du patrimoine immobilier:

Boulevard Charlemagne, 26
Boulevard Charlemagne, 28
Boulevard Charlemagne, 30
Boulevard Charlemagne, 32
Boulevard Charlemagne, 34
Boulevard Charlemagne, 36
Boulevard Charlemagne, 38
Rue Joseph II, 148
Rue Joseph II, 150
Rue Joseph II, 176
Avenue Livingstone, 7
Avenue Livingstone, 9
Rue Stevin, 63

Rue Stevin, 65
Rue Stevin, 89
Rue Stevin, 97
Rue Stevin, 115
Rue Stevin, 115A
Rue du Taciturne, 23
Rue du Taciturne, 27
Rue du Taciturne, 34
Rue du Taciturne, 38
Rue du Taciturne, 40
Rue du Taciturne, 42

Le projet de plan reprend toutes les façades précitées dans la catégorie «bâtiments et ensembles à maintenir et à restaurer» ou dans la catégorie «façades à maintenir et à restaurer» à l'exception des n° 7 et 9, avenue Livingstone, lesquelles sont toutefois visées par une protection moindre qui est la «façade à maintenir et à restaurer ou à reconstruire suivant le même rythme».

3.2. Contraintes et déficiences de la zone du PPAS

Les contraintes se situent principalement au niveau de la proximité des institutions européennes et de la forte spéculation qui pourrait s'y développer. La zone réservée à un parc public était reprise en zone administrative au Projet de Plan Régional d'Affectation du Sol, mais se trouve maintenant en zone de parc.

3.3. Potentialités de la zone du PPAS

Les potentialités de la zone du PPAS sont grandes du fait de la proximité des transports en commun, de la possibilité d'offrir des logements de qualité en raison du maintien du parcellaire, de la présence de jardins et de la qualité du patrimoine.

La délivrance récente de permis d'urbanisme pour la construction et la rénovation de logements permet d'espérer une revitalisation rapide de cette partie de la ville. L'option du plan de réserver tout l'îlot 1 à un espace vert est une garantie supplémentaire de réussite de ces opérations.

Par arrêté du 4 juin 1998, le Gouvernement a modifié celui du 4 juillet 1996 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat en incluant l'îlot 3 dans les périmètres de développement renforcé du logement. Cette mesure sera aussi de nature à encourager les futurs acquéreurs à rénover leur bien.

3.4. Estimation des surfaces planchers existantes

Vide :	7.754	m ²
Logement :	12.224	m ²
Petits bureaux :	2.625	m ²
Bureaux :	4.407	m ²
Commerce :	142	m ²
Horeca :	244	m ²
Parking :	1.842	m ²
Espace vert :	3.942	m ²
Chantier :	3.931	m ²

4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE PPAS

4.1. Les objectifs du plan:

- 1° le maintien intégral de l'îlot 1 en espace vert.
- 2° la protection du logement situé en bordure du glacis européen.
- 3° la protection du patrimoine monumental tout en permettant des reconstructions à certains endroits où le bâti est en mauvais état et en les limitant à de petites opérations.
- 4° la protection des intérieurs d'îlots encore très verdurisés.
- 5° la possibilité d'implantation de commerces de proximité et de professions libérales dans les limites du PRAS.

Le plan prévoit donc :

- 1° l'interdiction d'établir des hôtels;
- 2° une limitation du nombre de logements par immeuble pour éviter la présence de flats de petite dimension, souvent sollicités dans le quartier. Ainsi, le nombre de logements maximum égale le nombre de niveaux autorisés plus une unité. Le regroupement des parcelles est interdit sauf pour l'angle Joseph II/St-Quentin (îlot 3) et l'angle Joseph II/Livingstone;
- 3° les restaurants, bars et cafés sont interdits sauf ceux qui existent actuellement.
Les commerces de proximité et les activités artisanales sont autorisés aux rez le long du boulevard Charlemagne, de l'avenue Livingstone et de la rue Joseph II.
Aux angles d'îlots, les commerces peuvent également occuper le premier étage et le niveau semi-enterré.
Les surfaces sont limitées à celles autorisées par le PRAS;
- 4° les professions libérales sont autorisées au rez et à concurrence de 75m².
Les bureaux sont interdits;
- 5° les équipements sont permis dans certaines limites;
- 6° les intérieurs d'îlots sont protégés et les garages sont strictement limités à la zone de bâtiment principaux;
- 7° les protections de façades sont basées sur le projet d'inventaire du patrimoine immobilier.

4.2. Estimation des surfaces planchers proposées

Surface totale du PPAS :	24.565 m ²
Surface totale plancher habitation :	37.887 m ²
Surface totale plancher commerces, petits ateliers et activités artisanales :	5.694 m ²
Surface totale de l'espace vert (îlot 1) :	5.783 m ²
Rapport plancher/sol (p/s) brut est de:	1,8

5. RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR

5.1. Plan Régional de Développement

Le projet de plan conforte les options du projet de PRD, puisqu'il renforce l'habitat et les espaces verts.

5.2. Plan Régional d'Affectation du Sol

Le plan est plus restrictif en ce sens qu'il ne tolère pas de nouveaux bureaux et qu'il limite les activités commerciales.

5.3. Dossier de base du Plan Communal de Développement

Il y a conformité avec les propositions de ce plan qui est à l'origine de la création d'un espace vert sur l'îlot 1.

6. RAPPORT D'INCIDENCES

6.1. Eléments et aire géographique susceptibles d'être affectés par l'aménagement proposé

Etant donné le périmètre restreint du plan et ses objectifs (maintien des gabarits, reconstructions très limitées, sauvegarde des intérieurs d'îlots, maintien de l'espace vert, renforcement du logement...), l'aire géographique susceptible d'être affectée se limite aux rives directes des îlots situés au plan.

6.2. Evaluation des incidences prévisibles de l'aménagement projeté au regard de la situation existante

a) Santé humaine

Du fait du maintien des affectations existantes, des limitations des reconstructions, de la protection des intérieurs d'îlots et de la sauvegarde de l'îlot 1 en espace vert, l'aménagement projeté ne peut être que bénéfique pour la santé humaine.

b) Faune et flore

De par la protection réelle des intérieurs d'îlots (maintien des arbres, peu d'empiètement des constructions souterraines,...) et le maintien de l'îlot 1 dans sa fonction actuelle de poumon vert, il n'y a pas de détérioration des conditions de développement à craindre pour les éléments végétaux et animaux.

c) Sol

Au vu des mesures préconisées par l'aménagement projeté (voir pt a) et b)), il n'y a pas d'incidences négatives à redouter.

d) Eau souterraine

Les constructions souterraines étant pratiquement limitées aux permis accordés en particulier avenue Livingstone, boulevard Charlemagne et rue Stevin, il ne devrait pas y avoir d'incidences négatives.

e) Eau de surface

Au vu de la situation existante, aucune incidence négative n'est à craindre.

f) L'air

L'occupation des surfaces vides par du logement augmentera l'émission de CO². Ces rejets gazeux résultant de la production de calories ou de frigories devraient être maintenus dans les valeurs usuelles des villes. On reviendra, après occupation du site, à des valeurs proches de celles d'avant son abandon.

g) Le bruit

Des incidences sur l'environnement sonore peuvent être générées par une réoccupation des immeubles vides actuellement, mais leur niveau ne devrait pas excéder les valeurs usuelles des villes. Par ailleurs, l'aménagement projeté va dans le sens du maintien des constructions, induisant donc de moindres nuisances qu'en cas de reconstruction.

h) L'aménagement du territoire et l'urbanisme

Le plan aura une incidence positive dans ce domaine, vu le développement du logement, les restrictions apportées aux démolitions/reconstructions, la limitation des activités nuisibles à l'habitation et la protection du patrimoine.

I) Domaine socio-économique

Les retombées dans le domaine socio-économique sont limitées dans la mesure où les secteurs d'activités sont réduits, donnant prédominance à l'habitation. Les retombées seront plus larges du fait d'un apport complémentaire d'habitants qui consomment, se déplacent, se distraient.

j) Mobilité

Le nombre accru de personnes qui résideront dans les îlots concernés peut avoir une influence sur la mobilité. Toutefois, le nombre restreint de nouveaux parkings et la bonne desserte en transport en commun du quartier limiteront les incidences dans ce domaine.

6.3. Description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives de l'aménagement proposé

Vu l'absence d'incidences négatives marquantes, aucune mesure complémentaire n'est à prendre.

6.4. Examen comparatif des solutions de remplacement

Idem pour les mêmes raisons.

6.5. Résumé non technique

Sans objet, le présent rapport répondant de lui-même aux objectifs d'un résumé non technique.

Bruxelles, le 18/06/2003

L'auteur de projet, J. BREDART, Ingénieur-Directeur Général du DEPARTEMENT
URBANISME, agréé par Arrêté Ministériel du 22/11/1993, renouvelé par Arrêté Ministériel
du 21/10/1998

J. BREDART