



INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES A SBL

Rue du Midi 165 - 1000 Bruxelles
Tél. : 02/223 01 01 - Fax. : 02/223 12 96
E-mail : info@ieb.be - Site : www.ieb.be



**ATELIER DE RECHERCHE
ET D'ACTION URBAINES**

Boulevard Adolphe Max 55 – 1000 Bruxelles
Tél. : 02/219 33 45 – Fax : 02/219 86 75
E-mail : info@arau.org – Site : www.arau.org

A Bruxelles : le logement perd du terrain

Bilan d'une recherche action sur les terrains à bâtir à Bruxelles

Mardi 19 juin 2007

Inter-Environnement Bruxelles
Rue du Midi 165, 1000 Bruxelles
Arrêt métro « *Anneessens* »

Annexe : les 10 fiches des terrains à bâtir

Fiche d'identité - Evere

Rue : Angle rue Laurent Vandenhoven – rue la perche

Commune : Evere

PP propriétaire : Evere

Inscrit dans le site <http://www.irisfoncier.be> sous le code : rfb 006458, 51, 6362, 6388, 6361

Superficie au sol (minimum 1300 mètres carrés¹) : +- 1300

Potentiel du logement : 50

Critères :

1. Logement au PRAS : oui

2. Contexte (mixité sociale, forme du terrain, coin de rue, hauteur des maisons adjacentes) :

Proches de blocs sociaux mais aussi de la Place Saint-Vincent avec une ravissante église en pierres. Terrain plat dans sa première partie occupée par des potagers entretenus. Deuxième partie = fossé et marécage. Voisinage en R+3. Accès du chemin à aménager.

3. Desserte (un transport en commun à maximum 400 mètres - en déplacement physique) : oui – non

Bus : 45, 59, 69, 54

Métro

Tram :

4. Commerce de proximité et vie sociale :

Sont distants de 500 mètres (en déplacement physique)

Ecole : Ecole Saint-Joseph (maternelle et primaire – rue du Bon pasteur) et Ecole de la source (Doolegt)

Crèche :

Epicerie : AD Delhaize

Boucherie :

Espace vert (parc / plaine de jeu) : oui

Club sportif : terrain de foot et de...pétanque

Café : oui

Autre (hôpital, garage, etc.) : Eglise, parking (une 30taine de places vides ce mardi 20 mars vers 10h30),

Remarques :

Passages incessants d'avions

Sols marécageux ?

Fiche

Terrain n° rfb 006458, 51, 6362, 6388, 6361

Rue et commune : rues Laurent Vandenhoven – la perche à Evere

Potentiel de logement : Bonne

Desserte : Bonne

Commerce de proximité et vie sociale : Bonne

Estimation globale :

L'endroit est agréable. La difficulté du terrain est qu'il est occupé de potagers bien entretenus par les quelques maisons avoisinantes. La qualité de vie des voisins serait inévitablement altérée.

Fiche d'identité - Evere

Rue : Henri Van Hamme (en face du n°38)

Commune : Evere

PP propriétaire : Evere

Inscrit dans le site <http://www.irisfoncier.be> sous le code : rfb 006342, 44, 45, 63, 73

Superficie au sol (minimum 1300 mètres carrés) : +- 1300

Potentiel du logement : 50

Critères :

1. Logement au PRAS : oui

2. Contexte (mixité sociale, forme du terrain, coin de rue, hauteur des maisons adjacentes) :

Trois blocs de logements (sociaux) dans le dos. En face, Evere version village et proximité de la place de la Paix avec beaucoup de commerces. Maisons adjacentes en R+2/ Actuellement, terrain vague avec un peu de potagers.

3. Desserte (un transport en commun à maximum 400 mètres - en déplacement physique) : oui – non

Bus : 54 (place de la paix)

Métro

Tram : 55 (dans la rue même)

4. Commerce de proximité et vie sociale :

Sont distants de 500 mètres (en déplacement physique)

Ecole : Ecole saint-Joseph (maternelle et primaire – rue du Bon pasteur) et Ecole de la source (Doolegt)

Crèche :

Epicerie : oui

Boucherie : oui

Espace vert (parc / plaine de jeu) : en face

Club sportif :

Café : oui

Autre (hôpital, garage, etc.) : centre culturel Aula Toots, académie de musique, banque, librairie, pharmacie, CC Evere, restaurants, etc.

Remarques :

Passages incessants d'avions

Fiche

Terrain n°

Rue et commune : rue Henri Van Hamme à Evere

Potentiel de logement : le minimum

Desserte : faible

Commerce de proximité et vie sociale : très bonne

Estimation globale :

Globalement, le coin est agréable et doit permettre une vie de quartier convivial. Deux bémols : la proximité de 'tours sociales' qui ne favorise pas la mixité et la faible desserte pour le centre ville.

Fiche d'identité - Woluwe Saint-Lambert

Rue : rue Voot

Commune : Woluwé Saint Lambert

PP propriétaire : Woluwé Saint Lambert

Inscrit dans le site <http://www.irisfoncier.be> sous le code : RFB007574

Superficie au sol (minimum 1300 mètres carrés) : à estimer

Potentiel du logement : semble OK

Critères :

1. Logement au PRAS : Habitation + ZICHEE en façade

2. PPAS : Oui – n°6 bis

Quelles conditions : - résidence / logement, 15 m de profondeur, hauteur de façade ente 9,50 et 10 ,50 de bordure à corniche, toiture à versant (40° max), lucarne autorisée mais précisions communales à vérifier, toiture mansardée interdit, matériaux type brique, par de parking en voirie dans zone de recul, préférer végétation plutôt que grille / clôture...

3. Contexte (mixité sociale, forme du terrain, coin de rue, hauteur des maisons adjacentes) :

Terrain actuellement occupé par espace vert à proximité de quelques maisons (R+1/2) et mitoyen à autres espaces verts

4. Desserte (un transport en commun à maximum 400 mètres - en déplacement physique) : oui – non

Bus : 28 - 42

Métro :

Tram :

5. Commerce de proximité et vie sociale :

Sont distants de 500 mètres (en déplacement physique)

Ecole : Oui

Crèche : Oui

Epicerie : Oui

Boucherie / Poissonnerie : Oui

Espace vert (parc / plaine de jeu) :

Club sportif : Stade à proximité (+ de 500 m)

Café : Oui

Autre (hôpital, garage, etc.) : Restaurants / pharmacie / banque / coiffeur / librairie / pompe à essence / centre commercial

Remarques :

Fiche

Terrain n° RFB007574

Rue et commune : Rue Voot – Woluwé St-Lambert

Potentiel de logement : ?

Desserte : bus 28 et bus 42

Contexte : maisons (R+1/2) / espaces verts / commerces

Commerce de proximité et vie sociale : Nombreux commerces et cafés/restaurants

Estimation globale :

- **Bon** potentiel d'implantation car relativement accessible et présence de nombreux commerces et équipements collectifs.

Fiche d'identité - Ganshoren

Rue : Lowet

Commune : Ganshoren

PP propriétaire : Ganshoren

Inscrit dans le site <http://www.irisfoncier.be> sous le code : RFB 005340/42/43

Superficie au sol (minimum 1300 mètres carrés) : à estimer

Potentiel du logement : semble OK

Critères :

1. Logement au PRAS : Habitation

2. Contexte (mixité sociale, forme du terrain, coin de rue, hauteur des maisons adjacentes) :

« Coin » d'un rond-point

3. Desserte (un transport en commun à maximum 400 mètres - en déplacement physique) : oui – non

Bus : 87 - 84

Métro

Tram :

4. Commerce de proximité et vie sociale :

Sont distants de 500 mètres (en déplacement physique)

Ecole : Oui

Crèche :

Epicerie : oui

Boucherie : oui

Espace vert (parc / plaine de jeu) : Oui

Club sportif : Oui

Café : oui

Autre (hôpital, garage, etc.) : Centre commercial Charles-Quint, pharmacie, fleuriste, banque...

Remarques :

Périmètre peu urbanisé.

Pertinence d'implanter du logement ?

Risque de trop densifier la zone ?

Fiche

Terrain n° RFB 005340/42/43

Rue et commune : Rue Lowet - Ganshoren

Potentiel de logement : ?

Desserte : Bus 84 et 87

Contexte

Commerce de proximité et vie sociale : Commerces, espaces verts,

Estimation globale : Pertinence à estimer par rapport au risque de trop densifier

Fiche d'identité - Woluwe Saint-Lambert

Rue : rue de l'Ecluse

Commune : Woluwé Saint Lambert

PP propriétaire : Woluwé Saint Lambert

Inscrit dans le site <http://www.irisfoncier.be> sous le code : RFB007431

Superficie au sol (minimum 1300 mètres carrés) : à estimer

Potentiel du logement : semble OK

Critères :

1. Logement au PRAS : Zone d'habitation à prédominance résidentielle

2. PPAS : Oui – n°40 bis

Quelles conditions : - immeubles à appartements + petite installation culturelle/commerciale au RDC + garage au RDC ou sous-sol
 - 6 niveaux maximum
 - gabarits très stricts à vérifier dans PPAS

3. Contexte (mixité sociale, forme du terrain, coin de rue, hauteur des maisons adjacentes) :

Terrain actuellement occupé par espace vert bordé d'immeubles moyens et d'espaces verts

4. Desserte (un transport en commun à maximum 400 mètres - en déplacement physique) : oui – non

Bus : 29 / 42

Métro :

Tram :

5. Commerce de proximité et vie sociale :

Sont distants de 500 mètres (en déplacement physique)

Ecole : Oui

Crèche : Non

Epicerie : Oui

Boucherie : Oui

Espace vert (parc / plaine de jeu) : Oui

Club sportif :

Café :

Autre (hôpital, garage, etc.) : Centre commercial Hofenberg

Remarques :

Fiche

Terrain n° RFB007431

Rue et commune : Rue de l'Ecluse – Woluwé St-Lambert

Potentiel de logement :

Desserte : Bus 29 et 42

Contexte

Commerce de proximité et vie sociale : Quartier essentiellement résidentiel.

Estimation globale :

- Peu accessible en transports en commun.

- Lieu essentiellement résidentiel.

- Peu de commerce de proximité.

Fiche d'identité - Woluwe Saint-Lambert

Rue : des Floralties

Commune : Woluwe Saint Lambert

PP propriétaire : Woluwe Saint Lambert

Inscrit dans le site <http://www.irisfoncier.be> sous le code : RFB007437

Superficie au sol (minimum 1300 mètres carrés) : à estimer – risque que terrain soit trop petit

Potentiel du logement : semble OK

Critères :

1. Logement au PRAS : Zone d'habitation

2. Contexte (mixité sociale, forme du terrain, coin de rue, hauteur des maisons adjacentes) :

Terrain actuellement boisé à proximité de petites maisons.

3. Desserte (un transport en commun à maximum 400 mètres - en déplacement physique) : oui – non

Bus : 28 – 42 – 45 - 29

Méto : 1B

Tram :

4. Commerce de proximité et vie sociale :

Sont distants de 500 mètres (en déplacement physique)

Ecole : Oui

Crèche : Oui

Epicerie : Oui

Boucherie : Oui

Espace vert (parc / plaine de jeu) :

Club sportif : Stade à proximité (+ de 500m)

Café : Oui

Autre (hôpital, garage, etc.) : Centre commercial Woluwé Shopping / pharmacie / opticien / supermarché ...

Remarques :

Fiche

Terrain n° RFB007437

Rue et commune : Rue des Floralties – Woluwé St-Lambert

Potentiel de logement : ?

Desserte : Bus 28 – 42 – 45 – 29 + méto 1B

Contexte

Commerce de proximité et vie sociale : Lieu relativement résidentiel mais proche de commerces.

Estimation globale :

- Pertinence d'implantation à estimer car lieu espace vert intéressant ?

- La grandeur du terrain risque de proposer problème

- Très accessible et très proche de commerces et transports en commun.

Fiche d'identité – Ixelles

Rue : Cours Gordon Benett

Commune : Ixelles

PP propriétaire : Commune

Inscrit dans le site <http://www.irisfoncier.be> sous le code : RFB005049

Superficie au sol (minimum 1300 mètres carrés) : +/- 2600 m²

Potentiel du logement : +/- 100

Critères :

1. **Logement au PRAS** : oui ~~non~~

2. **Contexte** (mixité sociale, forme du terrain, coin de rue, hauteur des maisons adjacentes) : quartier relativement dense en raison de la présence d'immeubles élevés avec une population mélangée. Terrain presque rectangulaire compris entre la voirie et une zone verte reprise à l'inventaire, avec deux côtés ouverts sur la voie publique.

3. **Desserte** (un transport en commun à maximum 400 mètres - en déplacement physique) : oui ~~non~~

Bus : 41

Méto : n.a.

Tram : 25-94

4. **Commerce de proximité et vie sociale :**

Sont distants de 500 mètres (en déplacement physique)

Ecole : oui

Crèche : non

Epicerie : oui

Boulangerie / Boucherie : oui

Espace vert (parc / plaine de jeu) : oui

Club sportif : n.a.

Café : oui

Autre (hôpital, garage, etc.) : n.a.

Remarques : équipements possibles en plus en cas de réalisation des logements prévus à Boondael (plan logement). Terrain actuellement destiné comme espace vert.

Fiche

Terrain n° RFB005049

Rue et commune : Cours Gordon Benett - Ixelles

Potentiel de logement :

Desserte : Bus 41 et Trams 25 - 94

Contexte

Commerce de proximité et vie sociale : commerces de quartier à proximité (Dries) et surface commerciale (Delhaize) plus éloignée mais accessible, situé entre un quartier social et des habitations de standing (Roosevelt et avenue du Bois)

Estimation globale :

- quelques logements sont possibles, par exemple des logements moyens
- proximité des transports en commun

Fiche d'identité – Ixelles

Rue : Rue Louis Ernotte

Commune : Ixelles

PP propriétaire : commune

Inscrit dans le site <http://www.irisfoncier.be> sous le code : RFB005057-005217

Superficie au sol (minimum 1300 mètres carrés) : +/- 12.500 m²

Potentiel du logement : +/- 450

Critères :

1. **Logement au PRAS** : oui ~~non~~

2. **PPAS** : Oui

3. **Contexte** (mixité sociale, forme du terrain, coin de rue, hauteur des maisons adjacentes) : quartier relativement dense en raison de la présence d'immeubles élevés avec une population mélangée. Terrain compris entre la voirie et le chemin de fer, cultivé. Deux côtés ouverts sur la vie publique. Immeubles de plus de 10 niveaux à proximité mais également des maisons unifamiliales (bout de la rue).

4. **Desserte** (un transport en commun à maximum 400 mètres - en déplacement physique) : oui ~~non~~

Bus : 41

Méto : n.a.

Tram : 25-94

5. **Commerce de proximité et vie sociale :**

Sont distants de 500 mètres (en déplacement physique)

Ecole : oui (2-3)

Crèche : ?

Epicerie : oui

Boulangerie / Boucherie : oui

Espace vert (parc / plaine de jeu) : oui

Club sportif : n.a.

Café : oui

Autre (hôpital, garage, etc.) :

Remarques : ce terrain est déjà repris pour partie dans le programme du Plan logement mais ne progresse pas.

L'opposition vient essentiellement de la grande concentration de logements sociaux dans un quartier qui en est déjà pourvu (quartier du Dries sur Watermael-Boits fort).

Fiche

Terrain n° RFB005057-005217

Rue et commune : Rue Louis Ernotte - Ixelles

Potentiel de logement :

Desserte : bus 41 et trams 25 - 94

Contexte

Commerce de proximité et vie sociale : commerces de quartier à proximité (Dries) et surface commerciale (Delhaize) plus éloignée mais accessible, situé entre un quartier social et des habitations de standing (Roosevelt et avenue du Bois)

Estimation globale :

- Au vu de la proximité du quartier social du Dries, un ensemble mixte moyen – social devrait être encouragé. Ce terrain (et extensions) dispose de nombreux atouts pour créer une densité raisonnable de logements.

Fiche d'identité – Ixelles

Rue : Rues du Derby – Simoneau – Italie

Commune : Ixelles

PP propriétaire : commune

Inscrit dans le site <http://www.irisfoncier.be> sous le code : RFB005145-005326-005704-005705

Superficie au sol (minimum 1300 mètres carrés) : +/- 15.000 m²

Potentiel du logement : +/- 600

Critères :

1. **Logement au PRAS** : oui ~~non~~

2. **Contexte** (mixité sociale, forme du terrain, coin de rue, hauteur des maisons adjacentes) : densité relativement élevée. Quartier à revenus élevés (proche de l'avenue F.D. Roosevelt). Terrain fortement boisé, traversant de voire à voirie. Immeubles à appartements élevés dans le voisinage.

3. **Desserte** (un transport en commun à maximum 400 mètres - en déplacement physique) : oui ~~non~~

Bus : n.a.

Métro : n.a.

Tram : 25 - 94

4. **Commerce de proximité et vie sociale :**

Sont distants de 500 mètres (en déplacement physique)

Ecole : oui

Crèche : non

Epicerie : oui

Boulangerie / Boucherie : oui

Espace vert (parc / plaine de jeu) : oui

Club sportif : n.a.

Café : n.a.

Autre (hôpital, garage, etc.) : ?

Remarques :

Fiche

Terrain n° RFB005145-005326-005704-005705

Rue et commune : Rues du Derby – Simoneau – Italie - Ixelles

Potentiel de logement :

Desserte : trams 25 - 94

Contexte

Commerce de proximité et vie sociale : situé dans un environnement de standing, aéré et à proximité de l'avenue Roosevelt, les premiers commerces de proximité sont relativement éloignés du site mais accessibles.

Estimation globale :

Il s'agit d'un beau terrain permettant la construction d'un ensemble de logements, avec au rez l'un ou l'autre commerce de proximité permettant de suppléer la relative distance entre le site et les commerces existants.

Fiche d'identité - Uccle

Rue : Chaussée d'Alseberg (limite Linkebeek)

Commune : Uccle

PP propriétaire : CPAS Uccle

Inscrit dans le site <http://www.irisfoncier.be> sous le code : 005946 – 005948 - 005952

Superficie au sol (minimum 1300 mètres carrés) : 10 000 mètres carrés (?)

Potentiel du logement : 400 logements

Critères :

5. Logement au PRAS : zone de mixité

6. Contexte : (mixité sociale : oui, forme du terrain : front de rue 100m, terrain en partie boisé et friche stib ?, coin de rue : non, hauteur des maisons adjacentes : rez +2

7. Desserte (un transport en commun à maximum 400 mètres - en déplacement physique) : oui

Bus : De Lijn

Métro : non

Tram : 55 à 800m

8. Commerce de proximité et vie sociale :

Sont distants de 500 mètres (en déplacement physique)

Ecole : ?

Crèche : ?

Epicerie : oui

Boulangerie / Boucherie : oui

Espace vert (parc / plaine de jeu) : oui

Club sportif : oui

Café : oui

Autre (hôpital, garage, magasins, etc.) : oui

Remarques :

Fiche

Terrain n° 005946 – 005948 - 005952

Rue et commune : Chaussée d'Alseberg (Uccle)

Globalement, le potentiel de logement, le contexte et la présence de commerces de proximité sont des éléments positifs pour la création de logement sociaux dans ce quartier. Seule la desserte serait à encore améliorer.

ⁱ Minimum 50 logements. 1 logement = 90 m² -> minimum 4500 mètres carrés. On considère la hauteur du bâtiment à Rez+3. D'où superficie minimum à 1100 mètres carrés+jardinnet.