



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune d'Evere
M. Ridouane Chahid
Bourgmestre
Square Hoedemaekers, 10
B - 1140 BRUXELLES

V/Réf. : ue/hd/PPAS/101 (corr. : M. Daelman)
N/Réf. : AA/AH/EVR40013_668_URB_PPASStroobants
Annexe : //

Bruxelles, le 10-02-2021

Objet : EVERE. Modification du PPAS 101 Stroobants-Picardie. Examen par les instances consultatives.

Avis de la CRMS

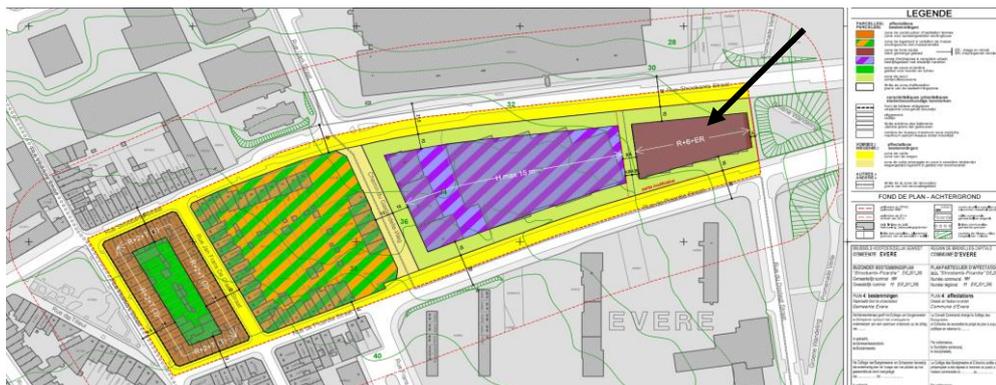
Monsieur le Bourgmestre,

En réponse à votre courrier du 12/01/2021, reçu par lettre recommandée du 21/01/2021, et conformément à l'article 35 du CoBAT, nous vous communiquons ***l'avis favorable*** rendu par notre Assemblée en sa séance du 3/02/2021 sur le dossier mentionné sous rubrique.

LE DOSSIER ET SON CONTEXTE

Cette demande concerne le PPAS 101 Stroobants-Picardie (1990), localisé au nord de la commune d'Evere et régissant une zone urbanisée à partir des années 1960. Son périmètre couvre l'îlot délimité par les rues de Picardie, Stroobants et Walckiers, et jouxte l'espace vert du Doolegt situé à l'extrême est de l'îlot mais non compris dans le plan.





Localisation ©Brugis / projet modificatif extrait de la demande / contexte urbanistique © Google Earth

La demande vise à changer l'affectation de la parcelle 503G située à l'extrémité est du périmètre en zone de forte mixité, cette parcelle étant aujourd'hui définie comme Zone d'industrie urbaine (ZIU). La nouvelle affectation, qui autorise notamment à y réaliser du logement, doit permettre à la Commune de répondre aux retombées de l'augmentation démographique de ces dernières décennies. Le projet s'inscrit aux objectifs du PCD à cet égard, évalués positivement par la CRMS en sa séance du 13/01/2021.

Le projet est assorti de nouvelles prescriptions adaptées à la future affectation de parcelle (article 18). En termes de gabarits, d'organisation et de densité, elles prévoient notamment un P/S maximal de 2,8 ainsi qu'un gabarit maximal de R+6+1 étage en retrait, la nouvelle construction étant déclinée en 1 ou 2 volumes. Elles imposent également des « *façades qualitatives* » ainsi qu'un « *traitement paysager et naturel de qualité dans les zones de recul ainsi qu'au niveau de leur liaison avec les zones vertes adjacentes* ».

AVIS CRMS

La CRMS se prononce favorablement sur le projet de modification du PPAS Stroobants-Picardie. Elle approuve la possibilité d'implanter du logement dans la zone est du périmètre qui s'avère bien appropriée à l'affectation résidentielle en raison notamment de sa situation à proximité de plusieurs espaces verts.

La Commission estime que les modifications proposées au PPAS seront sans incidences sur le patrimoine bâti situé à proximité, à savoir :

- le Moeraske, classé comme site,
- l'ancien domaine Walckiers classé comme ensemble,

- la peinture murale « RGT-risque de Guerre » située rue Walckiers et classée comme monument,
- la fermette « 't Hoeveke » située rue de la Marne et classée comme monument,
- l'église Saint-Vincent classée comme monument.

Du point de vue paysager et urbanistique, le gabarit de R+6+1, proposé pour la future construction et formant la transition entre les immeubles R+10 qui longent la rue de Picardie et le complexe Belgacom situé rue Stroobants, est acceptable par rapport au patrimoine vert situé aux abords de la parcelle visée. La Commission souligne cependant que le gabarit défini par le projet modificatif devra constituer la hauteur maximale absolue de toute future construction et devra être confirmé comme tel par les prescriptions définitives. En aucun cas, des immeubles plus élevés ne pourraient être autorisés à cet endroit, en raison de leur impact négatif par rapport aux vues sur et depuis les espaces verts avoisinants et parce qu'ils auraient un effet écrasant pour les logements sociaux 'à coursives' de la rue de Picardie (R+1, dues à l'architecte Van der Meeren).

Enfin, le PPAS impose dans cette zone un traitement architectural et paysager de qualité, ce qui est à encourager. Ces aspects seront analysés et évalués dans le cadre des futures procédures de demande de permis relatives à la construction de la parcelle concernée.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

Copie à

urbanisme@evere.brussels ; mdaelman@evere.brussels ; mherla@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ;
hlelievre@urban.brussels ; tpetitjean@urban.brussels ; vhenry@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; aheylen@urban.brussels