
AVIS

Modification du PPAS n°101 « Stroobants-Picardie » de la commune d'Evere

Demandeur	Commune d'Evere
Demande reçue le	29-12-21
Avis adopté par le Conseil de l'Environnement le	13-01-22

Préambule

Le Conseil de l'Environnement (ci-après « Le Conseil ») a été saisi, le 29/12/2021, d'une demande d'avis relative au plan particulier d'affectation du sol n°101 "Stroobants-Picardie".

Le Conseil avait remis un avis sur le projet de modification du PPAS n°101 « Stroobants-Picardie » le 19 février 2021. Néanmoins la commune d'Evere a été tenue de reformuler sa demande d'avis suite à une erreur de publication des avis requise par l'art. 48, § 2 du CoBAT. Par conséquent, le demandeur s'est vu dans l'obligation légale de relancer une nouvelle procédure de demande d'avis alors que le dossier s'y rapportant est identique à celui qui avait été soumis au Conseil début 2021.

Le projet de modification de ce PPAS vise à développer une potentielle mixité de fonctions et notamment résidentielle au niveau de la parcelle située rue Stroobants, 50 à 1140 Evere. Il s'agit d'une parcelle traversante donnant également sur la rue de Picardie. La justification du traitement spécifique de cette parcelle réside dans le fait que ladite parcelle est actuellement occupée par un garage carrosserie en fin d'activité. Lors de la cessation de cette activité, la parcelle risque de rester inoccupée ou à l'état de chancre. La solution proposée vise donc à prévenir cette situation en prévoyant d'ores et déjà des alternatives de réaffectation de ce terrain.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Amélioration des prescriptions de l'ensemble du périmètre

Le Conseil considère que la révision de ce PPAS pour la transformation de la zone industrielle en zone de forte mixité devrait représenter une opportunité d'améliorer les prescriptions pour l'ensemble du périmètre.

Dans cette perspective, il importerait, dans un premier temps, de repenser les limites du plan qui sont établies en axe de voirie contrairement aux réalités urbaines dans lesquelles les espaces publics représentent les espaces fédérateurs qui structurent tant les activités que le cadre physique. Ainsi, il serait plus pertinent de définir des prescriptions urbanistiques pour l'ensemble des parcelles et immeubles desservis par les rues de Picardie, Stroobants et le square formé par les rues Walckiers, Chaumontel et Tilleul.

Passer d'une logique d'îlot comme c'est le cas actuellement à une logique de rue permettrait d'utiles adaptations de gabarits et d'affectations. Un exemple parmi d'autres : l'îlot Stroobants, Gastendelle, Picardie, Jan-Frans de Craen est entièrement prescrit en zone de logement à variation de masse alors que sa typologie bâtie est, si l'on excepte les 2 terrains d'angle non encore bâtis, totalement identique à l'îlot voisin Stroobants, Jan-Frans de Craen, Picardie, Walckiers.

Seul le chemin de Gastendelle est prescrit en zone résidentielle alors que la rue Jan-Frans de Craen qui est pourtant davantage habitée ne l'est pas. Il serait utile, là aussi, de proposer des aménagements de l'espace public qui intègrent non seulement les avancées du code de la route - zones résidentielles, zones de rencontre, zones piétonnes, ... - mais également l'agenda environnemental et paysager.

Seules les toitures à versants parallèles à l'alignement sont autorisées pour les 2 îlots entre la rue Walckiers et le chemin de Gastendelle. Il y aurait pourtant lieu d'élargir les possibilités de configuration de toitures pour rencontrer au mieux les réalités et aspirations économiques et environnementales actuelles moyennant, et c'est là le rôle de prescriptions urbanistiques visant à la cohérence d'ensemble, des mesures qui garantissent les qualités d'association entre toitures différentes.

La possibilité de ne pas ériger de clôtures entre jardins en vue de mutualiser des installations et des équipements et d'aménager des parties centrales d'intérieur d'îlot pour rencontrer des enjeux sociaux (jeux, potagers, ...) et environnementaux (mare de rétention d'eau pluviale, living machines, énergies renouvelables, ...) devrait pouvoir être envisagée avec un accord entre voisins.

1.2 Projet de zone de mixité

Le Conseil suggère à la Commune de bien considérer sa position dans son environnement qui est remarquable et de nature à induire une conception paysagère singulière du projet à l'interface entre parcs, ensembles résidentiels et immeubles d'activité industrielle. La transformation de l'actuelle carrosserie en un projet mixte pourra exprimer de manière consistante les multiples opportunités d'échanges entre activités, occupants et usagers et de dialogue formel au croisement des différents milieux morphologiques qui caractérisent ce territoire. A tout le moins, les profondeurs des zones de recul sur les rues Stroobants et de Picardie, respectivement de 10m et de 8,5m pourraient être réduites afin, tout à la fois, d'augmenter les superficies des ou du rez-de-chaussée pour l'accueil d'activités de production matérielle et d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements aux étages (respirations arrière et latérale, *privacy*, lumière naturelle).

Le Conseil souligne également la nécessité de réfléchir et de travailler à la compatibilité dans un sens et dans l'autre entre les fonctions de type logement/commerces/horeca et les activités de type industriel (ex : meilleure isolation des logements, bonne orientation des voiries et des zones de chargement afin d'éviter les bruits des camions, etc.).

1.3 Disparition des zones d'industrie urbaine (ZIU)

Le Conseil s'interroge sur la raison pour laquelle la Commune ne souhaite pas maintenir un maximum d'activités productives dans la zone d'industrie urbaine alors que les ZIU sont de plus en plus disparates.

En outre, **le Conseil** suggère à la Commune d'envisager la mise en place d'une compensation au niveau communal, voire régional, afin de compenser la disparition des ZIU, sur lesquelles sont construits des logements ou des bâtiments de commerce. **Le Conseil** souhaiterait qu'une réflexion soit apportée à un potentiel exode d'entreprises hors de la Région suite à la difficulté de trouver des zones dédiées à l'industrie urbaine.

1.4 Economie circulaire

Le Conseil se réjouit de constater qu'une attention à l'économie circulaire ait été apportée. Il suggère toutefois d'inclure au PPAS une réflexion concernant la modularité future des bâtiments. En effet, il serait judicieux d'agencer les bâtiments et d'utiliser des matériaux permettant la possibilité de changer facilement de fonction sans trop de travaux de modification.

En référence à son avis sur le PRAS démographique, **le Conseil** rappelle également l'importance de favoriser le maintien, voire le développement des activités industrielles en ville et ce, dans le but d'encourager une participation à la dynamique circulaire de la Région.

2. Considérations article par article

Article 12

Le Conseil estime que de nombreuses alternatives au modèle unifamilial devraient pouvoir être également considérées tout en s'inscrivant dans le cadre général des gabarits du quartier.

*

* *