

COMMUNE D'EVERE

PROJET DE MODIFICATION PARTIELLE DU PPAS 101 (STROOBANTS-PICARDIE), DÉROGATOIRE AU PRAS,

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

29 avril 2021

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Vu la demande d'avis sollicitée par la Commune d'Evere, sur le projet de modification du PPAS 101 Stroobants/Picardie, dérogoire au PRAS;

Vu la réception du dossier complet en date du 31 mars 2021 ;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

La Commission s'est réunie par Teams, le 22 et le 29 avril 2021 ;

Après avoir entendu le représentant de la Commune, ainsi que leur Conseil, sur le projet de modification partielle du PPAS 101;

La Commission émet en date du 29 avril 2021, l'avis unanime suivant :

1. REMARQUES GÉNÉRALES

1.1. CONTEXTE

	<p>AFFECTATIONS PRAS - BESTEMMINGEN GBP voir rapport / zie rapport</p> <p>PLANS ET AUTORISATIONS - PLANNEN EN VERGUNNINGEN plans particuliers d'affectation du sol bijkomende bestemmingsplannen</p> <p> périmètre de PPAS omtrek van BBP PPAS 43/15 [lot 15] AG: 30/09/1993 permis de lotir - verkavelingsvergunning</p> <p> périmètre de permis de lotir omtrek van verkavelings- vergunningen PL 75/98 79/01/75-00 A:08/11/1990 dénominations rég. et com. dates approbation et modification gew. en gem. benamingen, datum goedkeuring en wijziging</p> <p> permis d'urbanisme - stedenbouwkundige vergunningen périmètre de permis d'urbanisme (occireye ou demande) omtrek van stedenbouwkundige vergunning (toegevend of in behandeling)</p> <p> permis d'environnement - milieuvergunningen périmètre de permis d'environnement (velds- en instructie) omtrek van milieuvergunning (geldig - in behandeling)</p> <p> certificats d'urbanisme - stedenbouwkundige attesten périmètre de certificat d'urbanisme omtrek van stedenbouwkundig attest</p> <p>REVITALISATION URBAINE: contrats de quartier - STEDELIJKE HERWAARDERING: wijkcontracten</p> <p> limite de zone 2020 grens zone 2020</p> <p> périmètre de CO omtrek van WC CO/WC "Houmet" 12/2010-12/2014 dénomination, dates benamingen, datum</p> <p>PATRIMOINE - PATRIMONIUM</p> <p> périmètre de protection vrijwaringzone</p> <p> Inventaire légal wet inventaris</p> <p> Inventaire légal du paysage wet inventaris veld landschappen</p> <p>AUTRE - ANDERE</p> <p> promenade verte groene wandeling</p>
<p>PPAS 101</p>	

La Commune d'Evere a élaboré un projet de modification du PPAS 101, Stroobants/Picardie, qui vise à modifier l'affectation actuelle du PPAS (zone d'entreprise à caractère urbain) en lui donnant une affectation similaire à celle de la zone de forte mixité du PRAS, permettant le logement sans pour autant mettre à mal l'activité économique.

La réalisation d'un programme mixte résidentiel, sur la parcelle traversante située rue Stroobants, 50 au nord-est du PPAS et qui est actuellement occupée par un garage carrosserie (Carglass) en fin d'activité nécessite une modification du PPAS 101 pour permettre sa réalisation. Par ailleurs, cette modification est dérogatoire au PRAS dont l'affectation est une zone d'industrie urbaine (ZIU).

L'objectif de la modification est :

- *d'anticiper un possible chancre sur cette parcelle, lors de la cessation d'activité du garage/ carrosserie.*
- *de rendre possible la création de logement pour répondre aux besoins en la matière;*
- *de ne pas remettre en cause l'affectation principale, l'activité économique.*
- *de s'adapter aux évolutions sociétales.*

En conséquence, il y a lieu de faire application de l'article 64/1 du CoBAT¹

La Commission est invitée à remettre un avis dans ce cadre et doit se prononcer sur l'opportunité de la dérogation (art 49 du CoBAT).

1.2. APPRECIATION GÉNÉRALE

Absence de RIE

La Commission souligne que, le projet de modification n'ayant pas fait l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE), il y a donc peu de renseignements sur l'historique, la situation existante et les liens avec les autres activités dans la zone concernée par la modification ou ses alentours.

Elle estime qu'un dossier explicatif et des éléments complémentaires du contexte permettrait de mieux cerner le projet de modification.

Le dossier indique que seule une parcelle (du carrossier Carglass) voit son affectation modifiée de Zone d'entreprise à caractère urbain en zone de forte mixité. Le dossier reprend donc les prescriptions des autres zones du PPAS, mais ne semble pas avoir tenu compte des abrogations implicites opérées par l'adoption du PRAS en 2001. Le texte mentionne bien que les règles du PRAS sont applicables (prescriptions générales = données essentielles du PRAS ; et les prescriptions particulières restent d'application sauf évidemment pour la partie dérogatoire), mais elles sont plus sévères pour la ZIU que celles de la zone d'entreprise à caractère urbain (ZECU) du PPAS. Des prescriptions coordonnées tenant compte de la hiérarchie des normes seraient utiles.

¹ Art 64/1 du CoBAT « Le plan particulier d'affectation du sol peut déroger au plan régional d'affectation du sol et aux dispositions réglementaires du plan d'aménagement directeur en vigueur moyennant due motivation et aux conditions suivantes : 1° il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du plan régional d'affectation du sol ou du plan d'aménagement directeur ni aux dispositions de ces plans indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol ; 2° la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol ou le plan d'aménagement directeur a été adopté ; 3° il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait. En pareil cas, les dispositions du plan régional d'affectation du sol ou du plan d'aménagement directeur auxquelles il est dérogé cessent de produire leurs effets ».

Principes généraux et compatibilité avec le PRAS

Au niveau des principes, la Commission n'est pas favorable à une diminution des capacités d'accueil d'activités productives en ville : les Zones d'industrie urbaine (ZIU) sont peu nombreuses, et les seules à garantir la possibilité d'implantation d'entreprises de production générant des nuisances. Il n'est donc pas opportun d'opérer un « détricotage » du PRAS par des modifications partielles ou des PPAS dérogatoires.

Si certaines activités productives sont compatibles avec la fonction résidentielle, d'autres, tout aussi nécessaires en ville, le sont moins : Brupartners indique qu'il faut garder des terrains pour ces fonctions à Bruxelles. Le premier numéro de l'observatoire des permis, couvrant la période 2018-2019, publié récemment (déc. 2020) par Perspective conclut à la baisse de la mixité des zones d'habitation et de mixité du PRAS et à l'éviction des activités productives. Il met en garde d'un risque similaire dans les ZEMU.

La Commission, dans son avis sur le PRDD et sur le plan de relance, a défendu la nécessité de garantir les activités productives nécessaires au fonctionnement de la ville (« économie essentielle ou fondamentale », de même que toutes les activités contribuant à « l'économie circulaire » (réparation, recyclage, récupération...).

La situation particulière de la demande de modification d'une partie limitée de la ZIU dans le cadre du PPAS dérogatoire mérite cependant un traitement exceptionnel : l'environnement vert (parc, zone de sport de plein air, promenade verte etc..) est, en effet, particulièrement propice au développement de logements.

La Commission rappelle que la modification du PRAS de 2013 a mis en place les zones d'entreprise en milieu urbain' (ZEMU), afin d'y permettre une mixité fonctionnelle, et la possibilité d'y introduire du logement sans pour cela mettre à mal les activités productives.

Les 2 îlots en ZIU dans cette partie d'Evere n'ont pas fait l'objet de modifications en 2013.

La Commune vise, par cette modification du PPAS 101, à remplacer la zone d'Industrie Urbaine (ZIU) où le logement n'est aujourd'hui pas autorisé, par une zone semblable à la zone de forte mixité du PRAS.

A défaut d'une affectation ZEMU, qui serait possible dans le cadre de la modification envisagée du PRAS, la Commission demande à ce que les prescriptions du PPAS soient modifiées afin de rencontrer celles de la ZEMU du PRAS, pour offrir une meilleure protection et garantir la continuité et le développement des activités productives dans cette zone (voir ci-dessous également).

Logement

La Commission, tout comme Brupartners et la CRMS, apprécie la volonté de la Commune d'augmenter sa capacité en logements. La Commission souligne les prévisions de l'IBSA pour Evere d'une augmentation de 7.263 nouveaux habitants entre 2015 et 2025, soit un apport de +/- 527 nouveaux habitants par an.

Elle attire cependant l'attention de la Commune sur le fait de ne pas sous-estimer l'impact important des nouveaux projets régionaux (PAD Josaphat, Bordet, Reyers, Défense) en dehors de son territoire et qui s'appuient sur des grands investissements, avec notamment, la création de nouveaux logements et équipements, commerces.

La Commission recommande aussi à la Commune d'analyser, préalablement, les possibles reconversions d'immeubles ou autres bâtiments à des fins de logement ou autres fonctions, parmi lesquelles des activités productives.

Ces points pourraient être déterminants sur ses besoins réels en nouveaux logements : c'est particulièrement le cas pour les surfaces plancher de bureaux à reconvertir suite à la généralisation du télétravail (nombreuses opérations déjà en cours à Evere, notamment rue de Genève).

Mixité

La Commission relève, à l'instar de la Commission de concertation, qu'aucune réflexion n'a été faite quant à la problématique des potentielles nuisances sonores engendrées par les activités économiques et que dès lors, la bonne cohabitation entre les différentes fonctions sur le site dépendra aussi de la spatialisation des fonctions sur le site et des performances acoustiques imposées ; qu'une attention particulière devra être faite à l'égard de l'isolation acoustique des logements et aux dispositions visant à limiter le bruit à l'émission depuis les activités économiques (locaux de livraison et logistiques, ateliers, ...).

Tout comme Brupartners et le Conseil de l'Environnement, la Commission est d'avis qu'il faut assurer une bonne cohabitation entreprises et autres fonctions /logement et prévoir, ainsi, des dispositifs, notamment au regard de la maîtrise du bruit (ex isolation des logements). Elle estime, dès lors, nécessaire que les prescriptions soient adaptées en ce sens. Cela permettrait le maintien d'activités productives sans que celles-ci ne soient soumises à des contraintes trop strictes et d'éviter une éventuelle délocalisation de ces dernières, avec les conséquences qui en découlent pour l'emploi.

Il est précisé que le projet de modification du PPAS 101 ne remettra pas en cause l'affectation principale, présente actuellement sur le site l'activité économique. En ce, il prévoit le maintien, au minimum, pour les autres affectations que le logement, le même nombre de m² que l'emprise du bâtiment industriel existant. Cependant, il mélange en une seule catégorie les affectations bureaux, activités productives et commerces ; ce qui ne garantit pas le maintien d'activités de production : la Commission ne peut être favorable à la dérogation sollicitée que si cette dernière respecte les prescriptions de la ZEMU du PRAS. Les prescriptions seront donc revues en ce sens, de manière à garantir l'accueil d'activités productives au rez-de-chaussée des immeubles (de min 6 m), les logements pouvant se développer aux étages.

La Commission est consciente des possibles inconvénients que pourrait générer la proximité du logement pour les activités productives de la zone et des zones alentour (nuisances liées au bruit, charroi, occupation du sol, sensibilité environnementales particulières). Pour la Commission, il est fondamental que les activités productives puissent continuer et les logements doivent être conçus en conséquence.

La Commission souligne l'importance de la production dans le tissu urbain. Celle-ci répond également aux critères des conditions d'habitabilité et de qualité de vie en offrant des services aux habitants (production locale, rapprochement de la production / consommation, ateliers de réparation ...).

La Commission rappelle que parmi les activités économiques, les activités productives sont devenues une fonction faible. Elle souligne ainsi, comme Brupartners, l'importance qu'il y a de préserver celles encore existantes et de leur réserver des espaces dans les nouvelles affectations, d'autant que les activités productives contribuent à la création d'emploi local.

Néanmoins, elle estime que, sans analyse fouillée sur les sensibilités du site et du quartier démontrant que les fonctions productives n'ont pas leur place à cet endroit, il y a lieu de préserver un pourcentage minimal pour celles-ci dans les futures affectations et à défaut, de trouver une compensation aux surfaces d'activités qui disparaîtraient.

Bien que non (encore) définie au PRAS en tant qu'activité productive, l'agriculture urbaine mise à l'honneur dans les objectifs de la Commune, a le mérite de créer de l'emploi local mais aussi de s'inscrire dans le concept d'économie circulaire locale. La Commission demande de réserver des espaces en pleine terre nécessaires pour avoir un projet d'agriculture urbaine viable (par exemple pour du maraîchage).

La Commission prône un aménagement du territoire plus inclusif, en l'occurrence ici, d'intégrer du logement. Elle estime cependant qu'il faut élaborer une autre vision des projets urbains et considérer la manière dont peut se faire un zonage dans la mixité de ses affectations. (Voir remarques sur le PRAS et les ZEMU ci-dessus).

Ainsi, la question de la mixité doit valoir aussi pour les autres zones et il faut dès lors pouvoir accepter également des activités productives dans les zones résidentielles et donc accepter certaines nuisances.

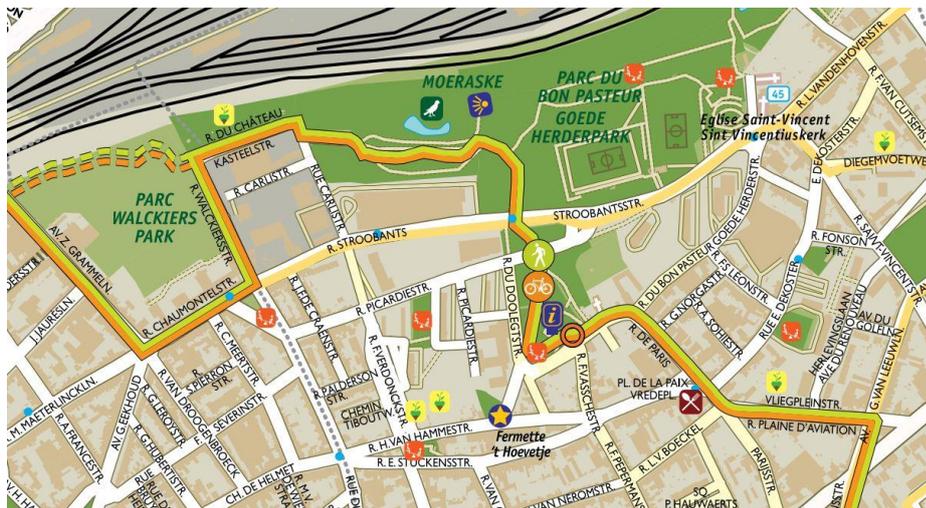
La compensation ne doit pas, dès lors, se faire par la mise à disposition d'autres terrains industriels mais aussi par l'inclusion d'autres fonctions dans d'autres zones ².

Environnement/espaces verts

Comme le souligne le Conseil de l'Environnement (CE) et la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), la localisation de ce PPAS, au sein d'un environnement remarquable, mérite une conception paysagère singulière. La Commission se rallie à la proposition d'une mutualisation des espaces, par exemple, qui mette en avant les opportunités d'échanges entre les différents usagers et occupants du site. Ainsi, des zones de recul plus conséquentes que celles prévues dans les prescriptions, pourraient être mises à profit pour offrir de meilleures conditions d'habitabilité des logements situés aux étages et mieux remplir leur rôle de connexion du maillage vert.

De plus, il s'agit de respecter le PRDD qui prône de renforcer le maillage écologique et notamment pour le Moeraske, reconnu comme ayant une haute valeur écologique. Il s'agit ainsi de préserver et de renforcer les connexions écologiques avec le Moeraske, mais également avec les autres espaces verts alentours (parcs Doolegt, Bon Pasteur (St Vincent)).

Ci-dessous : Promenade verte (source : IBGE)



Mobilité

La Commission souligne qu'actuellement la desserte en transport en commun est bonne.

Elle estime cependant que des répercussions sont à attendre au niveau mobilité, non seulement du fait des nouveaux logements mais aussi de la mixité des fonctions qui vont générer plus de trafic, sans compter celui généré par les projets avoisinants en cours ou en devenir sur le territoire communal et à l'extérieur de celui-ci.

² Liens utiles

<https://vimeo.com/164552744> ; <https://www.architectureworkroom.eu/fr/> ; <https://www.architectureworkroom.eu/fr/narratives/2756/a-good-city-has-industry> ; <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/atelier/small-talk/productive-city> ; <https://bma.brussels/app/uploads/2021/02/A-262-Ontwerpend-Onderzoek-Op-weg-naar-de.pdf>

Une attention particulière devra être portée sur cette question afin d'éviter au maximum les nuisances qui pourraient être générées.

La Commission déconseille le parking à ciel ouvert, malgré l'élargissement souhaité des zones de recul. Elle considère, en effet, qu'il faut favoriser les espaces de pleine terre et le maillage vert, ce que ne peut rencontrer une surface de parking.

Elle suit donc l'avis de la Commission de concertation qui demande que le parking pour le logement soit mis en souterrain. Toutefois, la Commission demande de maintenir les capacités nécessaires pour les visiteurs et le charroi des entreprises.

Charges d'urbanisme

Lors de l'audition de la Commune, la Commission s'est interrogée sur le fait que le PPAS ne prévoit pas de régime pour les charges d'urbanisme, alors que le CoBAT le permet. Les représentants de la Commune ont répondu qu'ils estiment préférable de ne pas figer, dans un PPAS, des règles relatives aux charges qui peuvent évoluer avec les adaptations de l'arrêté régional, notamment en ce qui concerne la mise à jour (indexation) des tarifs.

La Commission recommande toutefois à la Commune de compléter les charges prévues dans l'arrêté régional par des charges facultatives qui tiennent compte de l'importante plus-value générée par le changement d'affectation d'une partie du PPAS³.

1.3. PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Art 18 Zones de forte mixité

Activités économiques

Les prescriptions pour les activités économiques englobent à la fois le bureau, les activités productives et le commerce. Elles prévoient un minimum de 2.250 m² de superficie de plancher globale.

La Commission demande que les prescriptions littérales soient adaptées en précisant que le bureau et le commerce doivent être des activités accessoires des activités productives. A côté des activités productives, on doit pouvoir accepter des petits commerces de proximité et des équipements d'intérêt collectif et de service public.

La Commission demande une réécriture des prescriptions qui garantissent effectivement l'accueil des activités productives (hauteur sous plafond suffisante de 6 m, au rez-de-chaussée, accès camions, camionnettes...).

³ Le terrain industriel a un prix variant de 350 à 500 €/m² au sol. En général, les constructions se font sur un niveau, avec parfois un second étage partiel pour l'entreposage et les bureaux. La situation future du PPAS correspond à la situation actuelle pour les 2 premiers niveaux (activités productives, équipements et un peu de bureau). La nouveauté consiste en la possibilité de construire des logements aux étages. Sur base des chiffres mentionnés dans les prescriptions, la surface totale constructible est de 11.827 m² (P/S 2,8 surf sol 4 224 m²). On peut estimer la surface logement à 1 615 m² X 6 = 9 702 m². L'imputation foncière au m² bâti peut être estimée de façon prudente en dessous de 500 €/m², soit 475 €/m², ce qui aboutit à une plus-value de 9.702 x 475 = 4.608.000 €. Les charges d'urbanisme s'élèvent à 50 €/m², soit 485.100 €, ce qui représente seulement 10,5 % de la plus-value estimée. Dans le cas de terrains nouvellement affectés au logement (ZEMUS) l'arrêté prévoit un tarif de 65 €/m² : ce tarif correspond à 13% de la plus-value estimée.

Equipements d'intérêt collectif ou de service public

Les prescriptions prévoient un minimum de 150 m², avec un plafond de 500 m² de superficie de plancher, ce qui semble fort peu, vu de l'augmentation prévue de la population.

La Commission demande d'imposer un seuil plus conséquent (minimum de 500 m²) qui permette de prévoir les équipements de proximité nécessaires et de supprimer le seuil maximum.

Environnement

La Commission estime qu'il y aurait lieu de modifier la prescription sur la construction côté sud pour répondre aux conditions de la commission de concertation en matière de garantie d'ensoleillement. Il y a lieu d'également prendre en compte, des conditions de recul par rapport à la coulée verte qui la jouxte pour pouvoir aménager un plus grand recul entre les constructions et le cheminement.

2. OPPORTUNITÉ DE LA DÉROGATION

A titre exceptionnel, la Commission remet un avis favorable à cette dérogation pour les raisons suivantes :

- La dérogation ne concerne qu'une petite partie de la zone d'industrie urbaine du PRAS,
- La présence de nombreux espaces verts, équipements de plein air, ainsi que d'une coulée verte, longeant la zone, constituent un environnement particulièrement bien adapté à du logement et à de meilleures conditions de travail, (étant donné la nécessité du télétravail, renforcée par la crise sanitaire Covid 19 et qui verra son augmentation à l'avenir).
- Du point de vue socio-économique : la réintroduction d'une mixité fonctionnelle avec le logement en particulier.

Elle demande toutefois de prendre en compte les quelques remarques reprises dans son avis ci-dessus ainsi que les adaptations à prévoir au niveau des prescriptions, afin de garantir les besoins des activités productives et ceux en équipements de proximité (soins de santé, crèches, écoles...) et de garantir le maillage vert.

La Commission demande de considérer les prescriptions telles que reprises au PRAS pour la ZEMU et non celles de la forte mixité. Elle entend ainsi mieux protéger les activités productives pour lesquelles les espaces où elles pourraient se développer se raréfient en Région de Bruxelles-Capitale.

Vu le risque de réduction des surfaces d'activités productives, la Commission insiste pour qu'une compensation soit effective, le cas échéant, en adaptant les prescriptions des autres zones pour favoriser la mixité de fonction.

Enfin, la Commission se rallie globalement aux conditions de la Commission de concertation, à savoir :

- **Activités productives** : Incrire dans les prescriptions relatives aux d'activités économiques, un seuil minimum de 90 % de la surface au sol des bâtiments dédiés aux activités productives tout en offrant les précisions pour une mixité fonctionnelle. Une mixité verticale peut être prise en compte, en réservant toutefois les rez-de-chaussée à l'accueil d'activités productives (avec hauteur sous plafond suffisantes...).

- **Equipements** : inscrire un seuil minimum de 500 m² pour les équipements d'intérêt collectif et public et supprimer le seuil maximum ; favoriser l'implantation d'antennes de quartier et de petits centres médicaux, ...
- **Economie circulaire** : explorer d'autres volets du projet, comme par exemple la réutilisation des matériaux de construction suite à la démolition des bâtiments existants.
- Prendre en compte les **remarques de Perspective**, formulées dans son avis, par rapport aux prescriptions graphiques et corriger les données erronées dans l'annexe D relatives aux superficies.
- Revoir la prescription générale 'F' suivant la **remarque d'Urban**.
- Supprimer la prescription qui impose de favoriser les longueurs de développements au Sud.
- Diminuer le gabarit côté sud (ensoleillement).
- Supprimer les parkings à l'air libre au profit de parkings souterrains, tout en préservant des espaces pour les visiteurs et le charroi des entreprises.
- Préserver les zones de reculs pour y prévoir des plantations de plein terre (à l'exception stricte de zones pour l'accueil réservés à la clientèle des activités productives et aux besoins d'accès nécessaires aux bâtiments en respect du RRU).
- Prévoir une prescription concernant l'isolation acoustique des logements.
- Inscrire une prescription concernant la modularité future des bâtiments afin de faciliter le changement de fonction.