

COMMUNE DE GANSHOREN
Monsieur Jean-Paul Van Laethem
Premier Echevin
Avenue Charles Quint, 140
1083 BRUXELLES

V/Réf : AT/CD/URBANISME/PPAS IV/Modification/PP/lettre
CCL-demande d'avis art 48§3 Cobat
N/Réf. : AVL/CC/GSR-4.9/s.507

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin

Objets : GANSHOREN. Modification partielle du PPAS IV « Le Home ». Avis de la CRMS.
(Correspondant : Ch De Wannemaeker)

En réponse à votre lettre du 26 août 2011 sous référence, réceptionnée le 1^{er} septembre 2011, nous avons l'honneur de vous vous communiquer ***l'avis favorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 21 septembre 2011 concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la modification partielle du PPAS IV dénommé « Le Home » approuvé par A.R. du 19 décembre 1958 et du 1^{er} septembre 1961.

Le PPAS couvre 4 îlots comprenant 258 parcelles et est délimité par la drève de Rivieren, la rue du Saule, la rue Eugène Toussaint, l'avenue de Jette, l'avenue de l'Exposition Universelle et la drève du Château. Il comprend une nouvelle partie par rapport à 1958, à savoir l'angle de l'îlot 4 (rues Saule et Toussaint) en raison de la modification des limites communales depuis.

Il n'y a aucun bien classé sur le site ni de zone à haut potentiel archéologique, il y a 4 arbres remarquables répertoriés et il y a bien sûr la cité-jardin Heydeken inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Le nouveau PPAS complète et précise le PRAS. Les modifications qu'il propose visent essentiellement à préserver l'esthétique de la cité-jardin « Het Heydeken » qui occupe 2 des 4 îlots (îlots 1 et 2), à équilibrer les affectations et à préserver le logement.

Ilots 1 et 2

Les deux îlots situés à l'ouest de la rue Communale sont occupés par la cité-jardin « Het Heydeken » érigée dans les années 1920 par la société coopérative « Le Home » sur les plans de l'architecte Jules Ghobert. Elle ne bénéficie pas de protection légale malgré son intérêt patrimonial.

La cité-jardin comprend 160 maisons unifamiliales de type R+1+ toiture à versants et un immeuble à appartements (ancien bâtiment administratif) répartis sur les deux îlots. Le bâti y est donc très homogène. Elle recèle, en plus du bâtiment administratif, 28 différents types de maisons déclinés à partir de 5 types principaux.

Le dossier fournit une étude assez poussée de la cité-jardin (historique, typologies) et livre un état des lieux de la situation actuelle repérant les différentes évolutions et transformations par rapport à la situation d'origine.

Dans sa version initiale de 1958, le PPAS ne prévoyait aucune disposition particulière visant à protéger la cité-jardin. Certaines prescriptions allaient même dans le sens contraire. Il n'a donc pas empêché la réalisation de transformations malheureuses. Le nouveau PPAS vise à remédier à cela et à préserver l'aspect de la cité-jardin (extérieur des constructions et abords).

Ilots 3 et 4

Les deux îlots situés à l'est de la rue Communale sont repris en zone mixte au PRAS. Ils sont entourés d'îlots repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'habitation. Leur inscription en zone mixte provient du PPAS IV de 1958 dont les prescriptions commencent à dater. Il n'est pas question de remettre en cause la mixité mais de l'encadrer par des prescriptions plus adaptées.

Des prescriptions particulières sont également prévues pour les constructions des îlots 3 et 4 situées le long de la rue Communale et faisant face à la cité-jardin « Het Heydeken » afin d'éviter de porter atteinte à cette dernière.

La Commission salue la démarche de la Commune visant la préservation et la mise en valeur de la cité-jardin « Het Heydeken » qui ne bénéficie pas de protection légale. Elle approuve les modifications du PPAS proposées qui offrent un cadre tout à fait adéquat pour atteindre ces objectifs.

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Françoise CORDIER
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY