

VILLE DE BRUXELLES
M. G. COOMANS de BRACHENE

Echevin de l'Urbanisme
Centre administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : PPAS Van Praet 50-01 - WF1708418/2
N/Réf. : AVL/ah/BXL-4.140/s.537
Annexe : 1 dossier comprenant 2 plans

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : BRUXELLES. PPAS n° 50-01/50-01 bis « Quartier Van Praet ». Demande d'avis sur le projet de modification.
Dossier traité par Mme S. Duray

En réponse à votre courrier du 16 avril 2013 sous référence, réceptionné le 24 avril, nous vous communiquons **l'avis favorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 15 mai 2013, concernant l'objet susmentionné.

Situé sur une partie de l'ancienne commune de Laeken, à proximité du Domaine royal, le périmètre du PPAS est délimité par les avenues des Croix du Feu, des Pagodes et de Versailles ainsi que par la rue de Wand. Il est partiellement situé dans la zone de protection du jardin du Pavillon chinois, classé comme site par arrêté du 12/6/1997.

L'urbanisation du quartier résulte d'un échange de terrains entre la Donation royale et la Ville de Bruxelles, effectué après la deuxième Guerre et faisant l'objet de la Convention signée par les deux parties le 17/07/1949. Celle-ci définit une série de clauses urbanistiques en respect des servitudes dont les terrains sont grevés au profit du Parc royal. Ces conditions ont été reprises dans le PPAS « Quartier Van Praet » approuvé le 14/11/1952 (adapté en 1956 pour les 3 îlots situés à l'est).

L'article 6, 6° de la susdite Convention et l'article 10 du PPAS interdisent explicitement d'utiliser comme local habitable « le volume compris entre le dernier hourdis et la toiture ». Or, ces dernières années, la Ville est régulièrement saisie de demandes portant sur la transformation en logement des étages sous combles des maisons comprises dans le périmètre du PPAS, non autorisables en vigueur de celui-ci. Force est de constater que les travaux sont parfois réalisés

en infraction et ne respectent pas toujours les normes d'habitabilité puisqu'ils échappent au contrôle urbanistique.

Pour renforcer l'offre résidentielle sur son territoire et de manière à maîtriser les interventions proposées, la Ville de Bruxelles propose d'adapter l'article 10 du PRAS pour rendre l'étage sous combles habitable. Dans ce cadre, la Convention avec la Donation royale a été adaptée en 2012.

La CRMS ne voit pas d'objection d'ordre patrimonial à cette demande, pour autant que les interventions soient conformes au RRU. Elle insiste sur le respect des articles 8 et 9 du PPAS qui imposent des toitures à versants et interdisent d'aménager des terrasses, des plates-formes ou des toitures plates au-dessus des constructions.

La Commission demande également de vérifier si l'article 1 relatif aux zones de recul suffit à garantir leur rôle paysager significatif. On constate, en effet, qu'au vu de la pression automobile actuelle, elles sont de plus en plus utilisées comme zone de stationnement, ce qui est interdit par le RRU. La Commission encourage la Ville à mieux contrôler l'usage des zones de recul dans l'objectif de préserver l'intérêt urbanistique du quartier.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire nous vous prions d'agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : AATL-DMS : S. Valcke, P. Piereuse et par mail : H. Lelièvre, M. Muret, L. Leirens, N. De Saeger
AATL-DU : B. Annegarn, et par mail Fr. Timmermans