Réf. Farde e-Assemblées : 2507449

N° OJ : **63**

Projet d'Arrêté - Conseil du 24/04/2023

Objet : Quartier Van Praet (partie du territoire comprise entre la chaussée de Vilvorde et la rue de Wand).- Avenant à la convention entre la Donation Royale et la Ville de Bruxelles signée le 29/07/1949.- Modification du plan particulier d'affectation du sol n° 50-01/01bis "Quartier Van Praet".

Le Conseil communal,

Vu la nouvelle loi communale, notamment son article 117;

Vu la Convention entre la Donation Royale et la Ville de Bruxelles signée le 29 juillet 1949 ;

Vu le Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 50-01 "Quartier Van Praet" délimité par les avenues des Croix du Feu, des Pagodes, de Versailles et la rue De Wand, approuvé par arrêté royal en date du 14 novembre 1952, traduisant les clauses urbanistiques de la Convention de1949 sous forme de prescriptions d'urbanisme ;

Vu le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 50-01 bis "Quartier Van Praet" approuvé par Arrêté Royal le 18 avril 1956, modifiant le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 50-01 "Quartier Van Praet" pour les îlots délimités par les avenues des Croix du Feu, des Pagodes et des Buissonnets, constitué d'un plan d'aménagement et dont les prescriptions littérales sont intégrées aux prescriptions littérales du PPAS n° 50-01 "Quartier Van Praet" ;

Vu la décision du Conseil communal, en date du 26 mars 2012, d'adopter le premier avenant à ladite Convention en vue de permettre l'aménagement d'un étage habitable mansardé dans le volume compris entre le dernier hourdis et la toiture (demandes récurrentes des propriétaires devant être refusées malgré la volonté du Collège de créer du logement de qualité, menant à des situations infractionnelles non contrôlables) ;

Vu la modification partielle du PPAS n° 50-01/01bis "Quartier Van Praet", traduisant cet avenant, adoptée le 24 juin 2013 ;

Vu la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, en date du 14 juin 2012, d'adopter le principe de la construction d'une école fondamentale (maternelle et primaire) francophone sur un terrain de la Ville de Bruxelles, situé au sein de la Zone d'Intérêt Régional - Pont Van Praet (ZIR 4), délimitée par les rues de Heembeek, de l'Ancre, l'avenue des Croix de Guerre, la rue Général Biebuyck, la chaussée de Vilvorde et l'avenue Van Praet;

Vu l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville, en date du 21 mars 2013, des objectifs généraux du Schéma directeur qui encadre le développement futur de la ZIR 4 ;

Vu la décision du Conseil communal, en date du 10 octobre 2014, d'adopter le second avenant à la Convention de 1949 en vue de poursuivre les objectifs généraux du Schéma directeur, nécessitant notamment le déplacement de l'avenue des Croix de Guerre (limitation de son aspect autoroutier, restructuration des îlots, augmentation du potentiel constructible sur les terrains de la Ville de Bruxelles), la suppression d'une zone de recul sur le tronçon Vilvorde - Croix de Guerre comme l'ajout d'une zone de recul sur le tronçon Croix de Guerre - Heembeek (amélioration de la sécurité des usagers piétons et cyclistes sur l'itinéraire cyclable régional de l'avenue des Croix du Feu), et l'autorisation de toitures plates (architecture contemporain et rôle de signal de la nouvelle école fondamentale à l'entrée de Neder-Over-Heembeek);

Vu la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, en date du 6 mai 2021, d'approuver le Masterplan Van Praet, en vue de créer un quartier mixte et durable avec, notamment, du logement, des équipements publics (école secondaire avec salles de sport et

de spectacle ouvertes au quartier, crèche), du commerce/HoReCa avec enseignes et terrasses, des espaces publics qualitatifs et connectés entre eux (développement du maillage vert et bleu), deux parcs publics (bois marécageux et parc triangulaire), et le maintien de 6,5 ha d'espaces verts dans la zone;

Vu le concours lancé par la Régie Foncière pour la mise en œuvre des lots 2A, 2B et 4 du Masterplan Van Praet, visant la construction d'une école secondaire, d'une crèche et d'environ 110 logements sur les terrains situés en bordure nord de l'avenue des Croix du Feu ;

Vu les nombreuses demandes de permis d'urbanisme visant l'aménagement de 2 étages habitables entre le dernier hourdis et la toiture, devant être refusées malgré leur caractère qualitatif et la volonté qu'a le Collège de la Ville de Bruxelles de développer le logement de qualité sur son territoire ;

Vu les demandes récurrentes d'aménagement de terrasses sur les toitures plates et plateformes, traduisant un besoin en espaces privés extérieurs attenants aux logements, devant être refusées ;

Considérant que les clauses de la Convention de 1949 compromettent la mise en œuvre du Masterplan en ce qu'elles imposent de clôturer les zones de recul (Art. 5.C.), de construire un front bâti continu (Art. 6.), et qu'elle interdisent d'affecter les zones de recul à l'exercice d'un commerce (Art. 5.E.) ou d'y placer des réclames (Art. 6.11°) ;

Considérant que les clauses de la Convention de 1949, comme les prescriptions du PPAS n° 50-01/01bis "Quartier Van Praet", n'autorisent l'aménagement que d'un étage habitable entre le dernier hourdis et la toiture (Art. 6.6° de la Convention, article 10 du PPAS) ;

Considérant que les clauses de la Convention de 1949 limitent l'accès aux toitures aux seules raisons d'entretien (Art. 6.5° de la Convention) ;

Considérant que les prescriptions du PPAS n°50-01/01bis "Quartier Van Praet" n'autorisent l'établissement de terrasses, plates-formes ou toitures plates qu'au-dessus des constructions comportant 4 niveaux et sises à l'angle des artères (articles 2 et 8 du PPAS) ;

Considérant qu'en vue de garantir le développement du Masterplan Van Praet et de préserver les intérêts de la Donation Royale, il est proposé de limiter l'application des articles 5.C., 5.E., et 6.11°, et de la première phrase de l'article 6 au tronçon compris entre la rue de Heembeek et la rue De Wand, ainsi que de compléter l'article 6.11° comme suit : "Sur les terrains cédés en vertu du présent acte, au niveau du tronçon compris entre la rue de Heembeek et la chaussée de Vilvorde, des activités économiques pourront être autorisées au sein des socles des bâtisses à construire. Les enseignes ou publicités associées à l'enseigne y seront autorisées pour autant qu'elles soient en harmonie avec l'esthétique générale du quartier et qu'elles respectent les dispositions s'y rapportant dans le Règlement Régional d'Urbanisme. La Ville de Bruxelles est responsable du bon respect de ces dispositions" ;

Considérant que la première phrase de l'article 6 ne s'applique qu'au tronçon compris entre la rue de Heembeek et la rue De Wand, la suite de l'article 6 deviendra le nouvel article 7 dont l'introduction est reformulée comme suit : "Sur les terrains propres à la bâtisse cédés par la Donation Royale, toutes les constructions devront avoir un réel caractère architectural et être en harmonie, notamment au point de vue de la hauteur de leur façade, avec l'esthétique générale du quartier. Ces terrains sont grevés des servitudes suivantes au profit du Parc Royal de Laeken : (…)", les articles 7 à 13 deviendront les nouveaux articles 8 à 14.

Considérant qu'en vue de développer le logement de qualité sur le territoire de la Ville de Bruxelles et de préserver les intérêts de la Donation Royale, il est proposé de modifier l'article 6.6° de la Convention, qui deviendra l'article 7.6° comme suit : "A. Pour les toitures en pente, maximum deux étages habitables peuvent être aménagés dans le volume compris entre le dernier hourdis et la toiture. En outre, si les constructions ont atteint la hauteur maximum prévue aux points 1°, 2°, 3° et 5° ci-avant, le second étage habitable sous pente ne pourra être éclairé qu'au moyen de fenêtres de toit non orientées vers le Domaine Royal". Il importe que cet article soit précédé de l'article 6.7° de la convention initiale en ce qu'il limite la hauteur des constructions érigées le long des artères adjacentes à l'avenue des Croix du Feu, devenant le nouvel article 7.5° ;

Considérant qu'en vue de permettre aux habitants d'avoir un certain accès aux toitures plates supérieures ou annexes, tout en se préservant des vues sur et depuis le Domaine Royal, il est proposé de modifier l'article 6.5° de la convention (devenant l'article 7.7°) comme suit : "l'accès aux toitures, terrasses et balcons n'est autorisé qu'en cas d'entretien ou pour autant qu'il n'y ait pas de vue sur le Domaine Royal" ;

Considérant qu'en vue de préserver les intérêts de la Donation Royale, il est proposé de compléter l'Art.6.9°, renuméroté Art.7.9° comme suit : "C. Tout document démontrant qu'aucune vue sur le Domaine Royal n'existe au regard des prescriptions précitées" ;

Considérant que ces modifications induisent la modification partielle des prescriptions littérales du PPAS n° 50-01/01bis "Quartier Van Praet" ;

En conséquence, pour apporter les aménagements qui garantiront un développement harmonieux des terrains localisés entre la rue de Heembeek et la chaussée de Vilvorde, de permettre l'accès aux toitures plates, et d'autoriser l'aménagement de 2 étages habitables entre le dernier hourdis et la toiture, tout en préservant les intérêts de la Donation Royale, de la Ville de Bruxelles, et des habitants, il y a lieu d'obtenir l'accord de la Donation Royale en vue de modifier les articles 5 et 6 de la convention de 1949, et de modifier partiellement le PPAS n° 50-01/01bis "Quartier Van Praet" ;

Considérant les différents contacts préliminaires entre la Donation Royale et la Ville en vue d'accepter ces amendements; qu'il en résulte que la Donation ne s'opposerait pas à une adaptation de la Convention dans le sens souhaité par la Ville ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

Arrête :

Article 1 : de marquer son accord sur le principe de la modification de la convention de 1949 entre la Ville de Bruxelles et la Donation Royale.

Article 2 : de proposer cet avenant à la signature de la Donation Royale.

Article 3 : d'adopter la modification du plan particulier d'affectation du sol n° 50-01/01bis "Quartier Van Praet" en vue de traduire les modifications de la Convention dans le PPAS.

Article 4 : de charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales.

Annexes :

Convention de 1949 entre la Donation Royale et la Ville de Bruxelles (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

Avenant n° 3 à la Convention de 1949 entre la Donation Royale et la Ville de Bruxelles- FR (Consultable au Secrétariat des