

COMMUNE D'EVERE

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

---

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT  
21 AVRIL 2022

---

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, dérogame au PRAS;

Vu la réception du dossier complet en date du 8 avril 2022 ;

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 en présentiel et par Teams, le 21 avril 2022 ;

La Commission émet, en date du 21 avril 2022, l'avis unanime suivant :

## CONTEXTE

---

La demande concerne un projet qui a déjà été soumis à l'avis de la Commission en 2021. Cette seconde demande résulte d'une erreur de publication de l'enquête publique, laquelle a dû être recommencée. En effet, un des avis requis par l'art. 48, § 2, du CoBAT n'ayant pas été publié comme prévu dans un des journaux de langue française, la modification du plan entamée sur base de l'art. 57/1 du CoBAT a en conséquence été recommencée au stade qui a fait précédemment défaut.

Pour le contenu, la Commission se réfère à son avis rendu le [29 avril 2021](#) et maintient ses conclusions en s'alignant sur les quelques modifications proposées par la Commission de Concertation à la suite de la nouvelle enquête publique :

- Inscrire un seuil minimum de 1.000 m<sup>2</sup> pour les activités productives au sein du seuil d'activités économiques, au lieu de 90 % de la surface au sol des bâtiments dédiés aux activités productives.
- Inscrire une prescription relative à la compatibilité entre les fonctions notamment en matière de bruits et de vibrations.
- Intégrer les rampes de parking dans les bâtiments afin de ne créer aucune nuisance sonore et olfactive et de permettre un meilleur aménagement paysager de la zone de recul.

## OPPORTUNITÉ DE LA DÉROGATION

---

À titre exceptionnel, la Commission remet un avis favorable à la dérogation demandée, 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 précédent 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** : Inscrire dans les prescriptions relatives aux d'activités économiques, un seuil minimum de 1.000 m<sup>2</sup> pour les 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...).
- **Équipements** : inscrire un seuil minimum de 500 m<sup>2</sup> 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...
- **Économie 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.
- Inscrire une prescription relative à la compatibilité entre les fonctions notamment en matière de bruits et de vibrations.
- Intégrer les rampes de parking dans les bâtiments afin de ne créer aucune nuisance sonore et olfactive et de permettre un meilleur aménagement paysager de la zone de recul.