

**VILLE DE BRUXELLES**  
**STAD BRUSSEL**  
**DEPARTEMENT URBANISME - CELLULE PLAN**  
**DEPARTEMENT STEDENBOUW - CEL PLAN**

**Quartier «Van Praet»**

«Van Praet» -wijk

**PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N° 50-01/50-01 bis**  
**BIJZONDER BESTEMMINGSPAN N<sup>R</sup>.50-01/50-01 bis**

**MODIFICATION PARTIELLE**

GEDEELTELIJK WIJZIGING

**QUARTIER COMPRIS ENTRE LES AVENUES DES CROIX DU  
FEU ET DES PAGODES**

WIJK BEGREPEN TUSSEN DE VUURKUISEN- EN  
PAGODENLAAN

**NOTES ET RAPPORTS**

NOTA'S EN VERSLAG

**DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 50-01/50-01 BIS «QUARTIER VAN PRAET» PARTIELLEMENT MODIFIE**

Le plan particulier d'affectation du sol est composé de:

- Plan PPAS 50-01 -Plan d'aménagement
- Plan PPAS 50-01bis -Plan d'aménagement
- Prescriptions d'urbanisme
- Cahier des notes et rapports
- Reportage photographique

PPAS 50-01 «Quartier Van Praet» approuvé par le Conseil Communal en séances des 15 octobre 1951 et 31 mars 1952, approuvé par Arrêté Royal le 14 novembre 1952.

Première modification partielle du PPAS 50-01 «Quartier Van Praet» (PPAS 50-01 bis «Quartier Van Praet»), approuvé par Arrêté Royal le 18 avril 1956.

Seconde modification partielle du PPAS 50-01 «Quartier Van Praet»:

Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du 22/04/2013

Par le Conseil  
Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du 25/04/2013 au 24/05/2013

Par le Collège  
Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 24/06/2013

Par le Conseil  
Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par arrêté du XX/XX/XXXX

# TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION.....	4
1.1	PÉRIMÈTRE.....	4
1.2	SITUATION DU PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL.....	4
1.3	HISTORIQUE.....	4
1.4	CONTEXTE DE MODIFICATION DU PPAS.....	6
1.5	OBJECTIFS DE MODIFICATION DU PPAS.....	7
2	RAPPORT D’ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT.....	8
2.1	PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT – 12/09/2002.....	8
2.2	PLAN RÉGIONAL D’AFFECTATION DU SOL - 05/03/2001.....	9
2.3	PLAN COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT – 02/12/2004.....	10
2.4	PLANS PARTICULIERS D’AFFECTATION DU SOL À PROXIMITÉ.....	10
2.5	PLANS D’EXPROPRIATION.....	10
2.6	PERMIS DE LOTIR.....	11
2.7	SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE.....	11
2.8	MONUMENTS ET SITES.....	12
2.9	ALIGNEMENTS.....	12
2.10	STATUT DES VOIRIES.....	12
2.11	PERMIS ET CERTIFICATS D’URBANISME DÉLIVRÉS MAIS NON RÉALISÉS, DE PLUS DE 1.000 M <sup>2</sup> .....	12
3	RAPPORT D’ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT.....	13
3.1	POPULATION.....	13
3.2	LOGEMENT.....	15
3.3	ÉCONOMIE – EMPLOI.....	17
3.4	PATRIMOINE.....	18
3.5	INTÉRIEURS D’ÎLOT.....	19
3.6	MOBILITÉ ET ESPACES PUBLICS.....	19
4	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION DU PPAS.....	22
4.1	ESTIMATION DES SUPERFICIES PLANCHER SUPPLÉMENTAIRES SUSCEPTIBLES D’ÊTRE AFFECTÉES AU LOGEMENT.....	22
4.2	INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PPAS.....	24
5	RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR.....	25
5.1	PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT.....	25
5.2	PLAN RÉGIONAL D’AFFECTATION DU SOL.....	25
5.3	PLAN COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT.....	25
	ANNEXES.....	26

Vu pour être annexé à l’arrêté du Gouvernement  
de la Région de Bruxelles-Capitale  
du 21-11-2013

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit  
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
van 21-11-2013

Certifié conforme

Voor eensluidend afschrift

Ann GEETS  
Directrice f.f. – wnd Directeur

## 1 INTRODUCTION

### 1.1 Périmètre

Le périmètre du PPAS est situé sur une partie de l'ancienne commune de Laeken, à la limite de Neder-Over-Hembeek. Il double l'avenue Van Praet, qui jouxte le le domaine Royal. Il est délimité par les avenues des Croix du Feu, des Pagodes, de Versailles et la rue de Wand. Il est traversé par les avenues de la Reine des Prés, des Buissonnets, du Pois de Senteur, du Frêne, Ferdauci, du Fusain, de l'Araucaria, de l'Amarante, Jean de Bologne.

Sa superficie est de 26, 45 ha.

Plus précisément, les rues et numéros de police concernés par le PPAS sont les suivants :

Code rue	Nom	Numéros de police concernés par le PPAS
8051	Rue de Wand	n° 1 à 11
8108	Avenue Jean de Bologne	n° 1 à 9 et 2
8008	Avenue de l'Amarante	n° 1 à 39 et 2 à 36
8011	Avenue de l'Araucaria	n° 1 à 59 et 2 à 50
8084	Avenue du Fusain	n° 3 à 67 et 4 à 70
8082	Avenue du Frêne	n° 1 à 73 et 10 à 62
8177	Avenue du Pois de Senteur	n° 1 à 59 et 2 à 70
8023	Avenue des Buissonnets	n° 1 à 55 et 2 à 60
8186	Avenue de la Reine des Prés	n° 7 à 15 et 2 à 38
9055 & 8168	Avenue des Pagodes	n° 2 à 430
8044	Avenue des Croix du Feu	n° 1 à 309
8074	Avenue Ferdauci	Tous

### 1.2 Situation du Plan Particulier d'Affectation du Sol

Le PPAS «Van Praet» se situe au nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale, le long du parc Royal de Laeken et à proximité du site du Heysel. Le Domaine Royal de Laeken, et l'avenue Van Praet, la grande artère le jouxtant, qui double l'avenue des Croix du Feu, ainsi que le canal à l'est, ont pour effet d'isoler ce quartier du reste du territoire communal.

Le quartier est dans sa majorité résidentiel, avec la présence de quelques commerces de proximité.

La zone couverte par le PPAS est divisée en 10 îlots :

- Ilot 1 : Avenue des Croix du Feu, avenue des Pagodes, avenue de la Reine des Prés.
- Ilot 2 : Avenue des Croix du Feu, avenue des Pagodes, avenue des Buissonnets, avenue de la Reine des Prés.
- Ilot 3 : Avenue des Croix du Feu, avenue des Pagodes, avenue du Pois de Senteur, avenue des Buissonnets.
- Ilot 4°: Avenue des Croix du Feu, avenue des Pagodes, avenue du Pois de Senteur, avenue du Frêne.
- Ilot 5°: Avenue des Croix du Feu, avenue Ferdauci, avenue du Frêne, avenue du Fusain
- Ilot 6°: Avenue Ferdauci, Avenue des Pagodes, avenue du Frêne, avenue du Fusain.
- Ilot 7°: Avenue des Croix du Feu, avenue de Versailles, avenue du Fusain, avenue de l'Araucaria.
- Ilot 8°: Avenue des Croix du Feu, avenue de l'Araucaria, avenue de l'Amarante.
- Ilot 9°: Avenue des Croix du Feu, avenue de Versailles, avenue de l'Amarante, avenue Jean de Bologne.
- Ilot 10°: Avenue des Croix du Feu, avenue de Versailles, avenue Jean de Bologne, rue de Wand.

### 1.3 Historique

Les parc et jardins royaux de Laeken, propriétés de la Donation Royale, constituent une continuité d'espaces verts dans le voisinage immédiat du PPAS. Leur aménagement a nécessité l'acquisition de nombreuses propriétés et parcelles, à l'initiative du roi Léopold II.

Un demi siècle plus tard, la Donation Royale et la Ville allaient procéder à des échanges de terrain en vue d'urbaniser une partie du territoire longeant le Domaine Royal.

La Convention par laquelle la Donation Royale a cédé des terrains propres à la bâtisse à la Ville est signée le 17 juillet 1949.

### 1.3.1 La convention du 17 juillet 1949



Cette convention crée des obligations dans le chef de la Ville. Elle définit une série de mesures à respecter pour la construction des immeubles et l'aménagement des abords pour les terrains faisant l'objet de l'accord entre les 2 parties signataires. Les terrains propres à la bâtisse cédés par la Donation Royale sont grevés des servitudes au profit du Parc Royal de Laeken, qui constituent les clauses urbanistiques de la Convention.

### 1.3.2 Le PPAS 50-01

L'objectif du PAS 50-01 « Quartier Van Praet », approuvé par Arrêté Royal en date du 14 novembre 1952 est de traduire ces servitudes.

#### *Zones de recul*

Chaque bâtiment est construit en recul de l'alignement, avec jardinnet avant et possibilité d'accès vers des entrées de garage privé.

#### *Hauteur, implantation et profondeur des constructions*

Les constructions comportent un rez-de-chaussée + 2 étages (3 niveaux) francs, sauf:

- aux carrefours ou un étage supplémentaire en retrait est possible (4 niveaux);
- le long de l'avenue Ferdauci, ou les deux entrées vers les terrains réservés de la Ville sont marquées chacune par un immeuble trois façades de part et d'autre comportant un rez-de-chaussée + 1 étage franc + 1 étage à la Mansard;
- le long des avenues des Pagodes et de la Reine des Prés, ou les deux entrées vers le terrain réservé sont marquées chacune par un immeuble trois façades de part et d'autre comportant un rez-de-chaussée + 2 étages francs, avec toiture à versants.

La profondeur maximum des constructions est indiquée au plan.

#### *Cours et jardins*

La superficie de la cour à air libre et à ciel ouvert ou du jardin ne peut être inférieure au huitième de la superficie totale du terrain sur lequel s'élève la construction.

#### *Garages*

La construction de boîtes pour voiture, à l'usage de garages privés ou particuliers, est autorisée en zone de cours et jardins, avec hauteur limitée et respect de la superficie minimum de la zone.

#### *Esthétique des façades, toiture, saillies*

L'harmonie entre façades est préconisée; l'établissement de terrasses, plates-formes ou toitures plates au-dessus des constructions est interdit sauf pour les immeubles de plus de 4 niveaux sis aux angles des îlots.

Au sein du PPAS, les toitures ne peuvent avoir pour but ou pour résultat d'augmenter le nombre maximum de niveaux habitables.

La construction d'avant-corps, de terrasses et d'escaliers d'accès sont tolérées sous certaines conditions liées aux proportions et à la localisation des ces volumes.

#### *Commerces*

Les seuls commerces, professions ou métiers pouvant s'installer dans les immeubles construits sur les terrains cédés par la Donation Royale le long de l'avenue des Croix du Feu, ne sont annoncés que par une plaque de dimension limitée apposée en façade.

#### *Servitudes*

Ces prescriptions ont un caractère de servitude légale, frappant chaque parcelle et construction sise dans le PPAS.

#### *1.3.3 PPAS 50-01 bis*

La modification intervenue dans les îlots 1 et 2, constituant le PPAS n° 50-01bis "Quartier Van Praet", impose l'interruption du front bâti longeant les avenues de la Reine des Prés et des Pagodes pour y aménager un accès vers le terrain central de l'îlot n°2, réservé par la Ville. Dans les deux îlots, la limite extrême de construction est adaptée au niveau des parcelles d'angle principalement. La construction de boxes pour voiture, à l'usage de garages privés ou particuliers, n'est pas autorisée en zone de cours et jardins, ils doivent être intégrés à la bâtisse.

#### *1.3.4 Aujourd'hui*

Aujourd'hui, le quartier est urbanisé. Au niveau des affectations, la zone du PPAS et de ses abords se caractérise essentiellement par la présence de logements.

Le bâti se caractérise par une grande homogénéité. La majorité des bâtiments ont été construits après l'adoption du PPAS. Ils en reflètent donc les prescriptions. Il s'agit de parcelles régulières, de façades de 7 mètres en moyenne.

La typologie est significative: petits immeubles mitoyens en retrait de l'alignement, de 3 à 4 niveaux + dernier niveau en retrait sur toiture plate, ou sous toiture inclinée, avec garage(s) au rez-de-chaussée. Les immeubles d'angle comportent généralement un niveau supplémentaire.

L'occupation est principalement de l'habitation de type plurifamilial. Quelques commerces de proximité sont implantés au rez-de-chaussée des immeubles autour des ronds-points jalonnant l'avenue des Pagodes.

Les voiries, larges, sont plantées d'arbres. L'avenue des Croix du Feu jouxte une zone verte qui, la séparant de l'avenue Van Praet, est traversée par une voie de tram et la promenade verte.

Les îlots sont larges et verdurisés. La partie centrale de trois d'entre eux -de part et d'autre de la rue Ferdauci et entre les avenues de la Reine des Prés et des Buissonnets- est occupée par un terrain "réservé" de la Ville.

## **1.4 Contexte de modification du PPAS**

La modification du PPAS permet d'autoriser l'aménagement du volume compris entre le dernier hourdis et la toiture en étage mansardé habitable.

La cellule Contrôle et la Section Autorisations du Département Urbanisme sont régulièrement sollicitées pour la conversion des combles en locaux habitables<sup>1</sup>. Cependant, l'article 10 du PPAS ne permet pas ces aménagements. Il prescrit ce qui suit:

*"Art. 10. - Les toitures ne peuvent avoir pour but ou pour résultat d'augmenter, directement ou indirectement le nombre maximum de niveaux habitables. Le volume compris entre le dernier hourdis et la toiture ne peut être utilisé comme local habitable. Il sera éclairé et ventilé par des tabatières ou par une ou des lucarnes-fenêtres. La largeur totale de la ou des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 du développement de la façade. La face extérieure de la ou des lucarnes sera distante de 50 cm, au minimum, de la face intérieure du mur de façade. La hauteur maximum du châssis des lucarnes est fixée à 1 m 20",*

---

<sup>1</sup> La liste des procès-verbaux, et des demandes de permis d'urbanisme introduites depuis 2001, attestant de ce problème, est fournie en annexe à titre d'information.

Il traduit l'article 6, 6°) de la Convention, libellé comme suit:

*"Les toitures doivent avoir une pente raisonnable pour faciliter l'écoulement des eaux; elles ne peuvent avoir pour but ou pour résultats d'augmenter indirectement la hauteur des bâtisses telle qu'elle est prévue ci-avant",*

Il s'agit d'une donnée essentielle du plan particulier d'affectation du sol à laquelle il ne peut être dérogré. Ces demandes devant être refusées, nombre de transformations sont faites en infraction, sans garantie du respect des normes de confort actuelles.

Une fois les travaux litigieux constatés, la cellule Contrôle de la Ville invite les maîtres d'ouvrage à remettre leur bien en pristin état -cessation de l'utilisation des combles en logement-.

L'objectif du Collège de la Ville de Bruxelles, qui souhaite renforcer l'offre résidentielle et améliorer l'habitabilité sur son territoire ne peut, dans ce cas, être poursuivi.

En laissant ouverte la possibilité d'aménager l'étage sous toiture à destination de logement, la Ville se donne un moyen de contrôler des projets qui, lorsqu'ils sont d'office refusés, peuvent être menés en infraction au détriment de la qualité des constructions, avec les conséquences néfastes sur leur environnement.

Par ailleurs, un recours, introduit récemment au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre un refus de permis visant l'habitation d'un étage sous toiture, a abouti à la délivrance du permis le 18 octobre 2012. Le Gouvernement considère que l'article 10 du PPAS est obsolète, et constate que nombre de bâtiments construits dans le quartier à la même époque comportent des lucarnes en toiture de type chien assis, configuration récurrente dans le périmètre du PPAS.

## **1.5 Objectifs de modification du PPAS**

Pour préserver les intérêts de la Donation Royale, de la Ville et des habitants du quartier, il a été suggéré d'exprimer clairement dans un avenant à la Convention de 1949 la possibilité d'aménager un étage habitable dans le volume compris entre le dernier hourdis et la toiture. Le Collège a exprimé son accord en séance du 8 mars 2012 pour modifier l'article 6, 6°) comme suit:

*"Les toitures doivent avoir une pente raisonnable pour faciliter l'écoulement des eaux ; elles ne peuvent avoir pour but ou pour résultat d'augmenter indirectement la hauteur des bâtisses telle qu'elle est prévue ci avant; TOUTEFOIS, UN ÉTAGE HABITABLE MANSARDÉ PEUT ÊTRE AMÉNAGÉ DANS LE VOLUME COMPRIS ENTRE LE DERNIER HOURDIS ET LA TOITURE."*

L'avenant à la convention de 1949 a été établi entre la Ville de Bruxelles et la Donation Royale le 21 juin 2012, et enregistré le 18 juillet 2012.

Cette décision va de pair avec celle de modifier l'article 10 du PPAS n° 50-01 "quartier Van Praet" comme suit:

*"Art. 10. - Les toitures ne peuvent avoir pour but ou pour résultat d'augmenter, directement ou indirectement le nombre maximum de niveaux habitables. UN ÉTAGE HABITABLE MANSARDÉ PEUT ÊTRE AMÉNAGÉ DANS LE VOLUME COMPRIS ENTRE LE DERNIER HOURDIS ET LA TOITURE. Il sera éclairé et ventilé par des tabatières ou par une ou des lucarnes-fenêtres. La largeur totale de la ou des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 du développement de la façade. La face extérieure de la ou des lucarnes sera distante de 50 cm, au minimum, de la face intérieure du mur de façade. La hauteur maximum du châssis des lucarnes est fixée à 1m20.*

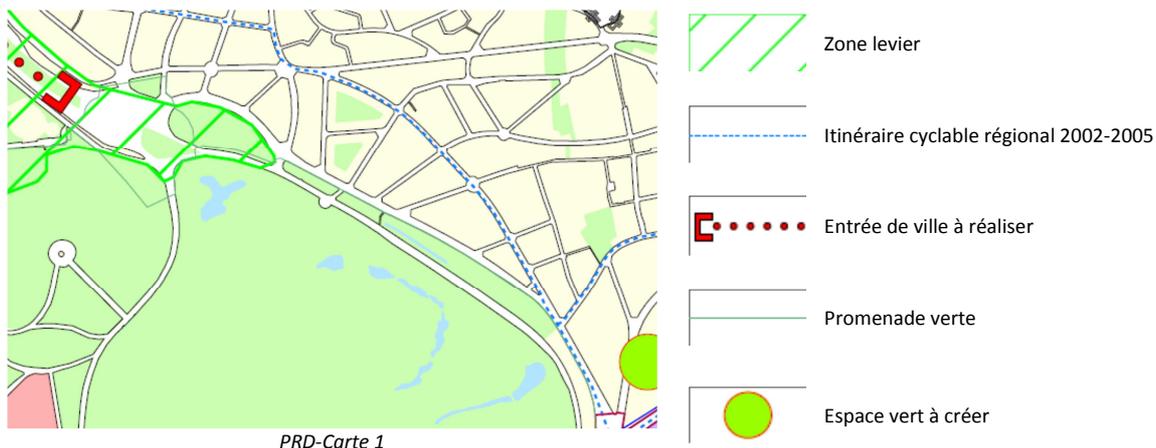
## **2 RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT**

---

### **2.1 Plan Régional de Développement – 12/09/2002**

Le PRD inscrit le périmètre du PPAS en bordure de la zone levier n°9 "Heysel", d'un itinéraire cyclable régional et de la promenade verte régionale. A proximité du périmètre, le PRD projette une entrée de ville à réaliser (à l'extrémité nord-ouest) et un espace vert à créer (extrémité sud-est).

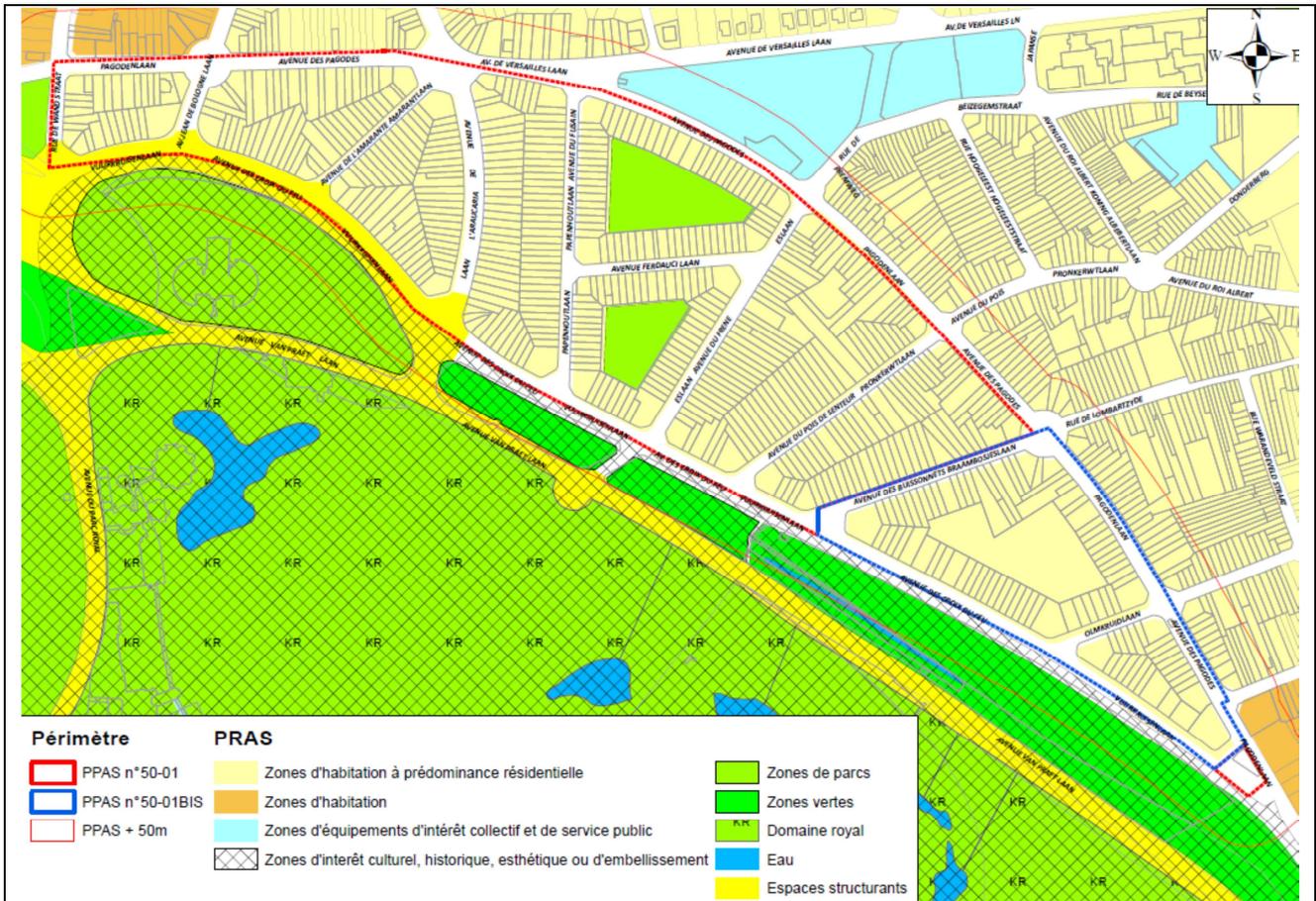
Le PRD situe, en outre, le PPAS:



- Le long d'espaces verts, comprenant des plans d'eau, et assurant un rôle de relais paysager et/ou social et/ou écologique sur les continuités vertes;
- Le long d'une voie interquartier visée par des mesures sur la vitesse et le revêtement routier en vue d'améliorer la quiétude;
- En zone 30 sur le réseau de quartier;
- Proche de la fin de l'autoroute A12 au nord-ouest (entrée de ville);
- Proche d'un nœud intermodal principal, où la liaison piétonne et cycliste est à améliorer;
- Le long d'un site protégé d'une ligne de transports publics.

## 2.2 Plan Régional d'Affectation du Sol - 05/03/2001

Le PRAS inscrit l'ensemble du périmètre en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de parcs, la partie ouest de l'avenue des Croix du Feu est affectée en espaces structurants.



Pour ce qui concerne l'environnement proche, le quartier longe le Domaine Royal de Laeken, en ZICHEE. L'espace central séparant l'avenue des Croix du Feu est affecté en zone verte pour la partie longiligne, et en zone de parcs à l'extrémité ouest du périmètre. Les îlots sis à l'extrême nord-ouest et sud-est sont affectés en zones d'habitation. L'îlot logeant l'avenue des Pagodes, délimité par l'avenue de Versailles et la rue de Beyseghem est affecté en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

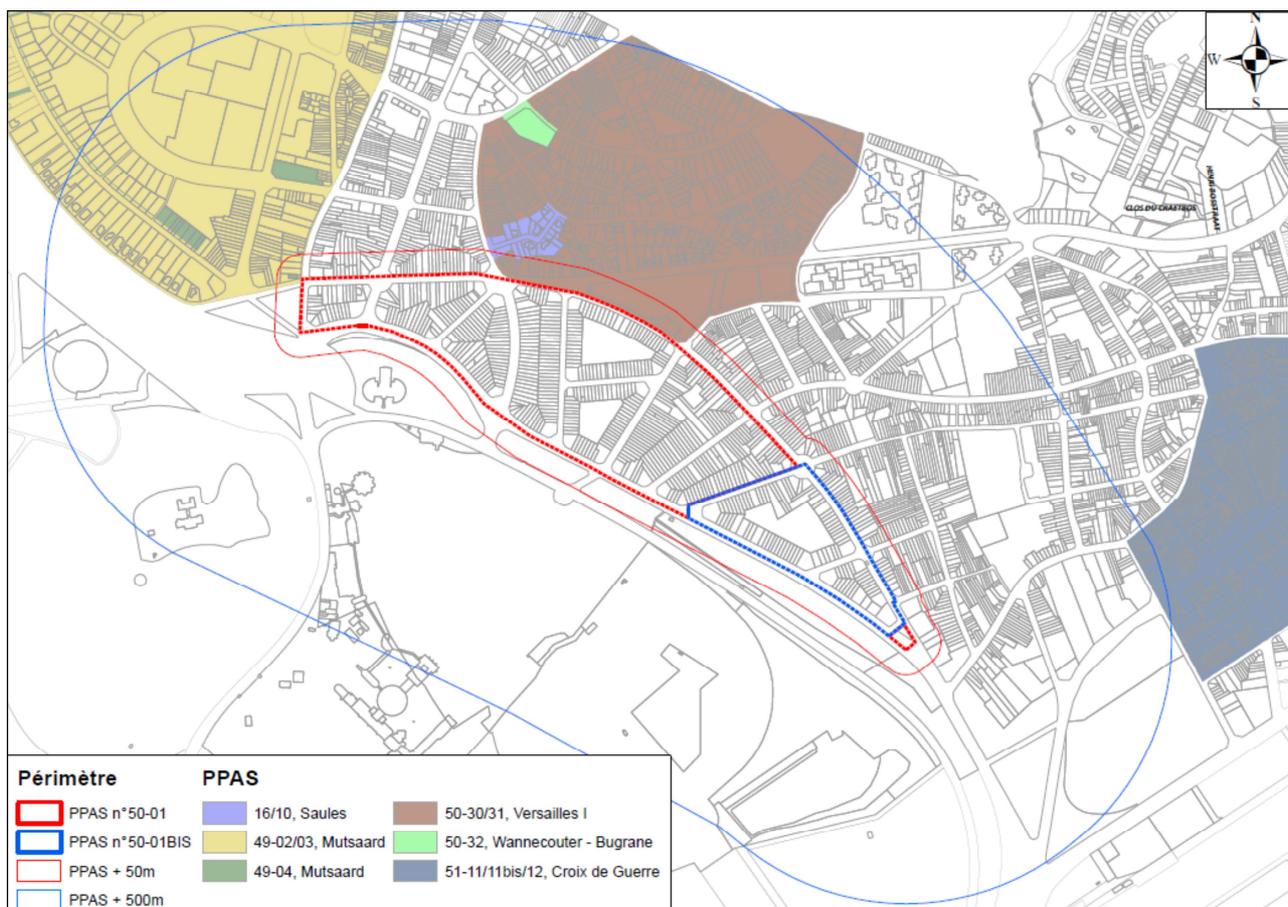
## 2.3 Plan Communal de Développement – 02/12/2004

Le PCD situe le PPAS:

- en zone résidentielle;
- le long du projet de maillage vert communal sur l'avenue des Croix du Feu, axe structurant prioritaire, à reconditionner;
- entouré par des voiries collecteurs de quartier;
- le long d'une rue (de Wand) à aménager dans une logique de chaussée, noyau commercial à dynamiser;
- connectée à un pôle culturel (Pavillon Chinois-Musée d'extrême Orient, Tour Japonaise);
- proche d'une coupure urbaine à atténuer (porte de ville).

## 2.4 Plans Particuliers d'Affectation du Sol à proximité

Les PPAS situés dans un rayon de 500 mètres:

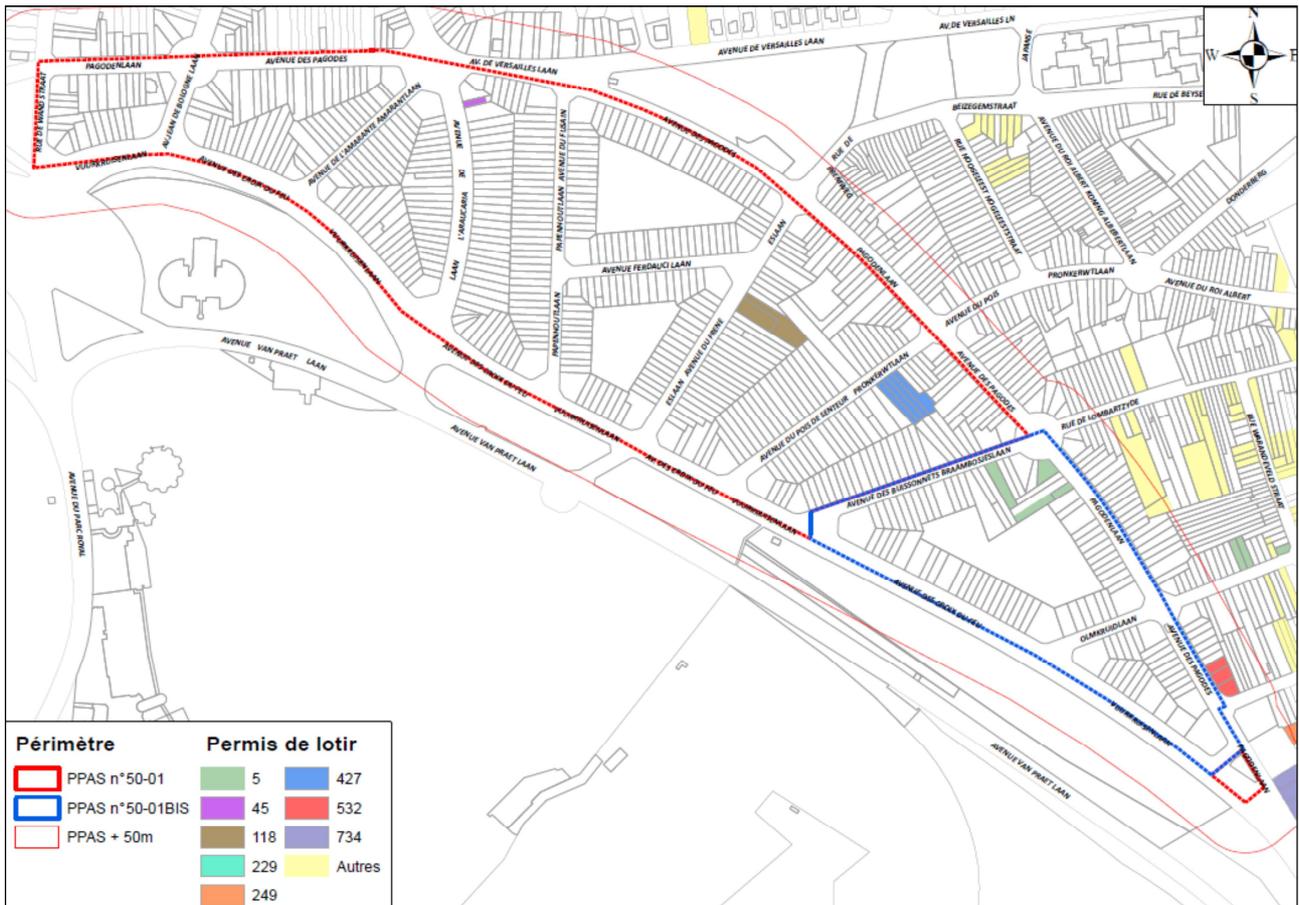


- Mutsaard, n°49-03/04, approuvé le 27-09-1962
- Versailles I, n°50-31, approuvé le 07-04-1969, modifié partiellement par le PPAS 50-32

## 2.5 Plans d'expropriation

Sans objet

## 2.6 Permis de lotir



Il existe 8 permis de lotir dans le périmètre élargi du PPAS:

Périmètre:

- AN 0005, délivré le 29-11-1962;
- AN 0045, délivré le 02-03-1964;
- AN 0118, délivré le 18-11-1966;
- AN 0427, délivré le 27-04-1979.

Zone de 50 mètres entourant le PPAS:

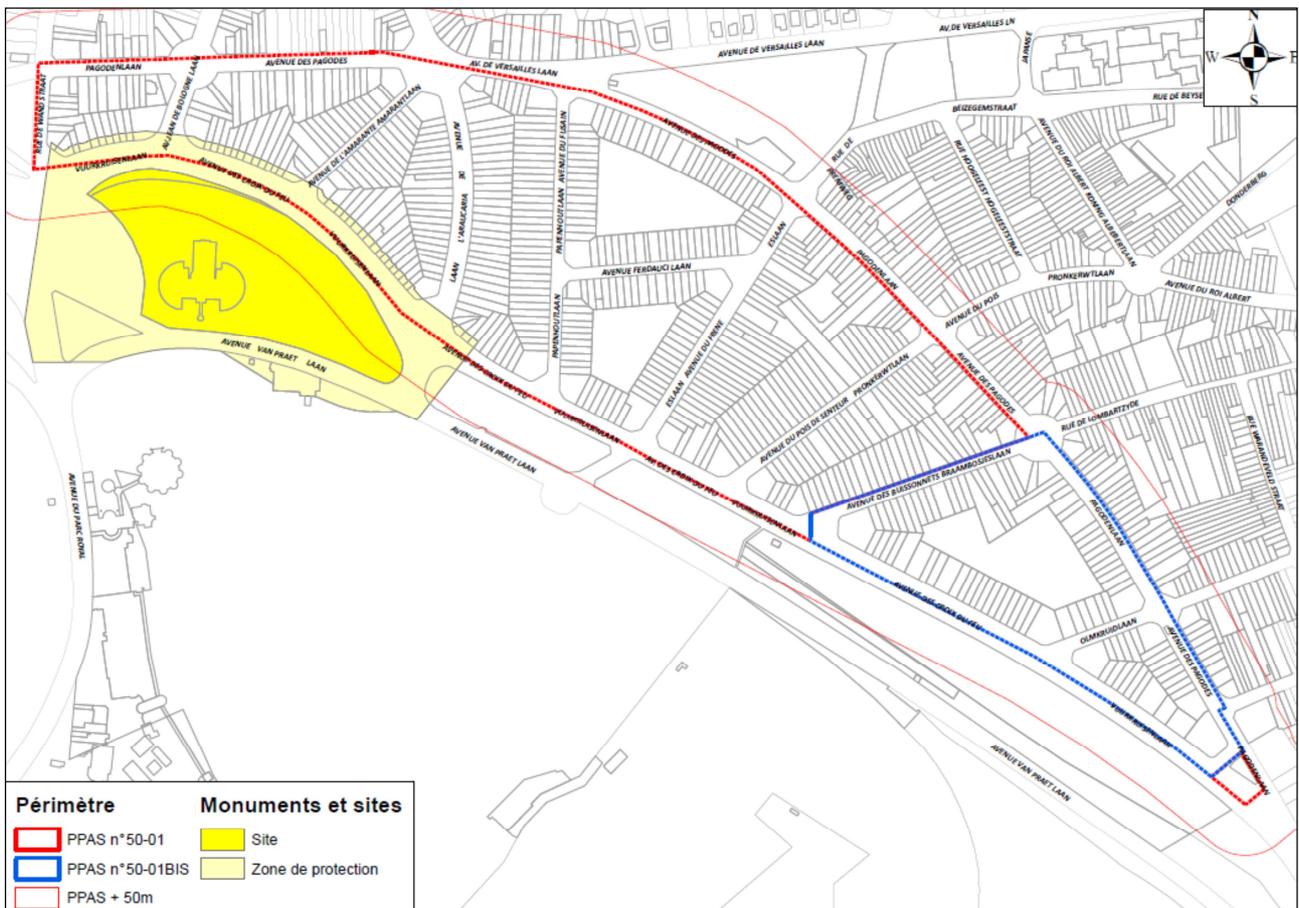
- AN 0229, modifiant le PL AN 0180, délivré le 27-07-1974. Demande de modification en cours;
- AN 0475, délivré le 17-07-1980;
- AN 0532, délivré le 20-09-1982;
- AN 0734, délivré le 20-10-1989.

## 2.7 Servitudes et droits de passage

Sans objet

## 2.8 Monuments et sites

Aucun bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé n'est inclus dans le périmètre élargi du PPAS. Ce dernier est cependant partiellement couvert par la zone de protection entourant le jardin du Pavillon Chinois, réalisé entre 1901 et 1905, site classé le 12 juin 1997. La partie de l'avenue des Croix du Feu le longeant est concernée, ainsi que l'avant des parcelles qui la bordent.



## 2.9 Alignements

Déterminés par le Plan.

## 2.10 Statut des voiries

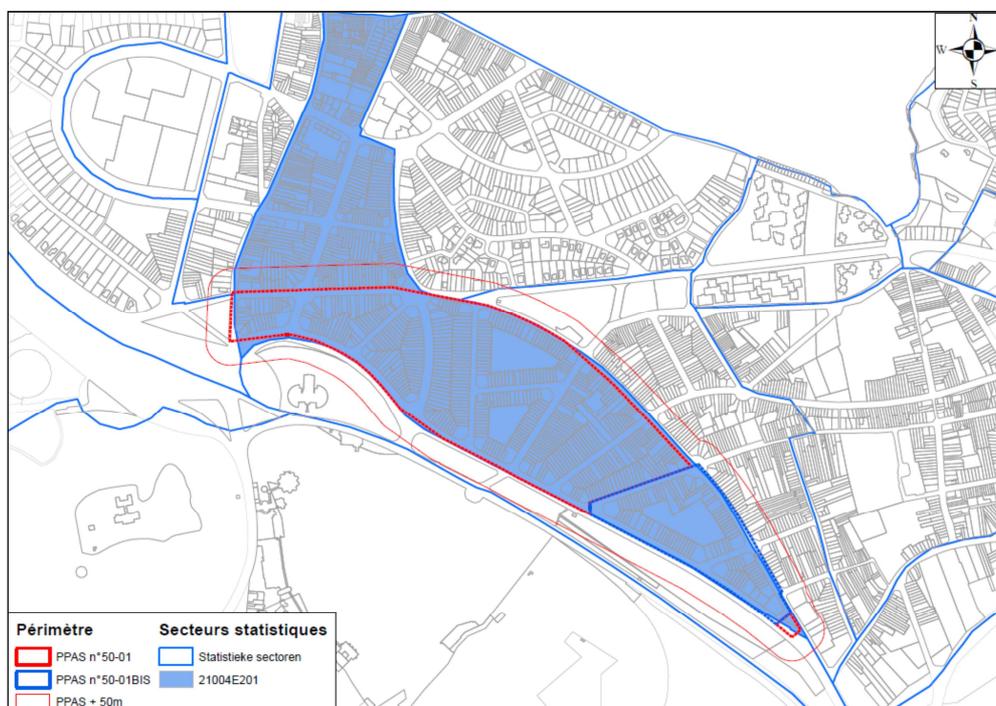
Toutes les voiries situées dans les limites du plan sont des voiries communales excepté l'avenue des Croix du Feu.

## 2.11 Permis et certificats d'urbanisme délivrés mais non réalisés, de plus de 1.000 m<sup>2</sup>

Sans objet

L'analyse suivante résulte de données disponibles provenant de l'Institut National des Statistiques, celles-ci datant parfois de 2001, et de la Ville de Bruxelles. Ces dernières datant de 2012.

Le secteur statistique comprenant le périmètre du PPAS "Van Praet" est le 21004E201- «Avenue Jean de Bologne». Ce secteur englobe les îlots compris dans le PPAS et s'étend jusqu'à la chaussée Romaine via la rue de Wand à l'ouest, les avenues de l'Araucaria et Wannecouter, et la rue Paul Janson à l'est.



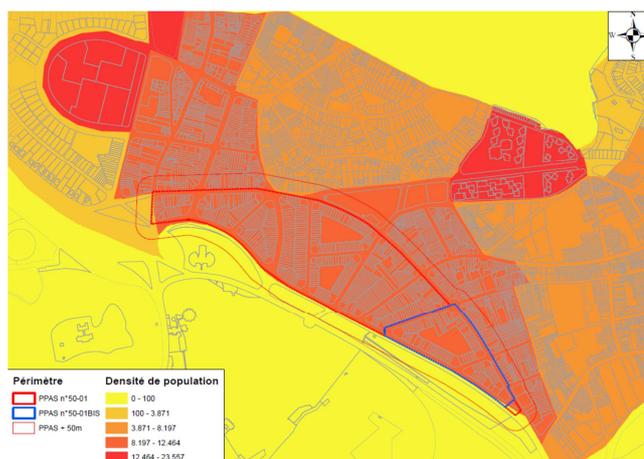
Source : INS 2001

### 3.1 Population

#### 3.1.1 Densité de population

En 2009, la densité du secteur E201- est de 11.965 habitants/km<sup>2</sup>. Sur base de la carte ci-dessus, on observe une nette différence entre ce quartier et son environnement au sud. Cette différence est due à l'avenue des Croix du Feu (0 hab/km<sup>2</sup>), au Domaine Royal (9 hab/km<sup>2</sup>) et au Heysel (100 hab/km<sup>2</sup>).

En 2012, 3.405 personnes résident dans le périmètre du PPAS (Source: Ville de Bruxelles), ce qui équivaut à une densité de population de 12.874 hab/km<sup>2</sup>.



Source : INS 2009

### 3.1.2 Type de population par classe d'âges

Le profil de la population du secteur statistique reflète assez bien le profil de la Ville. Notons toutefois que la proportion de personnes âgées de moins de 40 ans est moins élevée au niveau du secteur E201 (52,08%) qu'au niveau de la Ville (59,08%). Inversement, la proportion de personnes de plus de 60 ans est de 20,95% à l'échelle du secteur statistique alors qu'elle n'est que de 16,19% à l'échelle de la Ville.

Tranches d'âge	Secteur statistique E201 - Avenue Jean de Bologne		Ville de Bruxelles
0-19	1.089	23,08 %	25,09%
20-39	1.377	29,00 %	33,99%
40-59	1.264	26,79 %	24,72%
60-79	717	15,19 %	12,54%
80	272	5,76 %	3,65%
<b>TOTAL POPULATION</b>	<b>4.719</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

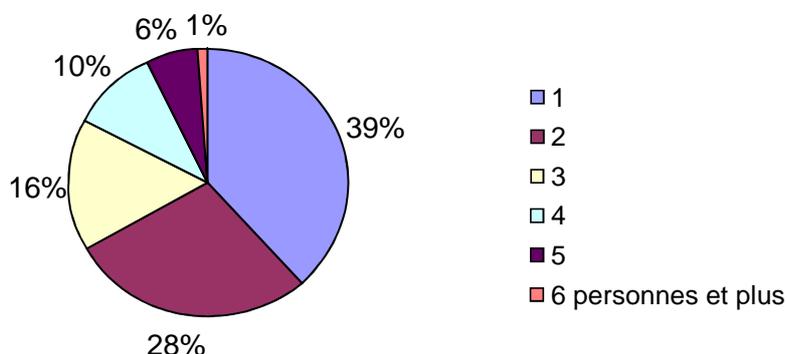
Source : INS 2008

### 3.1.3 Ménages privés selon la taille du ménage

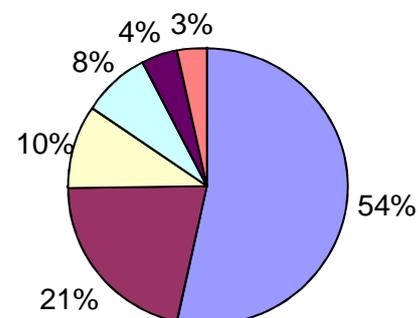
Au sein du PPAS Van Praet, on dénombre 1.539 ménages, dont la taille moyenne est de 2,2 personnes.

1 personne	590	38,3%
2 personnes	435	28,3%
3 personnes	246	16,0%
4 personnes	156	10,1%
5 personnes	91	5,9%
6 personnes et plus	21	1,4%
<b>Nbe ménages</b>	<b>1539</b>	

#### PPA



#### Ville de Bruxelles



Source: Ville de Bruxelles 2012 et INS 2008

La proportion des ménages de 2 à 3 personnes est nettement supérieure à l'échelle du PPAS qu'à celle de la Ville.

### 3.1.4 Population totale selon les principales nationalités

Dans le secteur statistique E201, la proportion de population belge est plus importante que pour l'ensemble de la Ville de Bruxelles, le population étrangère y est moins représentée.

Nationalités	Sect. statistique E201 - Av. J. de Bologne		Ville de Bruxelles
Belge	3.875	84,44%	71,15%
Française	83	1,81%	3,61%
Méditerranéenne CEE (I, Gr, E, P)	256	5,58%	6,09%
Autres pays Union Européenne	121	2,64%	4,96%
Autres pays européens	62	1,35%	2,84%
Maghreb (Alg, Mar, Tun)	63	1,37%	6,03%
Autres pays hors Europe	108	2,35%	4,41%
Réfugiés	21	0,46%	0,91%
<b>Total</b>	<b>4.589</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : INS 2007

### 3.2 Logement

#### 3.2.1 Année de construction et de transformation des logements privés

Dans le secteur statistique E201, la plupart des constructions date des années 1950.

Logements privés	Sect. statistique E201 - Av. J. de Bologne	
<b>Total constructions</b>	<b>2.114</b>	<b>100%</b>
<b>Avant 1919</b>	34	1,61%
<b>1919-1945</b>	197	8,94%
<b>1946-1960</b>	914	43,24%
<b>1961-1970</b>	214	10,12%
<b>1971-1980</b>	51	2,41%
<b>1981-1990</b>	21	0,99%
<b>1991-1995</b>	7	0,33%
<b>1996 ou après</b>	17	0,80%

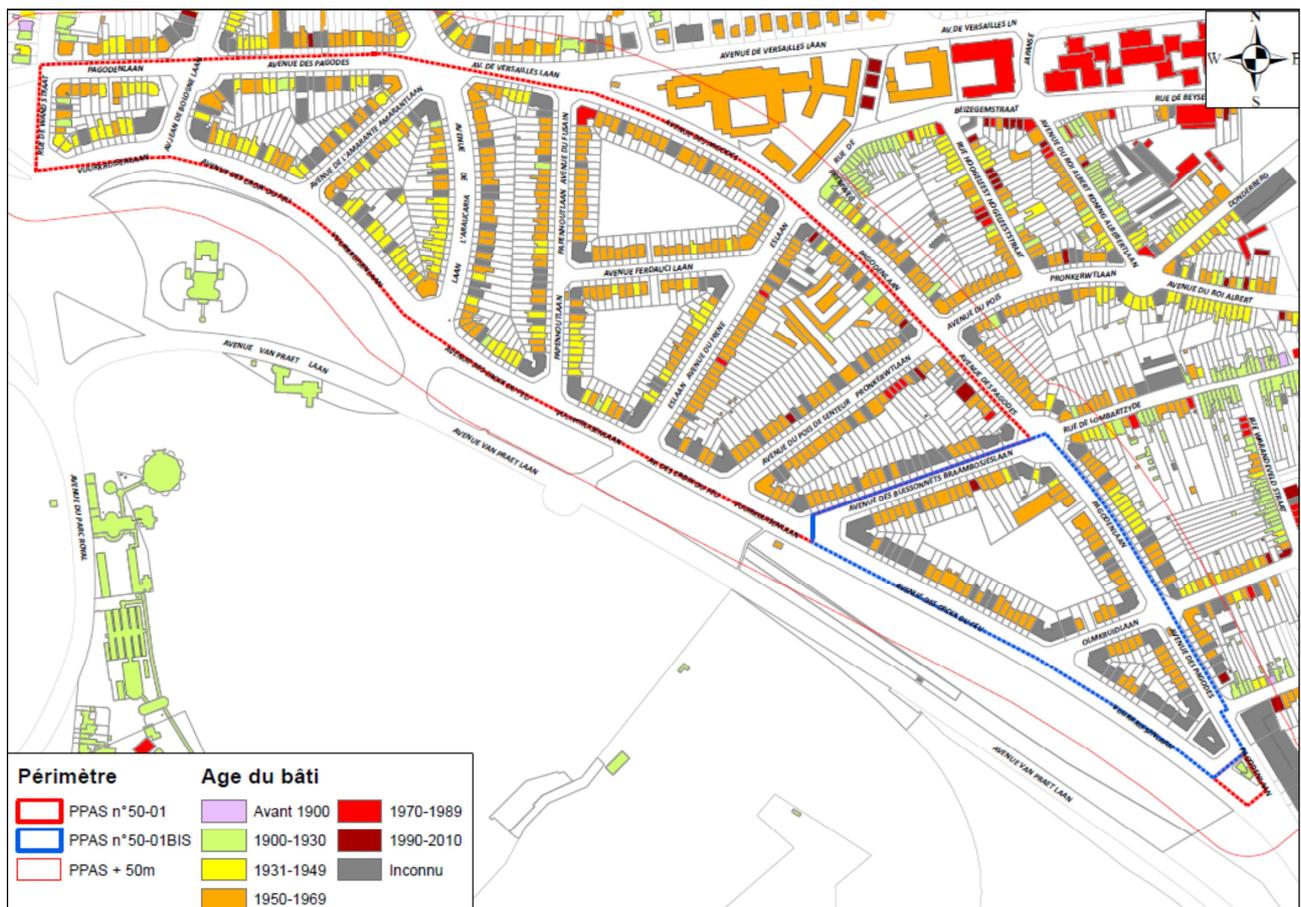
Année non spécifiée

-Mais construit il y a 20 ans ou plus

-Construit il y a moins de 20 ans

- Inconnu

659	31,17%
557	26,35%
37	1,75%
65	3,07%



Source : INS 2001

### 3.2.2 Logements privés occupés par superficie

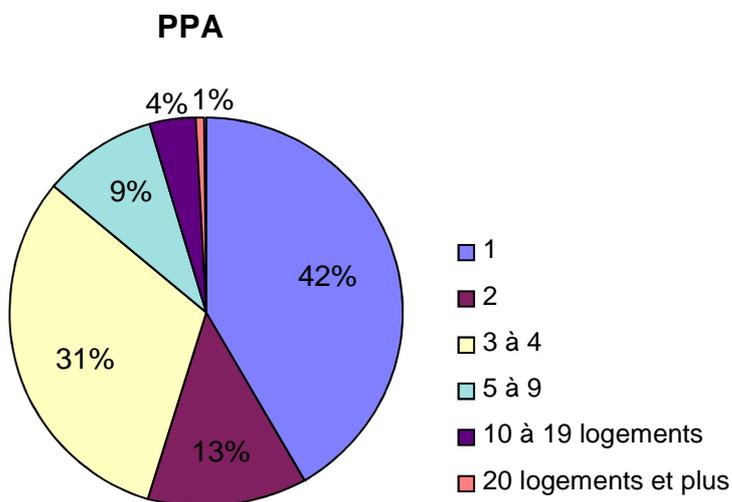
En 2001, au niveau du secteur statistique E 201, la surface moyenne des logements était de 38,65m<sup>2</sup> par personne, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne de la Ville (34,29 m<sup>2</sup>/pers.).

Logement privé	E201		VdBxl
Superficie moyenne par habitant (m <sup>2</sup> )	38,65		34,29
Moins de 35 m <sup>2</sup>	179	8,47%	16,19%
35-54 m <sup>2</sup>	337	15,94%	20,43%
55-84 m <sup>2</sup>	667	31,55%	25,23%
85-104 m <sup>2</sup>	481	22,75%	16,68%
105-124 m <sup>2</sup>	167	7,90%	7,07%
125 m <sup>2</sup> et +	136	6,43%	5,52%
Inconnu	147	6,95%	8,89%
<b>Total</b>	<b>2.114</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

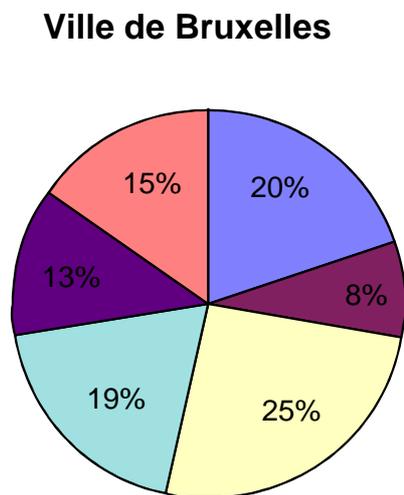
Source : INS 2001

### 3.2.3 Logements privés occupés suivant leur nombre dans le bâtiment (PPAS)

Immeubles 1 logement	228	42,0%
Immeubles 2 logements	72	13,3%
Immeubles 3 logements	117	21,5%
Immeubles 4 logement	55	10,1%
Immeubles 5 logements	18	3,3%
Immeubles 6 logements	16	2,9%
Immeubles 7 logement	6	1,1%
Immeubles 8 logements	7	1,3%
Immeubles 9 logements	4	0,7%
Immeubles 10 logement	1	0,2%
Immeubles 11 logements	5	0,9%
Immeubles 12 logements	2	0,4%
Immeubles 13 logement	1	0,2%
Immeubles 14 logements	6	1,1%
Immeubles 15 logements	1	0,2%
Immeubles plus de 15 logements	4	0,7%
<b>Total immeubles (adresses)</b>	<b>543</b>	<b>100%</b>



Source: Ville de Bruxelles 2012



Source: INS 2001

Plus de la moitié des immeubles comportent un ou deux logements.

### 3.3 Économie – Emploi

#### 3.3.1 Population active

Le recensement INS de 2001 permettra pour le secteur statistique concerné de connaître le nombre total de la population active:

Type de population	E 201		Ville de Bruxelles
<b>Total population active</b>	2.063	48,83%	39,49%
<b>Population active occupée</b>	1.813	87,88%	31,22%
<b>A la recherche d'un emploi</b>	250	12,12%	8,27%
<b>Population non active</b>	2.162	51,17%	48,21%
<b>De moins de 18 ans</b>	789	36,49%	20,56%
<b>De 18 ans et + suivant un enseignement</b>	148	6,85%	3,58%
<b>N'ayant jamais travaillé et ne cherchant pas d'emploi</b>	113	5,23%	3,44%
<b>Pensionnée</b>	828	38,30%	13,60%
<b>Pré pensionnée ou assimilée</b>	79	3,65%	1,26%
Autres	205	9,48%	5,77%

Source : INS 2001

Dans le secteur, 49 % de la population est active. Parmi ces actifs, 88 % sont occupés et 12 % sont à la recherche d'un emploi. Dans les 51 % de la population non active, 36 % ont moins de 18 ans et 38% sont pensionnés.

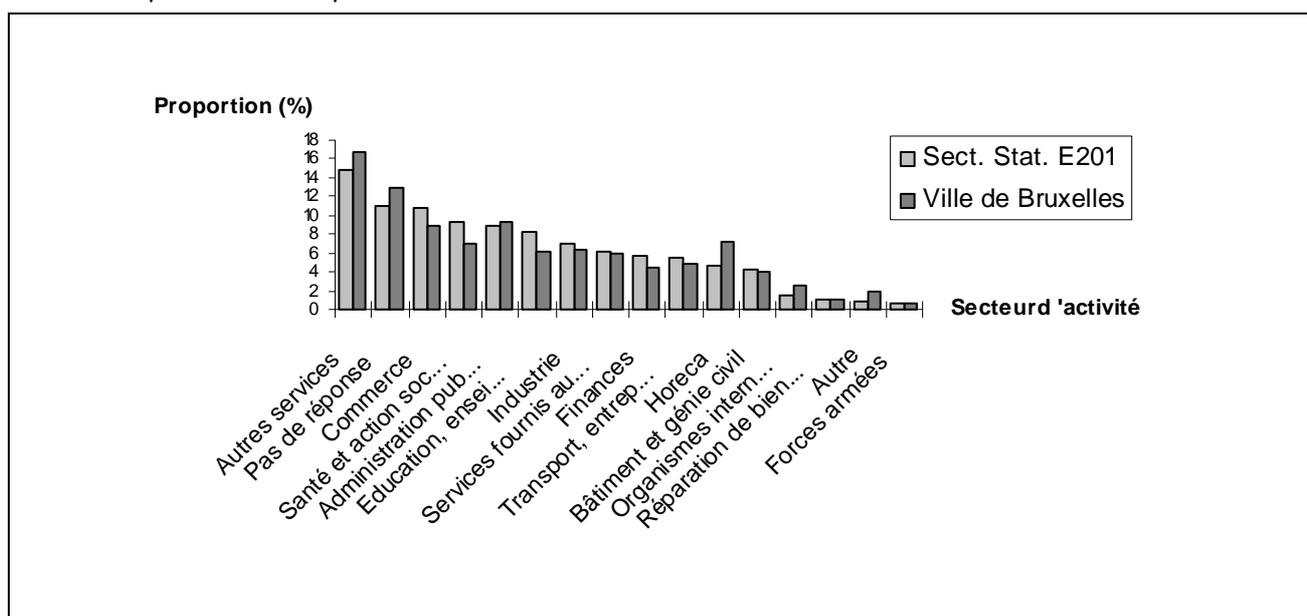
#### 3.3.2 Population active occupée par groupe d'âge

Population active occupée par groupe d'âge	E 201		Ville de Bruxelles
<b>Moins de 20 ans</b>	14	0,77%	1,15%
<b>20-29 ans</b>	398	21,95%	23,70%
<b>30-39 ans</b>	553	30,50%	31,86%
<b>40-49 ans</b>	475	26,20%	25,05%
<b>50-64 ans</b>	362	19,97%	17,82%
<b>65 ans et plus</b>	11	0,61%	0,14%
<b>Total</b>	<b>1813</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : INS 2001

Près de 53 % de la population active est âgée entre 20 et 39 ans.

#### 3.3.3 Population active par secteur d'activité



Source : INS 2001

### 3.3.4 Affectations autre que le logement au sein du périmètre

#### Commerces

Boulangerie-pâtisserie,	Avenue des Pagodes 352, boulangerie-pâtisserie Avenue des Pagodes 198, boulangerie-pâtisserie
Epiceries,	Avenue des Pagodes 346 Avenue des Pagodes 332/334
Librairies,	Avenue de l'Amarante 39 Avenue des Pagodes 146
Salon de coiffure,	Avenue des Pagodes 146 Avenue des Pagodes 348
Divers,	Self-wash, Avenue de l'Araucaria 57 Centre de bronzage, Rue de Wand 9 Opticien Acousticien, Avenue de l'Araucaria 48/50 Assurances Axa, Avenue de l'Amarante 34,

#### Professions libérales:

Médecins,	Avenue des Pagodes 214 Avenue des Pagodes 360 Avenue des Pagodes 366 Avenue des Pagodes 364 Avenue des Croix du Feu 191 Avenue des Pagodes 378 Avenue des Pagodes 416
-----------	---

#### Autres:

Courtier en assurances et prêts hypothécaires,	Avenue des Croix du feu 301
Marketing consultant,	Avenue des Pagodes 110
Agence de voyage,	Avenue de l'Araucaria 59

#### Equipements:

Police,	Avenue du Fusain 67
Enseignement spécialisé Nos Pilifs,	Avenue des Pagodes 208-212
Crèche les Chérubins,	Avenue des pagodes 226 Avenue de l'Araucaria 38

#### Bureaux:

Aucun immeuble de bureaux n'est identifié dans le périmètre.

A la limite du périmètre, du côté des numéros impairs de l'avenue des Pagodes, notons la présence de l'école maternelle et du centre pédagogique des Pagodes, ainsi que de commerces, essentiellement à hauteur du croisement avec les avenues de l'Araucaria, de l'Amarante et de Versailles.

La rue De Wand est une artère commerciale importante.

## 3.4 Patrimoine

### 3.4.1 Inventaire

Aucun inventaire n'a été dressé pour cette partie de Bruxelles. Seuls les bâtiments construits avant 1932 y sont inscrits d'office. Ils sont identifiables sur la carte représentant l'âge du bâti (Voir "**3.2 Logement**").

### 3.4.2 Inventaire scientifique des arbres remarquables

Au sein du PPAS, l'avenue des Croix du Feu comprend 6 arbres inscrits à l'inventaire; l'avenue Jean de Bologne, un tilleul commun; l'avenue de l'Araucaria, un araucaria; l'avenue Ferdauci un ailante glanduleux, et l'avenue du Frêne un Frêne commun.

A proximité du périmètre, l'avenue Van Praet compte 10 arbres inscrits à l'inventaire; et le vaste parc dans lequel est implanté le Pavillon chinois en comprend 31.

### 3.5 Intérieurs d'îlot

Le bâti couvre à peu près 26% de la surface totale des îlots du PPAS (environ 68.830 m<sup>2</sup>, pour un PPAS couvrant 265.082 m<sup>2</sup>).

La majorité des îlots est aménagée en jardins.

L'intérieur des îlots n°2, 5 et 6 comprend trois terrains "réservés" de la ville.

Certains fonds de parcelles, particulièrement dans l'îlot 4, sont aménagés en box de garages. Leur nombre est évalué à 120.

### 3.6 Mobilité et espaces publics

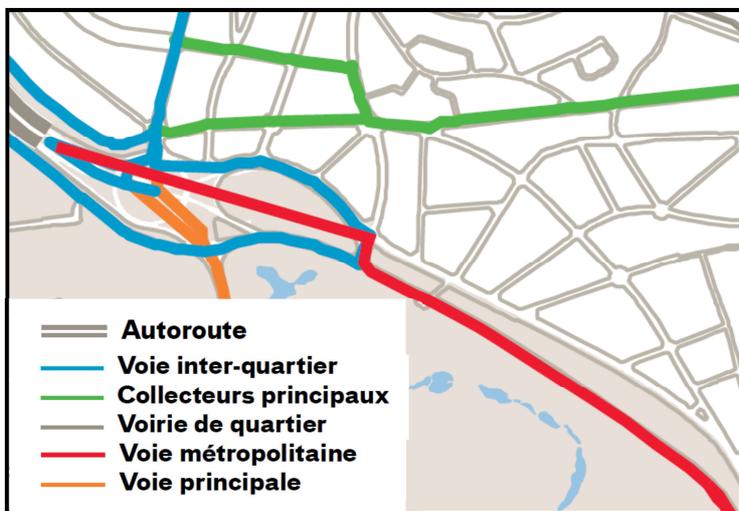
#### 3.6.1 Voiries

La partie de l'avenue des Croix du Feu incluse dans le périmètre du PPAS est une voie latérale à une bande de circulation en sens unique, vers l'ouest. Elle est destinée à la circulation locale, desservant les axes latéraux, à l'intersection desquels son statut en zone 30 est interrompu. Elle est traversée par deux voiries: à hauteur de l'avenue de l'Araucaria, et de la rue De Wand.

L'avenue des Pagodes est à sens unique sur toute sa longueur, à part le tronçon limité par les avenues de Versailles et de l'Amarante, et en direction du sud-est.

Les voiries transversales sont à double sens.

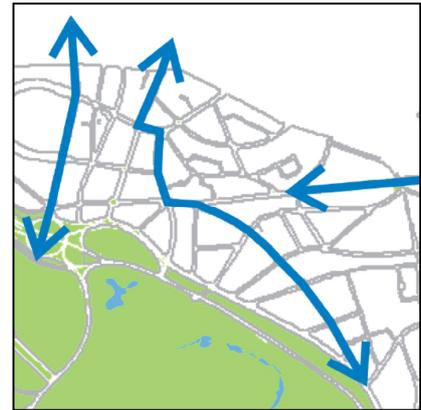
Concernant la spécialisation des voiries, au sein du périmètre du PPAS, l'avenue des Croix du Feu est une voirie inter quartier pour la partie située à l'ouest de l'avenue de l'Araucaria, l'avenue des Pagodes est un collecteur principal à l'ouest de l'avenue du Fusain. L'avenue Van Praet, parallèle à l'avenue des Croix du Feu, est une voie métropolitaine.



Source: Plan Iris 2

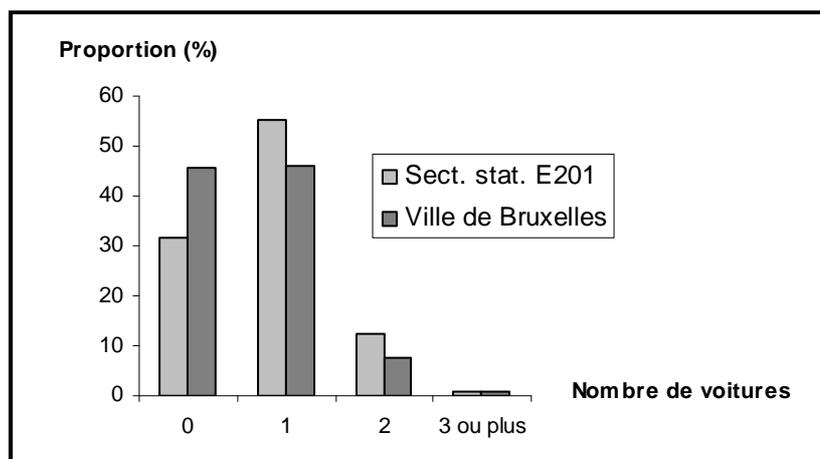
### Trafic de transit:

L'avenue Van Praet étant à sens unique à partir de l'arrivée de l'autoroute A12, l'avenue des Croix du Feu est utilisée en sortie de ville. C'est la raison pour laquelle on y observe un trafic important, notamment de poids lourds. Le plan communal de mobilité de la Ville de Bruxelles préconise la mise à double sens de l'avenue Van Praet, conformément au PRD, pour y concentrer la circulation métropolitaine. Ce qui permettra de modérer le trafic sur l'avenue des Croix du Feu et de rétablir un espace vert entre les quartiers riverains et l'infrastructure de grande circulation.



### 3.6.2 Stationnement

Au sein du secteur statistique E201, la proportion des ménages qui possèdent au moins une voiture est proportionnellement plus élevée qu'à l'échelle de la Ville de Bruxelles.

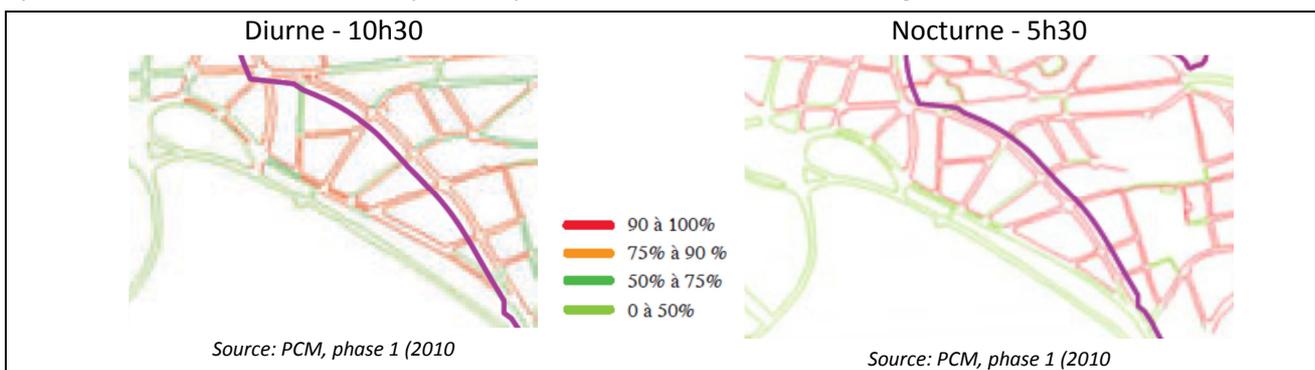


Source: INS 2001

Au sein du PPAS, l'on dénombre 825 garages privés au rez-de-chaussée des immeubles, et environ 120 box en intérieur d'îlot. Cela correspond à 1,6 emplacements par ménage.

Le stationnement en voirie est possible dans toutes les rues, des deux côtés. Seul le stationnement dans la rue De Wand, à partir de l'avenue des Pagodes, est payant pour une durée de 3 heures maximum, sauf pour les cartes riverains, abonnements et personnes handicapées. Les zones de stationnement sont amenées à être revues dans le futur plan communal de stationnement, en cohérence avec le Plan régional de Stationnement, à l'étude. Précisons que le nombre important de portes de garage limite la capacité de stationnement en voirie.

Le taux de congestion en voirie, c'est-à-dire la rapport entre le nombre instantané de véhicules en stationnement et le nombre de places autorisées, a été estimé lors des campagnes de comptage ALYCE (2004) et SARESO (2006). Le diagnostic du Plan Communal de Mobilité reprend ces chiffres, faisant état des problèmes de stationnement en journée près des stations De Wand et Pagodes.



### 3.6.3 Transports en commun, taxis et véhicules partagés

Le quartier bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun avec :

- Les lignes de tram 3 et 7 en site propre permettent une liaison vers le centre-ville et la moyenne ceinture Est, avec une fréquence de 6 minutes aux heures de pointe, aux haltes Buissonnets, Araucaria et Pagodes. Le terminus de la ligne de tram n° 19, en direction de Grand-Bigard est aménagé à la halte De Wand.
- Le bus STIB n° 53 desservant les haltes Versailles, Long Bonnier, Pagodes et De Wand. Le bus n° 47 desservant la halte Hembeek, à proximité du périmètre du PPAS. Cet arrêt est aménagé en pôle multimodal, permettant le transfert entre le bus 47 et les trams des lignes 3 et 7. L'aménagement actuel du pôle permet une connexion optimisée entre bus et trams, et affiche une bonne visibilité pour les usagers.
- Les lignes de bus De Lijn n° 460-461 et n° 230-231-232 desservent la halte De Wand.
- Le quartier ne bénéficie, comme toute la partie nord de Laeken et l'ancienne commune de Neder-Over-Hembeek, d'aucune desserte de Noctis.
- Les taxis collectifs "Collecto", desservent les haltes Versailles et De Wand entre de 23h et 6 h du matin.
- Une aire de stationnement pour taxis est aménagée rue De Wand, à proximité de la halte de transports en commun.
- Aucune station de véhicules partagés (Cambio) n'est actuellement installée dans le périmètre élargi du PPAS.

### 3.6.4 Modes actifs

#### Cycliste:

Le long de l'avenue des Croix du Feu, et à l'approche des carrefours, les cyclistes bénéficient d'un marquage vélo discret et d'une piste séparée de la voirie côté gauche. Il existe un contresens cycliste le long des voiries à sens unique (Avenues des Croix du Feu et des Pagodes).

Itinéraires fréquentés par les cyclistes



Source: PCM, phase 1 (2010)

On identifie une zone difficile à hauteur de l'avenue de Versailles et le long du jardin du Pavillon chinois et du rond-point du Gros Tilleul.

L'itinéraire Cyclable Régional (ICR) MM défini dans le Plan Iris est prévu sur une partie de l'avenue des Pagodes. Aujourd'hui, elle est à sens unique dans sa plus grande partie et ouverte aux cyclistes dans les deux sens (SUL).

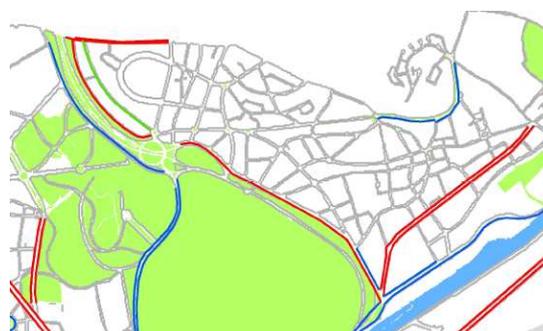
Une piste cyclable marquée est aménagée avenue des Croix du Feu.

ICR



Source: <http://www.bruxellesmobilite.irisnet.be>

Piste cyclable marquée



Source: PCM, phase 1 (2010)

Il existe une station Villo de 25 vélos au carrefour Araucaria/Croix du Feu.

### Piétons et PMR:

Les trottoirs sont, dans l'ensemble, larges et confortables. Les traversées piétonnes sont peu protégées. Un passage pour piétons avec feu tricolore est aménagé à hauteur des haltes de tram, permettant de les atteindre en traversant l'avenue des Croix du Feu. Plusieurs passages pour piétons permettent de traverser l'avenue des Pagodes à hauteur du centre pédagogique des Pagodes. Les ronds-points, avec rétrécissement de la voirie, jalonnant l'avenue des Pagodes permettent aux piétons et PMR de les traverser aisément. Les traversées piétonnes restent cependant difficiles aux carrefours Versailles/Pagodes/Araucaria, et Pagodes/Croix du Feu.

Les zones fréquentées par les piétons sont identifiées dans le diagnostic du plan communal de mobilité. Il s'agit essentiellement des carrefours importants, à proximité de la rue De Wand du tronçon de l'avenue des Pagodes doublé par l'avenue de Versailles, zone riche en commerces et en équipements.



Source: PCM, phase 1 (2010)

## 4

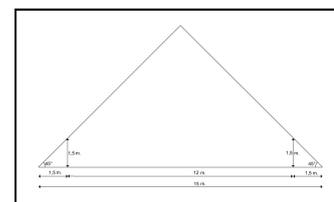
Selon l'article 43 § 2 du COBAT, lorsqu'un PPAS, ou sa modification, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (selon les critères énumérés dans l'annexe D du même code), le Conseil communal peut décider que ce plan ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE). Ensuite, selon l'article 44 du COBAT, le Conseil communal sollicite l'avis de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) et de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) pour qu'ils estiment si oui ou non le PPAS nécessite un RIE.

C'est ainsi qu'en séance du XX/XX/2013, le Conseil communal constate que la modification partielle du PPAS "Van Praet" n'est pas présumée avoir des incidences notables sur l'environnement après avoir sollicité l'avis de l'AATL et de l'IBGE.

L'AATL n'ayant pas remis d'avis, celui-ci a été réputé favorable. En ce qui concerne l'IBGE, celui-ci constate que l'objectif de la modification du PPAS est de modifier une prescription en vue d'autoriser l'aménagement des combles en locaux habitables, et de permettre ainsi au Collège de mieux contrôler des projets qui pouvaient se réaliser en infraction puisque le PPAS ne le permet pas. L'IBGE estime que cette modification de prescription n'induera aucune incidence notable sur l'environnement, et qu'il n'est pas nécessaire de réaliser un rapport sur les incidences environnementales.

### 4.1 Estimation des superficies plancher supplémentaires susceptibles d'être affectées au logement

Les surfaces plancher susceptibles d'être affectées aux locaux habitables sous toiture, suite à la modification de la prescription n°10, sont estimées de façon théorique sur base du titre II article 3 du RRU: "*La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètre*", de la profondeur moyenne d'une construction, qui est de 15 mètres, et de l'angle de la toiture prescrite par le PPAS, qui est de 45°. Ces données permettent de considérer comme habitables les superficies d'une profondeur ramenée à 12 mètres.



Les superficies supplémentaires calculées permettent d'estimer le nombre d'habitants induits, compte tenu de la surface moyenne des logements par personne connue dans le secteur statistique, qui est de 38,65m<sup>2</sup>. Sachant que la taille moyenne d'un ménage est de 2,2 personnes dans le périmètre du PPAS, le nombre de familles peut être déduit.

La surface moyenne "habitable" sous toiture étant d'environ 85 m<sup>2</sup> (7 mètres de façade, 12 mètres de profondeur), l'on peut estimer que la modification du PPAS permettra de créer, dans la majorité des cas une unité de logement supplémentaire. L'extension d'habitations existantes, si elle est possible, n'est pas prise en compte dans cette dernière estimation, ce qui n'exclut en rien ce type de projet.

Au cas où l'on considère qu'aucun local habitable n'est aujourd'hui aménagé sous toiture. L'ajout d'un plateau d'une profondeur de 12 mètres doit être appliqué à chaque bâtiment à rue pour lequel le PPAS prescrit une toiture à versants.



	Total
<b>Zone "construction d'habitation fermée" (Emprise au sol)</b>	58.538 m <sup>2</sup>
<b>Superficie plancher sous toiture (avec hauteur sous plafond min. de 1,5 m)</b>	46.830 m <sup>2</sup>

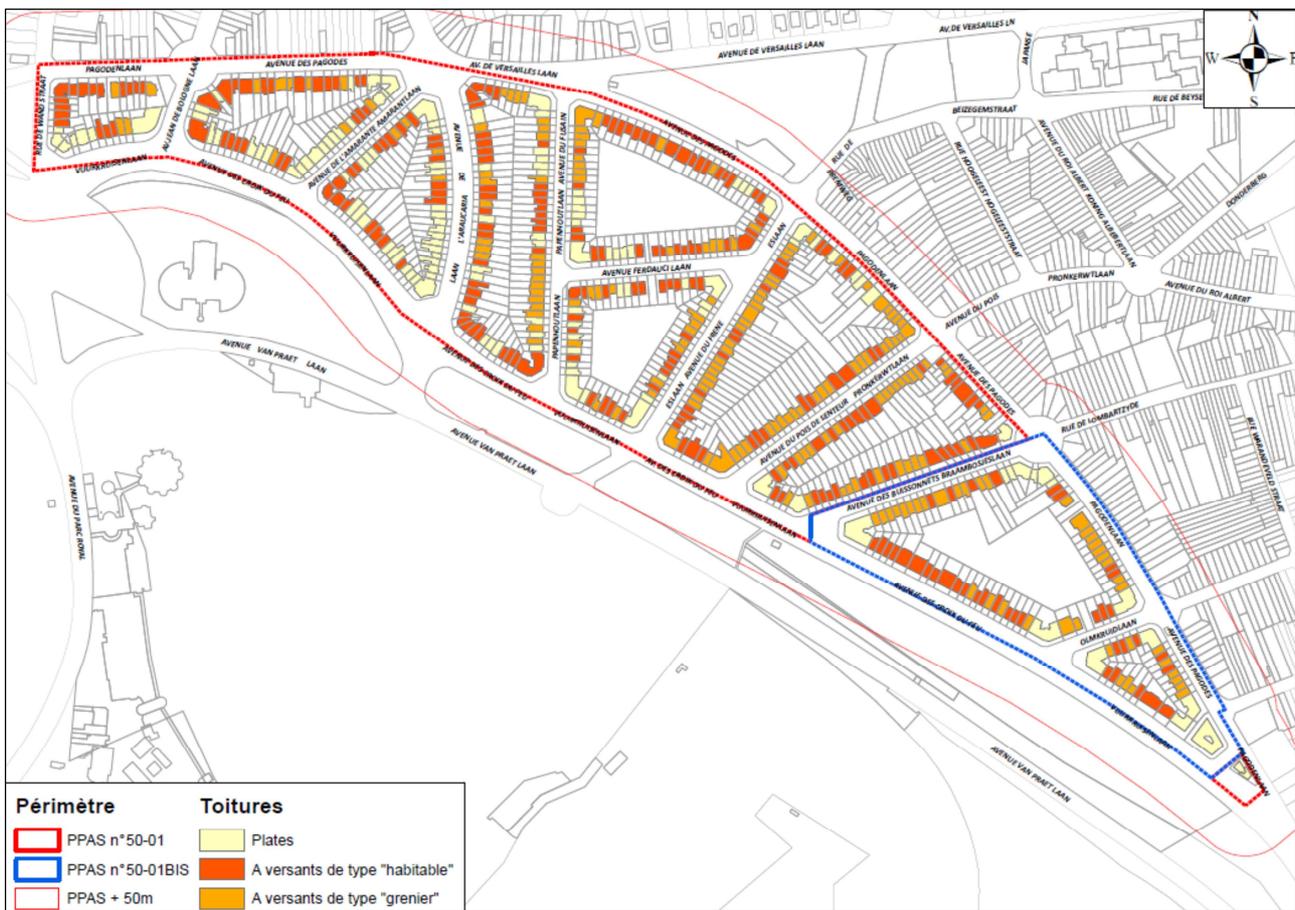
Dans ce cas, compte tenu des prescriptions de profondeur des constructions, et de localisation des toitures plates aux angles des voiries, les superficies habitables sous toiture peuvent atteindre 46.830 m<sup>2</sup>, ce qui équivaut, dans cette zone, au logement de 1.211 personnes (38,65 m<sup>2</sup>/hab. en moyenne dans ce secteur statistique), ou de 550 familles (2,2 personnes par famille en moyenne dans ce secteur statistique).

Dans la situation réelle, il convient cependant de tenir compte des éléments suivants:

D'une part, une part non négligeable de bâtiments pour lesquels le PPAS prescrit une toiture à versants ont en réalité une toiture plate. Aucun plateau n'étant susceptible d'y être aménagé en logement sous toiture, ils sont exclus de l'estimation.

D'autre part, de nombreuses toitures à versants présentent des indices visuels d'occupation tels que des lucarnes de type "chiens assis", ou de toitures "à la mansarde" -sur base d'un relevé de terrain-. Les locaux qu'elles abritent sont considérés comme déjà habités dans l'estimation.

En conséquence, les superficies supplémentaires rendues potentiellement habitables par la modification du PPAS sont calculées pour toutes les autres toitures à versants, que l'on désigne comme toiture de type "grenier", à partir d'une hauteur sous plafond de minimum 1,5 mètres, soit 80% d'un plateau.



	Toitures plates	Toitures à versants	
		Avec indices d'occupation ou du type "habitable"	Sans indices d'occupation ou du type "grenier"
<b>Emprise au sol</b>	18.148 m <sup>2</sup>	27.567 m <sup>2</sup>	18.893 m <sup>2</sup>
<b>Superficie plancher sous toiture (avec hauteur sous plafond min. de 1,5 m)</b>	/	22.054 m <sup>2</sup>	<b>15.114 m<sup>2</sup></b>

L'on considère qu'environ 22.000 m<sup>2</sup> de combles sont habités, sans permis d'urbanisme qui permette d'en garantir la qualité minimum.

L'ensemble atteint un peu plus de 15.000m<sup>2</sup>, ce qui équivaut au logement de 391 personnes, ou de 178 familles.

#### 4.2 Incidences de la modification du PPAS

Si le nombre des logements est augmenté, les gabarits et l'homogénéité des constructions sont maintenus. La qualité des logements est améliorée si l'habitabilité des locaux sous toiture entraîne l'agrandissement des logements existants. Si l'aménagement de ces étages sous toiture permettent de créer de nouveaux logements indépendants, la superficie des plateaux est suffisante pour en garantir une taille suffisante. La taille des intérieurs d'îlot et la largeur des voiries permet de puiser la lumière à l'éclairage naturel des locaux sous toiture.

Du point de vue de la mobilité et du stationnement, si l'on se base sur le taux de motorisation approximatif de 0,7 véhicules par ménage (Voir 3.6.2 Stationnement), l'on calcule 385 véhicules supplémentaires dans l'hypothèse maximaliste, et 125 dans l'autre.

### 5

#### 5.1 Plan Régional de Développement

Les prescriptions du PPAS modifié s'inscrivent dans les objectifs du PRD

## **5.2 Plan Régional d'Affectation du Sol**

Les prescriptions d'affectation du PPAS modifié sont conformes au PRAS.

## **5.3 Plan Communal de Développement**

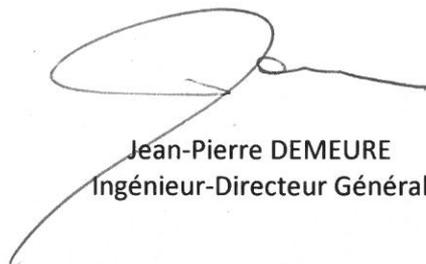
Les prescriptions du PPAS modifié s'inscrivent dans les objectifs du PCD

## ANNEXES

Intitulé demande de PU (dans la lanque d'introduction) / PV dressés	Dérogation article 10 du PPAS	Date décision
Réaliser deux lucarnes dans la toiture existante.	Demandée et refusée	16-12-02
Changer l'utilisation de la zone sous comble	Demandée et refusée	29-04-04
binneninrichting veranderen + dakvenster achtergevel uitbreiden, inrichten van 2 slaapkamers in de dakverdieping en heraanleggen van de achteruitbouwzone	Demandée et refusée	23-09-04
<b>PV pour installation de Velux</b>		<b>27-09-05</b>
Ajouter un niveau au-dessus de la toiture plate existante	Demandée	03-01-06
Aménager un appartement sous les combles	Demandée et refusée	21-11-06
<b>PV pour aménagement d'un appartement sous combles.</b>		<b>03-03-08</b>
Transformer l'étage sous toiture en un duplex	Demandée et refusée	22-01-09
Ajouter un niveau au-dessus de la toiture plate existante	Demandée et accordée	12-06-09
Het verbouwen van een bestaand appartementsgebouw met bouw van een uitbreiding met engelse koer en van een bijkomend hellend dak	Demandée et accordée	18-06-09
Construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture de la maison unifamiliale	Sans objet	09-02-10
Réaménager une maison unifamiliale	Demandée et refusée	Refus (plans modifiés non introduits)
Construire une véranda au rez-de-chaussée, transformer l'intérieur de la maison et la façade avant (balustrades, châssis et tuiles)	Sans objet.	12-01-11
<b>PV pour aménagement d'un studio sous combles.</b>		<b>17-02-11</b>
Transformer la maison unifamiliale en maison de rapport composée de 2 appartements et construire une annexe en façade arrière	Demandée et refusée	28-03-11
Créer une lucarne en façade arrière et un escalier privatif menant au grenier	Demandée et refusée	30-03-11
Modifier l'organisation des caves et des greniers, modifier la destination d'une partie du bien	Sans objet	14-10-11
Etendre l'immeuble jusqu'en mitoyenneté, côté gauche	Demandée et refusée	14-12-11
<b>PV pour aménagement d'un studio sous combles.</b>		<b>10-02-11</b>
Régulariser les travaux menés en infraction.	Demandée et refusée	09-01-11
	Accordée en recours	18-11-12
Het bouwen van een nieuwbouw met 2 woongelegenheden	Sans objet	16-02-12
Construire un immeuble comprenant un studio et 2 appartements	Sans objet	17-04-12
Transformer l'annexe existante de la maison mitoyenne unifamiliale et modifier la lucarne donnant sur le jardin	Sans objet	09-05-12
<b>PV pour aménagement d'un logement sous combles</b>		
Régulariser les travaux	Demandée et refusée	30-09-10
<b>PV pour aménagement d'un logement sous combles</b>		<b>10-02-11</b>
Régulariser les travaux	Demandée et refusée	02-09-11.
	Demandée en recours (22-09-11)	En cours
Transformation d'un immeuble de rapport		En cours
Transformer une maison unifamiliale avec construction d'une annexe en façade arrière		En cours

Bruxelles, le 01/09/2013

L'auteur de projet, le Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, représenté par M. J-P. DEMEURE, Ingénieur-Directeur général, agréé par Arrêté Ministériel du 19/03/2013.



Jean-Pierre DEMEURE  
Ingénieur-Directeur Général