



Charte Urbanisme du GAQ 2019

1. Le GAQ défend la qualité de vie dans le Quartier européen en prenant position dans des dossiers d'urbanisme

Notre objectif est de garder à ce quartier son caractère résidentiel et d'y intégrer harmonieusement ses anciens et nouveaux habitants, dans un esprit de respect mutuel. Une partie du quartier n'est pas assez mixte (trop de bureaux, HoReCa, pas assez de logements). Le GAQ veut une meilleure mixité fonctionnelle et sociale et éviter que la partie administrative et HoReCa ne croisse au détriment de l'espace résidentiel actuel. Notre quartier se caractérise par la haute valeur patrimoniale de bon nombre de maisons remarquables, notamment de l'époque Art Nouveau, et qu'il convient de préserver efficacement. L'intégration harmonieuse des Institutions européennes dans la partie sud du quartier fait partie de notre ambition.

2. Notre vigilance porte principalement sur:

1. Le respect des règles d'urbanisme et d'environnement.
2. Le respect de la profondeur maximale des constructions au sol, le respect des jardins, c'est-à-dire des zones perméables à la pluie avec encouragement à l'établissement (rétablissement) des citernes. Pas de construction de maisons à l'intérieur d'îlot (rénovation de maisons arrières existantes en respectant les règles, oui).
3. Le respect de la profondeur des constructions aux étages: pas de rehaussement des annexes existantes afin d'éviter les vis-à-vis et les pertes d'ensoleillement.
4. Le respect du Code Civil en matière de vue: éviter des vues directes sur ou dans les maisons des voisins.
5. Le respect du parcellaire: maintenir les parcelles de 5-7 m de large, ne pas unir plusieurs maisons avec une seule porte d'entrée.
6. Les affectations:
 - a. Dans la partie résidentielle du quartier, privilégier le logement avec 3-4 chambres et le commerce de proximité. Rechercher des opportunités pour augmenter la proportion de logements à prix abordables et sociaux. Appliquer un quota zéro pour bureaux, hôtels, flat-hôtels et HoReCa.
 - b. Des ateliers d'artistes ou d'artisans sont les bienvenus, à condition qu'ils soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier.
 - c. La fonction de bureau n'est pas acquise: de telles affectations existantes dans la partie résidentielle doivent disparaître quand le bâtiment est mis en vente. (C'est la logique du PPAS Archimède).



- d. Dans la partie sud du quartier soutenir la réintroduction de logements.
- e. Une 'profession libérale' peut occuper maximum 35 m² /10% d'une maison utilisée pour du logement, sauf la personne qui l'exerce y habite également. L'affectation 'profession libérale' n'est pas acquise. Elle disparaît quand l'occupant qui exerce la profession libérale quitte la maison. Une crèche privée est à considérer comme une profession libérale.
- f. Les ambassades et représentations sont à considérer comme des bureaux, et pas comme des établissements d'intérêt collectif. Par conséquent, elles doivent s'installer dans la zone administrative du quartier.
- g. Les snacks et autres services destinés aux personnes qui travaillent dans les bureaux doivent aussi s'installer dans la zone administrative du quartier.
- h. Le changement d'affectation requiert toujours un permis.
7. Le respect du (petit) patrimoine architectural dans les permis de rénovation et de travaux autorisés sans permis: les châssis, les portes d'entrée, les vitraux, les sgraffites, les corniches, les plafonds peints, les cheminées, les portes intérieures, etc.
8. Le respect rigoureux des intérieurs d'îlots, en particulier la verdure, les arbres et les aménagements qui promeuvent la biodiversité.
9. Jamais de terrasses de café ou restaurant en intérieur d'îlot. Les permis doivent être contrôlés et des renouvellements de permis refusés. Les terrasses en général doivent fermer à 22h. Pas de régularisation pour des terrasses qui ne respectent pas la loi (largeur de trottoirs notamment).
10. Restrictions de la division des maisons:
- a. Pas de division qui produit un appartement par étage.
- b. Pas d'affectation de maisons à la location régulière pour du logement occasionnel (type Airbnb), surtout si le propriétaire n'habite pas les lieux.
- c. Respecter strictement les exigences minimales du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme, GSV Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ; voir : <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-reglements-durbanisme/le-reglement-regional-durbanisme-rru>). A noter que le RRU est en révision.
- d. Caves ou sous-sols seulement comme logement si en duplex avec le rez.
- e. Espace sous combles seulement comme logement si en duplex avec l'étage en-dessous.
- Voir : <https://be.brussels/siamu/prevention/diviser-une-maison-bruxelloise>



11. Le respect et dans la mesure du possible l'augmentation de l'espace public, sa verdurisation et son entretien; la promotion de la plantation d'arbres et l'aménagement de couloirs de verdure.

12. Promotion de commerces et marchés de proximité.

3. Notre demande

1. Une **solution pour les régularisations refusées**: quelles sanctions, quelle procédure, comment faire pression? Un vrai contrôle des permis octroyés: les conditions doivent être respectées et les travaux doivent respecter le permis dans sa totalité. Un strict contrôle des régularisations et permis: renforcer les inspections.

2. Une bonne **procédure de demande de permis**: le traitement de la demande de permis, l'enquête publique et l'avis de la Ville doivent être rapides, transparents et corrects. La Ville pourrait suggérer aux demandeurs de permis de toujours contacter les voisins immédiats.

3. Dans les permis accordés, il faut un **respect strict des PPAS, ZICHEE, RRU**, etc.

4. Des mesures accrues pour lutter contre **l'inoccupation des bâtiments** (maisons et bureaux).

5. Avant toute **décision sur des bâtiments élevés (>25m)**, il faut :

a. Une étude fiable de leur effet sur les vents les ombres et autres aspects environnementaux.

b. Un rapport et/ou une étude de l'effet sur la mobilité et les conséquences pour le transport en commun.

c. Tenir en compte une vraie mixité pour la viabilité du quartier avec l'objectif de 20% de logements sociaux dans le quartier.

d. Une attention particulière pour des appartements intergénérationnels et/ou d'habitat groupé.

e. Prendre en considération les aspects architecturaux, paysagers et environnementaux.

f. Consulter les habitants déjà pendant la phase 'projet' de la construction éventuelle d'une tour.

6. Nous préconisons la **réhabilitation des bâtiments** plutôt que la démolition/ reconstruction. La démolition/reconstruction doit être très exceptionnelle étant donné qu'elle est désastreuse pour le développement durable. Dans ce cas, le bâtiment doit avoir une vie de plus de 30 ans.

7. Nous préconisons une transparence et un processus de participation démocratique pour **l'utilisation des charges d'urbanisme** dans notre quartier à des fins d'améliorer la qualité de vie dans les espaces publics et par plus de mixité sociale.



8. Nous préconisons un processus d'information, consultation, concertation, **participation démocratique** pour l'élaboration de tous les plans, règles et normes qui affectent l'urbanisme dans notre quartier.

4. Organisation pratique de notre travail

1. Un **Groupe de travail Urbanisme** est responsable pour suivre pour le compte du Conseil d'Administration du GAQ tous les dossiers relatifs à l'urbanisme. Il se réunit régulièrement, est ouvert à tous les membres et soumet ses propositions au CA pour décision.

2. **Contact avec les membres:** A chaque réunion mensuelle (premiers mardis du mois) il y a un point Urbanisme à l'ordre du jour, pour informer les membres des dernières enquêtes publiques et autres dossiers. Via le site web (www.gaq.be), les membres peuvent consulter les dossiers actuels et la plupart des dossiers du passé.

Contact avec les autorités: Le GAQ relaie les demandes et avis des habitants du Quartier européen auprès des autorités responsables de l'urbanisme. Le GAQ suit de près les demandes de permis (enquêtes publiques). Après consultation de ses membres, il écrit, le cas échéant à la Commission de concertation.