

Plan Particulier d'Aménagement Rue Colonel Bourg

Bijzonder Plan van Aanleg Kolonel Bourgstraat

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal
en sa séance du 4 juin 1992

Gezien en voorlopig aangenomen door de
Gemeenteraad in zitting van 4 juni 1992

Le Secrétaire Communal

De Gemeentesecretaris

M. J. BOUVIER

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,
par délégation

Het College van Burgmeester en Schepenen,
in opdracht

M. Ph. OP de BEECK

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que
le présent plan a été déposé à l'examen du public à
la Maison Communale du 5 juin au 6 juillet 1992

Het College van Burgmeester en Schepenen
bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd
van 5 juni tot 6 juli 1992

Le Secrétaire Communal

De Gemeentesecretaris

M. J. BOUVIER

Par délégation

In opdracht

M. Ph. OP de BEECK

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal
en sa séance du 10 mars 1993

Gezien en definitief aangenomen door de
Gemeenteraad in zitting van 10 maart 1993

Le Secrétaire Communal

De Gemeentesecretaris

M. J. BOUVIER

Par délégation

In opdracht

M. Ph. OP de BEECK

Approuvé par arrêté de l'Exécutif
du 10 6 1993

Goedgekeurd door besluit van de Executieve
van 10 6 1993

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

A	B	C
D	E	F
G	H	I

Auteur de projet

ATELIER 50

P. JOURET - H. KROKAERT

Architecture, Urbanisme, Environnement
Drève du Duc, 50 - 1170 Bruxelles

478/12

Commune de Schaerbeek
Plan Particulier d'Aménagement
Rue Colonel Bourg

PRESCRIPTIONS

Réf. 478-2164
22.05.92

REMARQUE PRELIMINAIRE IMPORTANTE

L'original de ce document a été rédigé en français

Si des contradictions devaient apparaître entre les versions française et néerlandaise, seule l'Administration communale de Schaerbeek est habilitée à préciser l'interprétation exacte qui est à retenir.



Parties exclues de l'Arrêté de l'Exécutif

*Jin. ar
03.04.93
dl.*

1. INTRODUCTION

1.1. Intentions générales du plan

La rue Colonel Bourg, implantée le long du site de la RTB-BRT est construite uniquement sur son versant Nord.

Elle fait face à une vaste zone vierge qui s'étend jusqu'à l'autoroute de Liège.

La Commune de Schaerbeek, saisie de nombreux projets d'urbanisation sur ce terrain, propriété de la Région Bruxelloise, a décidé d'y faire dresser un Plan Particulier d'Aménagement. Celui-ci doit fixer un parti urbanistique Communal, conforme au bon aménagement des lieux.

Par ailleurs, un P.P.A. datant de 1972 détermine les affectations des alentours du site de la RTB-BRT.

Les prescriptions de ce plan ne protègent cependant pas l'habitat existant rue Colonel Bourg d'une évolution vers le tertiaire, alors que le Plan de Secteur consacre cette zone au logement.

La Commune de Schaerbeek a donc décidé de revoir partiellement ce P.P.A. estimant, avec l'Administration régionale de l'Urbanisme, qu'il importe de protéger les qualités résidentielles de ce tronçon de rue.

Le 12 septembre 1991, la Commune a étendu le périmètre du Plan:

- du côté du boulevard Reyers à une zone située dans le prolongement de l'îlot 381.

- du côté de l'avenue J.Georgin à une zone située entre cette avenue et l'arrière des bâtiments de la RTBF.

Pour tenir compte des résultats de l'enquête publique (du 10 janvier au 10 février 92) et de l'avis de la Commission de Concertation sur cette version du plan, la commune a ensuite décidé:

- d'exclure la zone située à l'arrière de la RTBF

- d'étendre le périmètre de la zone située le long du boulevard Reyers de manière à rendre celui-ci plus cohérent.

- de demander à l'auteur du projet de réétudier l'implantation et le gabarit des bâtiments dans cette dernière zone et dans la zone située entre l'autoroute et la limite du PPA sur Colonel Bourg.

Les principales caractéristiques de cette nouvelle version du plan présentée aujourd'hui sont les suivantes:

* La circulation est modifiée par:

- la création d'une zone résidentielle dans l'ancienne rue Colonel Bourg qui est prolongée en droite ligne jusqu'au boulevard Reyers.

- le reprofilage de la nouvelle voirie le long de l'autoroute, qui intègre une modification des accès depuis l'autoroute, tout en maintenant une bande de non aedificandi de 10 m. le long de celle-ci.

Cette voirie permettra en outre l'accès au parking régional de dissuasion par l'intermédiaire d'une servitude d'utilité publique.

* L'habitabilité de la rue Colonel Bourg est améliorée par:

- la diminution des gabarits de construction le long de l'autoroute.

- la création d'une placette entièrement vouée au logement en extrémité de rue, côté boulevard.

* L'aménagement le long du boulevard Reyers est revu et propose une structure urbaine d'ilots fermés, respectant la typologie et les gabarits du boulevard Reyers.

1.2. Mixité des fonctions et phasage

Afin d'assurer au plan dans son ensemble un équilibre entre les différentes fonctions, le logement est privilégié le long de la rue Colonel Bourg entre autres, par le biais d'une opération publique.

Les différentes phases de construction, réglées par la délivrance des permis de bâtir, prévoieront:

- une simultanéité entre la réalisation du parking de dissuasion et les constructions de surface à cet endroit.

- un lien entre les phases de construction en zone d'activités administratives (D) et les cessions de terrain à destination de logement public.

2. DEFINITIONS

2.1. Surface de plancher

Totalité des planchers hors-sol mis à couvert plus superficie des planchers en sous-sol destinés à d'autres affectations que parkings, caves, réserves, chaufferie, etc.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par des cloisons et murs extérieurs ni par des gaines, cages d'escalier et ascenseurs. Il n'y a lieu de compter les superficies des planchers sous comble que pour la partie bénéficiant d'une hauteur libre intérieure de 2,2 mètres et pour autant qu'il ne s'agisse pas de locaux techniques tels que décrits au point 2.5. ci-après.

Les plans indiquent les surfaces de planchers maximum autorisées selon la formule $P_m =$

2.2. Alignement

Ligne séparative entre le domaine de la voirie et toute zone à autre destination.

2.3. Limite de zone

Ligne séparative entre deux zones différentes (gabarit, affectation).

2.4. Front de bâtisse obligatoire

Limite avant des bâtiments lorsque l'implantation de ceux-ci est obligatoire. Le gabarit minimum des bâtiments, le long de cette limite, est égal au maximum autorisé dans la zone, moins deux niveaux. Le long du flanc Nord de la rue Colonel Bourg, le gabarit minimum est égal au maximum autorisé.

Des décrochements locaux de 0,90 m. maximum sont autorisés de part et d'autre de cette limite: du côté opposé à la voirie et sous forme de bow-windows du côté de la voirie.

2.5. Gabarits

Les gabarits autorisés sont indiqués au plan, par zone. Ils correspondent à la hauteur maximum indiquée en mètres. Les locaux techniques ne sont pas compris dans ce chiffre, pour autant qu'ils servent uniquement aux machineries d'ascenseurs, circulations verticales, chaufferies, groupes de ventilation,...

Le long du boulevard Reyers, un étage supplémentaire est cependant autorisé au-dessus de la hauteur maximum indiquée, pour autant qu'il soit

situé en retrait par rapport au plan de la façade principale, d'une valeur équivalente à sa hauteur.

La hauteur maximum est indiquée de la manière suivante:

* H = 18,00 m (le chiffre de 18,00 m constitue un exemple).

La hauteur correspond à la hauteur maximum du bâtiment, étage technique non compris. L'immeuble est du type: "toit plat"

2.6. Rapport plancher/sol

C'est le rapport maximum plancher construit/surface au sol autorisé dans une zone déterminée.

Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit:

* indice P = totalité de surfaces de plancher calculée conformément au point :

* indice S = surface nette de la parcelle ou de la zone concernée.

2.7. Taux d'emprise ou rapport bâti/sol

C'est le rapport maximum surface bâtie au sol/surface au sol autorisé dans une zone déterminée.

Les indices B et S sont respectivement calculés comme suit:

* indice B: totalité de la surface bâtie, comptée pour un niveau, quel que soit le nombre de ceux-ci. Les surfaces sont calculées conformément au point 2.1. ci-dessus.

* indice S: surface nette de la parcelle ou de la zone concernée.

3. PRESCRIPTIONS GENERALES

3.0. Remarques préalables

En cas de contradiction entre les règlements sur la bâtisse et les présentes prescriptions, ces dernières sont d'application.

D'autre part, en cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.

~~Les prescriptions réglementaires en vigueur au 31.12.91 en matière de nombre d'emplacements de parcage par mètre carré de construction, par logement ou par unité de service, sont d'application dans le périmètre de ce Plan Particulier d'Aménagement.~~

3.1. Raccordement à l'égoût public

Toute construction nouvelle devra obligatoirement être raccordée à l'égoût public.

3.2. Bâtiments accessibles au public

Pour les bâtisses accessibles au public, l'arrêté royal du 9 mai 1977 (accès des bâtiments publics aux handicapés) est d'application.

3.3. Enseignes, publicité et autres dispositifs

La pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, installés tant sur le domaine public que privé, est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Ces éléments ne peuvent en aucun cas empêcher la lecture des plaques indicatrices des noms de rues.

3.4. Bassin d'orage

Les bâtiments d'une surface plancher calculée conformément au point 2.1. et supérieure à 3.000 m² disposeront d'un bassin d'orage. Celui-ci sera dimensionné proportionnellement à la règle suivante: 300 m³ par hectare de surface imperméabilisée.

3.5. Implantation

Les dimensions indiquées au plan doivent être confirmées par des relevés de géomètre. En cas de discordance entre les cotes indiquées et les mesures relevées, les critères suivants seront respectés, par ordre d'importance:

1. alignement à rue
2. alignements et distance par rapport à des bâtiments existants
3. axes de symétrie

4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS

Les affectations correspondant aux différentes zones sont décrites ci-après. Le plan de destination distingue, par zone d'affectation, une légende et une lettre spécifiques (une couleur, pour les plans teintés).

Les prescriptions écrites reprennent l'intitulé des différentes zones et leur lettre correspondante.

4.0. Remarques préalables

* Les parkings souterrains et leur accès sont autorisés partout, moyennant les restrictions suivantes, applicables quand les parkings ne sont pas situés sous les bâtiments:

- être à une profondeur suffisante pour que leur toiture ne soit pas perceptible par rapport au niveau du sol extérieur, après aménagement.

- être recouverts d'une épaisseur de terre arable suffisante pour permettre les plantations selon les principes directeurs suivants:

* 0,30 m de terre au minimum sur 75 % de la surface;

* 0,50 m de terre au minimum sur 20 % de la surface;

les épaisseurs ci-dessus doivent permettre l'intégration de végétation arbustive;

* 0,80 m de terre minimum sur 5 % de la surface, afin de permettre la plantation d'arbres, dans ces zones.

Les épaisseurs indiquées sont calculées couche drainante non comprise.

* Lorsqu'un tissu bâti pré-existe, les constructions d'une profondeur supérieure à 14 m, par rapport à la façade principale ne sont autorisées que moyennant une bonne intégration au bâti existant et pour autant que la zone constructible le permette.

Elles sont soumises aux mesures particulières de publicité prévues par l'A.R. du 5 novembre 1979.

4.1. Habitation (A)

Ces zones sont affectées au logement. Des fonctions complémentaires d'équipement d'intérêt collectif y sont autorisées pour autant qu'elles ne causent pas de troubles de voisinage.

4.2. Hôtel et/ou Bureau (B)

Ces zones sont affectées aux hôtels. Elles peuvent être également affectées aux bureaux.

La fonction hôtelière ne peut cependant représenter que au maximum le tiers de la surface totale constructible dans cette zone.

Les zones B1 et B2 recevront également en sous-sol un parking régional de dissuasion de 250 emplacements minimum. L'aménagement et la construction de la surface sont liées à la réalisation de cette infrastructure suivant une convention à élaborer entre les acteurs concernés.

4.3. Service et habitation (C)

Ces zones sont affectées principalement aux services, au rez de chaussée et à l'habitation aux étages.

Par services, on entend: commerces de détail, cafés, restaurants, services au public (lucratifs ou non), à l'exception de commerces de grande surface et distribution de carburant.

Les affectations de services ne peuvent toutefois occuper que le rez, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages supérieurs. Ces accès doivent être maintenus praticables en permanence.

Les zones de services peuvent être affectées au logement.

La fonction secondaire réservée aux étages est le logement.

4.4. Zones d'activités administratives (D)

Ces zones sont affectées aux bureaux.

Les zones D1 et D2 peuvent être surmontées d'une galerie couverte, sur un niveau.

4.5. Zone piétonnière (E)

Les zones de ce type ont pour objectif d'assurer la sécurité des piétons en y réduisant la vitesse des véhicules et de dissuader la circulation de transit.

L'entrée à ces zones est marquée par un léger rehaussement et par une modification de la texture du revêtement.

La réglementation fixant les conditions d'aménagement des zones dans lesquelles la vitesse est limitée à 30 kms/heure est d'application (A.R. du 17 septembre 1988) ainsi que l'A.R. du 20 octobre 1985.

4.6. Cours et jardins (G)

Ces zones sont traitées de manière à conserver un aspect végétal. Elles peuvent contenir un abri de jardin pour autant que celui-ci ne justifie pas d'une demande d'autorisation de bâtir, selon la Loi sur l'Urbanisme.

4.7. Zones de recul (H)

Ces zones sont situées entre les zones constructibles et les zones de voirie. Elles comportent les accès piétons aux bâtiments et les accès carrossables aux parkings.

Elles sont, autant que possible, arborées à l'aide d'une végétation structurante: arbres d'alignement, haies, etc.

4.8. Espaces de liaison (I)

Ces zones constituent une transition entre les affectations "logement" et "tertiaire".

Elles peuvent être attribuées secondairement à la construction pour autant que l'affectation concernée soit l'une des deux citées ci-dessus et que le B/S maximum sur cette zone soit limité à 20%.

Ces surfaces sont alors intégrées dans le maximum autorisé pour la zone constructible la plus proche et d'affectation correspondante.

La hauteur maximum autorisée dans ces zones est de 16 m, et ce pour autant que la distance minimum entre deux affectations différentes soit au moins de 13 m.

Le traitement de ces zones sera particulièrement soigné grâce, notamment, à l'emploi de matériaux durables et de qualité, au choix du mobilier urbain et d'un éclairage approprié.

4.9. Voirie (J)

Les zones de voirie sont affectées aux circulations de toutes natures ainsi qu'à leurs compléments usuels.

La conception et l'aménagement des zones de voirie accordent la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés,...). Ils veillent à la continuité, l'agrément et la sécurité de ces circulations.

Ils sont conformes à l'arrêté royal du 20 octobre 1985, édictant un règlement général sur la bâtisse relatif à l'aménagement des voies de circulation piétonnière.

Dans les zones de voirie, il est tenu compte des remarques générales ou particulières suivantes:

4.9.1. Passages protégés pour piétons

Les passages protégés pour piétons en zone de voirie sont différenciés des voiries elles-mêmes (couleur, texture, aspect général) et ceci dans le but d'accroître la sécurité des piétons.

4.9.2. Zone J1

Cette zone est une servitude de passage destinée aux pompiers. Elle doit rester libre et carrossable.

4.9.3. Accès à l'autoroute

Cet accès sera assuré par un dispositif général dont le détail sera mis au point avec le service des routes de Bruxelles-Capitale.

4.10. Espaces verts (L)

Ces zones sont affectées aux espaces plantés et engazonnés ainsi qu'aux aires de jeux, de repos (bancs,...) et de circulation des piétons. L'accès automobile, même occasionnel, y est proscrit.

5. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION, AUX VOLUMES ET AUX CARACTERISTIQUES DE CONSTRUCTION

5.1. Implantation

Les prescriptions relatives à cette partie du Plan Particulier d'Aménagement sont celles d'un urbanisme de continuité. Les immeubles sont majoritairement implantés le long de la voirie et forment des îlots différenciés les uns des autres.

Les immeubles implantés le long de l'autoroute forment un écran contre le bruit pour les habitations de la rue Colonel Bourg.

Le Plan détermine l'implantation de certains bâtiments, le long des fronts de bâtisse obligatoires. Ceux-ci structurent l'espace public des voiries.

Les angles des immeubles peuvent être accentués par certains éléments: volumétrie, encorbellements,...

5.2. Volumes et caractéristiques

Les gabarits maximum sont indiqués au Plan (voir également point 2.5. - Gabarits).

La hauteur des équipements techniques est limitée à 4,00 m et leur gabarit s'intègre à l'intérieur d'une oblique dressée fictivement à partir de l'extrémité supérieure de la partie verticale des façades principales selon un angle de 45 ° sur l'horizontale.

Les auteurs de projet veilleront à intégrer ces équipements, par des dispositifs architecturaux adéquats, dans la volumétrie générale des bâtiments.

6. ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

6.1. Aspect des façades

Les façades visibles depuis la voie publique présenteront entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité, qui déterminera le caractère de l'ensemble, tout en préservant des différences significatives entre les différents sous-immeubles du plan.

Les constructions nouvelles à implanter entre la rue Colonel Bourg et l'autoroute (logements et bureaux) constituent un de ces sous-ensembles: les règles de cohérence mentionnées ci-dessus y sont d'application.

Les façades latérales seront, là où elles sont visibles, recouvertes du même matériau que la façade principale.

Les façades arrières participent à la qualité des intérieurs d'ilôt. Leur traitement et le choix des matériaux de revêtement feront l'objet d'un soin tout particulier.

Les pignons terminant une construction en mitoyenneté avec une zone constructible sont laissés aveugles, en attente d'une construction ultérieure.

6.2. Matériaux

Les matériaux à utiliser sont libres pour autant qu'ils répondent aux conditions d'homogénéité mentionnées ci-dessus.

Les toitures inclinées sont revêtues de matériaux comme les tuiles, les ardoises, le zinc ou d'autres matériaux de même nature, qui les distinguent des matériaux utilisés en façades.

6.3. Clôtures

Les clôtures éventuelles seront matérialisées par des haies vives ou des plantations d'alignement -les unes et les autres constituées de plantes indigènes, des murets ou tout autre dispositif qui renforce la structuration des espaces.

Les dispositifs de clôture mitoyenne dans les zones de jardins le long des immeubles seront constituées de manière homogène par zone, selon, le choix du premier constructeur.