

**MINISTERE
DE LA REGION DE BRUXELLES-
CAPITALE**

[S — C —

2005/31262]

**Commune de Schaerbeek
Plan particulier d'affectation du sol «
Gaucheret ». — Approbation**

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2005 approuve le plan particulier d'affectation du sol « Gaucheret » de la commune de Schaerbeek, couvrant les îlots 59-Sud, 61-Sud, 62, 63 et 64 (délimité par la place «Gaucheret, l'avenue Philippe Thomas, la rue du Progrès, la place Solvay, la rue Gaucheret, la rue Rogier, le boulevard du Roi Albert II et l'avenue de l'Héliport) comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de fait, un schéma des affectations, un plan d'expropriation, un carnet de notes et rapports, des prescriptions littérales, un inventaire photographique.

REG ION DE BRUXELLES-CAPITALE

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

**MINISTERE DE LA REGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

D 2264/019F 011

**Le Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale**

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, modifiée notamment ses articles 48 à 58 quater et 60 à 63;

Considérant que l'article 127 de l'ordonnance du 19 février 2004 portant sur certaines dispositions en matière d'aménagement du territoire prescrit que « *les articles (...)33 à 47, 98 à 100 de la présente ordonnance ne sont pas applicables (...)aux plans particuliers d'affectation du sol dont le dossier de base ou le projet a été adopté provisoirement par le conseil communal conformément aux articles 42, 52 ou 56 avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, pour autant que le plan définitif soit adopté le 21 juillet 2006 au plus tard* »;

Considérant dès lors qu'il est fait référence dans le

**MINISTERIE
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
GEWEST**

[S — C — 2005/31262]

**Gemeente Schaarbeek
Bijzonder bestemmingsplan « Gaucheret ». —
Goedkeuring**

Een besluit van Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 juli 2005 houdt goedkeuring het bijzonder bestemmingsplan «Gaucheret» van de Gemeente Schaarbeek, dat de huizenblokken 59-Zuid, 61-Zuid, 62, 63 en 64 omvat (begrensd door het Gaucheretplein, de Philippe Thomaslaan, de Vooruitgangstraat, het Solvayplein, de Gaucheretstraat, de Rogierstraat, de Koning Albert II-laan en de Helihavenlaan), bestaande uit een liggingsplan, een plan van de bestaande rechtstoestand, een plan van de bestaande feitelijk toestand, een schema van de bestemmingen, een onteigeningsplan, een bundel met nota's en rapporten, schriftelijke voorschriften, een fotografische inventaris.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

**MINISTERIE VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

D 2264/019F 011

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw zoals deze werd gewijzigd, inzonderheid op de artikelen 48 tot 58 quater en 60 tot 63;

Overwegende dat het artikel 127 van de ordonnantie van 19 februari 2004 betreffende enkele bepalingen inzake ruimtelijke ordening de volgende bepaling bevat:
« *de artikelen (...)33 tot 47, 98 tot 100 van deze ordonnantie zijn niet van toepassing op (...) de bijzondere bestemmingsplannen waarvan het basisdossier of het ontwerp voorlopig door de gemeenteraad werd goedgekeurd overeenkomstig artikelen 42, 52 of 56 voor de inwerkingtreding van deze ordonnantie, voor zover het definitieve plan uiterlijk op 21 juli 2006 is goedgekeurd* »;

Overwegende dat er in dit besluit verwezen wordt naar de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende

présent arrêté à l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, telle que modifiée par diverses ordonnances dont, en dernier, l'ordonnance du 18 juillet 2002

Vu le plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001;

Vu le plan régional de développement approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 janvier 1999 approuvant un premier dossier de base de plan particulier d'affectation du sol dénommé « Gaucheret » ; vu l'étude d'incidences y relative; considérant que la procédure d'élaboration de ce plan particulier d'affectation du sol n'a pas été poursuivie;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif à la mise en oeuvre de la zone d'intérêt régional n°2 « Gaucheret », par l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol couvrant également la place Gaucheret;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 27 mai 2004 approuvant sous conditions le dossier de base du PPAS « Gaucheret » et imposant la réalisation d'une étude d'incidences ;

Vu la clôture de l'étude d'incidences par le comité d'accompagnement le 8 mars 2005 ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 15 mars 2005 décidant de faire amender le dossier de base du PPAS « Gaucheret » en fonction de l'arrêté du Gouvernement du 27 mai 2004 et des recommandations de l'étude d'incidences, en vue de soumettre un projet de plan à l'adoption provisoire du Conseil communal;

Vu la délibération du Conseil communal du 23 mars 2005 adoptant provisoirement le projet de PPAS « Gaucheret » accompagné de l'étude d'incidences et du plan d'expropriation et soumettant ces documents à enquête publique;

Vu la délibération du Conseil communal du 1^{er} juin 2005 adoptant définitivement le projet de plan particulier d'affectation du sol « Gaucheret », accompagné de l'étude d'incidences et du plan d'expropriation, sur les îlots 59 sud, 61 sud, 62 à 64 et

organisation van de planning en de stedenbouw, als gewijzigd door diverse ordonnances en het recentst door de ordonnantie van 18 juli 2002;

Gelet op het gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001;

Gelet op het gewestelijk ontwikkelingsplan goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 september 2002;

Gelet op het besluit van Hoofdstedelijke Regering van 14 januari 1999 houdende goedkeuring van een eerste bijzonder bestemmingsplan genaamd «Gaucheret »; gelet op de desbetreffende effectenstudie; overwegende dat de uitwerkingsprocedure van dit bijzonder bestemmingsplan niet werd voortgezet,

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de tenuitvoerbrenging van het gebied van gewestelijk belang nr. 2 « Gaucheret », door de uitwerking van een bijzonder bestemmingsplan dat eveneens het Gaucheretplein omvat;

Gelet op het besluit van de Regering van 27 mei 2004 waarbij het basisdossier van het BBP « Gaucheret » onder voorwaarden wordt goedgekeurd en waarbij de realisatie van een effectenstudie wordt opgelegd;

Gelet op de afronding van het effectenverslag door het Begeleidingscomité op 8 maart 2005;

Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 15 maart 2005 waarin wordt besloten het basisdossier van het BBP « Gaucheret » aan te passen op grond van het besluit van de Regering van 27 mei 2004 en van de aanbevelingen van de effectenstudie, met de bedoeling een ontwerpplan voor voorlopige goedkeuring voor te leggen aan de Gemeenteraad ;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 23 maart 2005 waarbij de voorlopige goedkeuring wordt gehecht aan het ontwerp van BBP « Gaucheret », aangevuld met het effectenverslag en het onteigeningsplan en waarbij deze documenten worden onderworpen aan een openbaar onderzoek;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 1 juni 2005 waarbij wordt overgegaan tot de definitieve goedkeuring van het ontwerp van bijzonder bestemmingsplan « Gaucheret », aangevuld met de effectenstudie en het onteigeningsplan, voor de

la Place Gaucheret, délimité au nord par l'av. de l'Héliport, la Pl. Gaucheret et l'av. Ph. Thomas, à l'est par la rue du Progrès, au sud par la pl. Solvay et à l'ouest par la rue Gaucheret, la rue Rogier et le bd du Roi Albert II (limite avec Bruxelles-Ville), comportant : un cahier des notes et rapports ; les prescriptions urbanistiques littérales ; les plans N°1 de localisation, N°2 de situation existante de droit, N°3 de situation existante de fait, N° 4 du schéma des affectations, N°5 d'expropriation; un inventaire photographique;

Considérant qu'il apparaît du dossier annexé à cette délibération que les formalités prescrites par les articles 57, 58_{bis}A à 58 quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, modifiée, ont été remplies;

Considérant que pour atteindre le souci de l'étude d'incidences de réduire les ombres portées sur le parc par l'immeuble-tour de la zone A1, il a été préféré de limiter plus strictement la hauteur et la largeur de cet immeuble-tour plutôt que d'imposer un gabarit plus élevé et plus large mais biseauté, et ce afin de laisser plus de liberté pour la conception architecturale de cet immeuble charnière;

Considérant que pour apprécier au mieux l'impact précis d'un futur immeuble-tour, le projet de PPAS impose qu'une étude des ombres portées et des incidences aérodynamiques (vents) soit jointe à toute demande de permis d'urbanisme sur la zone A1;

Considérant qu'après examen approfondi par l'auteur de projet du PPAS, il apparaît que la subdivision en 6 blocs des immeubles de logement prévus à front du boulevard Albert II prolongé, sur une profondeur de bâtisse réduite telle que recommandée par l'étude d'incidences, ne permet pas la réalisation du programme des 10.000 m² de logements souhaités par la Commune afin de ramener des habitants en bordure du Quartier Nord mono-fonctionnel et afin d'apporter une animation et un contrôle social naturel sur le parc Gaucheret ; que l'élargissement à 12 m de la percée médiane dans l'axe de l'hôtel en vis-à-vis et la création d'un creux d'articulation à l'angle de l'avenue de l'Héliport, permettent toutefois de ménager des percées visuelles suffisantes vers le parc depuis le bd du Roi Albert II à travers la zone A2 et de rencontrer ainsi les recommandations de l'étude

huizenblokken 59-Zuid, 61-Zuid, 62 tot 64 en het Gaucheretplein, in het noorden begrensd door de Helihavenlaan, het Gaucheretplein en de Ph. Thomaslaan, in het oosten door de Vooruitgangstraat, in het zuiden door het Solvayplein en in het westen door de Gaucheretstraat, de Rogierstraat en de Koning Albert II-laan (grens met Brussel-Stad), bestaande uit : een bundel met de nota's en rapporten; de schriftelijke stedenbouwkundige voorschriften; de plannen Nr. 1 liggingsplan, Nr. 2 plan van de bestaande rechtstoestand, Nr. 3 plan van de bestaande feitelijke toestand, Nr. 4 schema van de bestemmingen, Nr. 5 onteigeningsplan; een foto-inventaris;

Overwegende dat uit het bij deze beraadslaging gevoegde dossier blijkt dat de formaliteiten voorgeschreven door de artikelen 57, 58_{bis}A tot 58 quater van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, zoals deze werd gewijzigd, vervuld zijn;

Overwegende dat, om tegemoet te komen aan de bekommernis van de effectenstudie om de schaduwen te beperken die door het torengedouw van zone A1 op het park worden geworpen, de voorkeur werd gegeven aan een striktere beperking van de hoogte en breedte van dat torengedouw, veeleer dan hogere en bredere bouwafmetingen op te leggen maar met afgeschuinde afwerking, dit om meer vrijheid te laten voor het architecturaal concept van dit scharniergedouw;

Overwegende dat het ontwerp van BBP, om de precieze impact van een toekomstig torengedouw zo goed mogelijk in te schatten, een studie oplegt van de schaduwen en de aërodynamische effecten (wind) ter vervollediging van elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in zone A1;

Overwegende dat na een grondige studie van het BBP door de ontwerper blijkt dat de opdeling van de woongebouwen die zijn voorzien langs de verlengde Albert II-laan in 6 blokken, op een bouwdiepte die beperkt wordt zoals aanbevolen door de effectenstudie, het niet mogelijk maakt om de 10.000 m² woningen te realiseren zoals gewenst door de Gemeente om inwoners aan te trekken in de rand van de monofunctionele Noordwijk en om borg te staan voor de nodige animatie en natuurlijke sociale controle in het Gaucheretpark; dat de verbreding tot 12 m van de tussenopening in de as van het hotel ertegenover en de creatie van een lege scharnierruimte op de hoek met de Helihavenlaan, het evenwel mogelijk maken om voldoende visuele openheid te bekomen op het park vanaf de Koning Albert II-laan doorheen de zone A2 en hiermee aan de aanbevelingen van de effectenstudie tegemoet te

d'incidences;

Considérant que l'imposition de gabarits et de profondeurs de bâtisse en valeurs absolues sur les îlots 59 Sud et 63, îlots anciens déjà urbanisés, génère une inégalité de traitement entre ces îlots et les îlots similaires situés hors PPAS, et risque d'entraîner des transformations lourdes du tissu de ces îlots alors que l'on souhaite valoriser leurs caractéristiques et qualités traditionnelles ; qu'il est préférable de laisser la logique du Règlement Régional d'Urbanisme présider à l'évolution de ce tissu ancien ;

Considérant en outre que les prescriptions applicables aux îlots 59 Sud et 63 n'empêchent pas les regroupements parcellaires ni les démolitions/reconstructions et qu'il n'est pas souhaitable de les favoriser;

Considérant que pour habiller le mur aveugle du socle de l'immeuble existant sur la zone B2 et créer une échelle intermédiaire entre l'intérieur de l'îlot et la tour de logement existante, un immeuble de faible profondeur est prévu contre ce socle (zone B1) ; que même si ces espaces sont orientés au Nord, ils sont abrités du vis-à-vis dominant de la tour de logement existante et bénéficient d'une situation protégée dans un îlot semi-ouvert, ce qui en fait une situation favorable à l'habitation ;

Considérant que le projet de plan rencontre également les recommandations de l'étude d'incidences, en limitant à 3 niveaux le gabarit autorisé le long de la rue Rogier, afin de ne pas enclaver l'intérieur de l'îlot 64 au profit tant des constructions riveraines que du front bâti en vis-à-vis sur la rue Rogier;

Considérant que bien que l'étude d'incidences ait recommandé de localiser les logements de la zone B1 sur la rue du Progrès ou sur la rue Gaucheret, il convient de réserver la possibilité d'affecter l'immeuble à front de la rue Rogier au logement au cas où l'affectation « équipement collectif » ne suffirait pas à remplir la totalité du volume constructible

Considérant qu'après examen approfondi, il apparaît que la reconstruction de l'angle de la rue du Progrès et de la place Solvay, recommandée par l'étude d'incidences, est difficilement envisageable vu la configuration du socle et de la tour existants; considérant par ailleurs que l'arrêté du Gouvernement du 12 juin 2003 impose l'aménagement d'une placette verdurisée à cet endroit;

komen;

Overwegende dat het opleggen van bouwafmetingen en bouwdieptes in absolute waarden voor de huizenblokken 59-Zuid en 63, oude huizenblokken die reeds geurbaniseerd zijn, een ongelijkheid van behandeling genereert met de huizenblokken buiten het BBP, en dreigt verregaande veranderingen van het weefsel van die huizenblokken met zich mee te brengen, terwijl men hun traditionele kenmerken en kwaliteiten wil opwaarderen; dat het veeleer wenselijk is om de logica van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening te laten primeren voor de evolutie van dat oude stadsweefsel;

Overwegende bovendien dat de voorschriften die van toepassing zijn op de huizenblokken 59-Zuid en 63 geen belemmering vormen voor de groepering van percelen, noch voor afbraak/ wederopbouwwerken, en dat het niet wenselijk is die te bevorderen;

Overwegende dat, voor de bekleding van de blinde muur van de basis van het bestaande gebouw in de zone B2 en om een tussenniveau te creëren tussen het binnenterrein van het huizenblok en de bestaande woontoren, een lager gebouw is voorzien tegen die basis (zone B1); dat deze ruimten, niettegenstaande hun noordelijke oriëntatie, afgeschermd zijn voor het dominante zicht van de bestaande woontoren en een beschermde ligging genieten in een halfopen huizenblok, wat hun ligging gunstig maakt voor huisvesting;

Overwegende dat het ontwerpplan eveneens voldoet aan de aanbevelingen van de effectenstudie door de toegestane bouwhoogte langs de Rogierstraat te beperken tot 3 bouwlagen, dit om het binnenterrein van het huizenblok 64 niet in te sluiten, wat zowel ten goede komt aan de omliggende constructies als aan het bouwfront aan de overkant van de Rogierstraat;

Overwegende dat, zelfs al heeft de effectenstudie aanbevolen om de woningen van de zone B1 te lokaliseren langs de Vooruitgangstraat of de Gaucheretstraat, de mogelijkheid moet worden behouden om het gebouw aan de straatkant in de Rogierstraat voor huisvesting te bestemmen indien de bestemming "collectieve voorziening" niet zou volstaan om het hele bebouwbare volume te vullen;

Overwegende dat, na een grondige studie, blijkt dat de wederopbouw van de hoek van de Vooruitgangstraat en het Solvayplein, aanbevolen door de effectenstudie, moeilijk ligt, gelet op de configuratie van de bestaande basis en van de bestaande toren; overwegende bovendien dat het besluit van de Regering van 12 juni 2003 de aanleg van een ingegroend pleintje op die plaats oplegt;

Considérant que l'étude d'incidences a montré que le maintien du peuplier du Canada empêcherait toute construction pertinente en zone A1, que son déplacement n'est pas sérieusement envisageable ; que le PPAS impose la plantation d'arbres à haute tige dans le parc Gaucheret;

Considérant que les modifications apportées au projet de PPAS le rendent compatible avec les recommandations de l'EI ;

Considérant que l'enquête publique et l'avis de la Commission de concertation ont fait apparaître des erreurs matérielles dans le projet de PPAS adopté provisoirement le 23 mars 2005 par le Conseil communal ;

Considérant qu'en conséquence, pour éviter toute confusion, des précisions graphiques et littérales ont été apportées dans le dossier soumis à la décision du Gouvernement ; que ces précisions peuvent être considérées comme corrections matérielles et ne mettent pas en cause les options du projet de plan ;

Considérant que le projet de plan particulier d'affectation du sol « Gaucheret », couvrant les îlots 59-Sud, 61-Sud, 62, 63 et 64, et la place Gaucheret répond aux objectifs énoncés dans le programme de la ZIR n° 2 « gaucheret », dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif à la mise en oeuvre de la zone d'intérêt régional n° 2 « Gaucheret » et dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2004 approuvant sous conditions le dossier de base du PPAS « Gaucheret » ; qu'il est conforme en tous points à ces arrêtés ; qu'il est conforme au bon aménagement des lieux;

Après délibération,

Arrête:

Article 1 — Est approuvé le plan particulier d'affectation du sol « Gaucheret » de la Commune de Schaerbeek, couvrant les îlots 59-Sud, 61-Sud, 62, 63 et 64 (délimité par la place Gaucheret, l'avenue Philippe Thomas, la rue du Progrès, la place Solvay, la rue Gaucheret, la rue Rogier, le boulevard du Roi Albert II et l'avenue de l'Héliport) comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un schéma des affectations, un plan d'expropriation, un carnet de notes et rapports, des prescriptions littérales, un inventaire photographique

Overwegende de effectenstudie heeft aangetoond dat het behoud van de Canadapopulier elke pertinente constructie in de zone A1 zou verhinderen en dat de verplaatsing ervan niet ernstig te overwegen valt ; dat het BBP de aanplanting van hoogstambomen in het Gaucheretpark oplegt;

Overwegende dat de wijzigingen die aan het ontwerp van de BBP zijn aangebracht dit verzoenen met de aanbevelingen van de effectenstudie;

Overwegende dat het openbaar onderzoek en het advies van de Overlegcommissie materiële fouten tot uiting hebben gebracht in het ontwerp van BBP dat op 23 maart 2005 door de Gemeenteraad voorlopig werd aangenomen;

Overwegende dat om iedere verwarring te voorkomen bijgevolg grafische en geschreven preciseringen werden aangebracht in het dossier dat ter beslissing aan de Regering wordt voorgelegd ; dat deze preciseringen aanzien mogen worden als materiële correcties en niet afdoen aan de opties van het ontwerpplan ;

Overwegende dat het ontwerp van bijzonder bestemmingsplan « Gaucheret » voor de huizenblokken 59-Zuid, 61-Zuid, 62 tot 64 en het Gaucheretplein beantwoordt aan de doelstellingen van het GGB nr. 2 « Gaucheret » in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de tenuitvoerbrenging van het gebied van gewestelijk belang nr. 2 « Gaucheret », en in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 mei 2004 waarbij het basisdossier van het BBP « Gaucheret » onder voorwaarden wordt goedgekeurd ; dat het op alle punten aan deze besluiten tegemoetkomt ; dat het beantwoordt aan de goede aanleg van deze plaats;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1 — Wordt goedgekeurd het bijzonder bestemmingsplan « Gaucheret » van de Gemeente Schaerbeek, dat de huizenblokken 59-Zuid, 61-Zuid, 62, 63 en 64 omvat (begrensd door het Gaucheretplein, de Philippe Thomaslaan, de Vooruitgangstraat, het Solvayplein, de Gaucheretstraat, de Rogierstraat, de Koning Albert II-laan en de Helihavenlaan), bestaande uit een liggingsplan, een plan van de bestaande rechtstoestand, een plan van de bestaande feitelijke toestand, een schema van de bestemmingen, een onteigeningsplan, een bundel met nota's en rapporten, schriftelijke voorschriften, een fotografische

inventaris.

Bruxelles, le 14-07-2005

Brussel, 14 -07- 2005

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, de la Rénovation urbaine, du Commerce extérieur et de la Coopération au développement.

Door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingssamenwerking.

Charles PICQUE

26-07-2005