

Commune de SCHAERBEEK, 11e Division, Section C

Parcelle non cadastrée sise entre la rue Colonel Bourg et la sortie n°18 de l'Autoroute E40

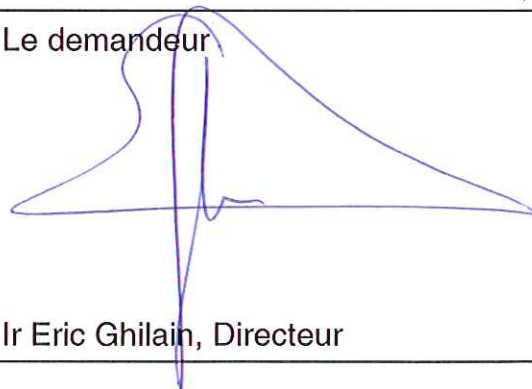
Demande de permis de lotir

**PRESCRIPTIONS
LITTERALES**

VERSION DU 09 MARS 2012 MODIFIEE CONFORMEMENT AU DOCUMENT
D'APPLICATION DE L'ARTICLE 191 DU 28 FEVRIER 2012

LES AJOUTS ET MOFDIFICATIONS SONT INDIQUES EN COULEUR DANS LE
DOCUMENT

Le demandeur



Ir Eric Ghilain, Directeur

Table des matières

0. OBJET DU PERMIS – SITUATION	3
1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES.....	4
1.1. GENERALITES	4
1.2. DESTINATION DES ZONES	4
1.3. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS	4
1.3.1. <i>Façades</i>	4
1.3.2. <i>Toitures</i>	4
1.4. EAUX SUPERFICIELLES ET EPURATION DES EAUX USEES.....	4
2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	5
2.1. ZONE D'HABITATION – ZONE A.....	5
2.1.1. <i>Affectation</i>	5
2.1.2. <i>Implantation</i>	5
2.1.3. <i>Gabarits</i>	5
2.2. ZONE DE COURS ET JARDINS – ZONE B.....	6
2.4 ZONE DE REcul – ZONE C.....	7
3. DENSITÉ LOGEMENT, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER / SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE.....	8

0. OBJET DU PERMIS – SITUATION

La présente demande vise à lotir un terrain sis rue Colonel Bourg à 1030 Schaerbeek.

Le terrain, actuellement non cadastré, est localisé à proximité des boulevards périphériques, à l'arrière du complexe des bâtiments de la RTBF-VRT du boulevard Auguste Reyers. Ses limites sont d'une part « l'Esplanade RTBF », au sud-ouest, d'autre part la rue Colonel Bourg, au nord-ouest. Parallèlement à la rue Colonel Bourg, l'autoroute de Liège referme le site sur sa face sud-est. L'arrière du site, entre la rue Colonel Bourg et l'autoroute, est occupé par un terrain d'entrepôt utilisé par le service de la voirie. Le terrain présente un talus d'un mètre de haut le long de la rue Colonel Bourg. Ce dénivelé vient mourir le long de l'autoroute.

Actuellement, le terrain est affecté en parkings de transit et traversé par une sortie de l'autoroute. La désaffectation de ce terrain a été effectuée par les services de l'AED via l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11/06/2009 et paru au moniteur belge.

Le terrain était repris dans le périmètre du PPAS Colonel Bourg du 10 juin 1993 lequel a été abrogé par décision du Conseil Communal de Schaerbeek du 26 novembre 2008 et confirmé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale en date du 2 avril 2009.

Un plan d'alignement concernant la nouvelle place (face à l'entrée RTBF), la rue Colonel Bourg et une partie de l'avenue de Mars a été adopté par le Conseil Communal en sa séance du 18 février 2009 et approuvé par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capital date du 2 avril 2009.

Le projet de lotissement tient compte des options prises dans le cadre du Certificat d'Urbanisme visant à créer et modifier les voiries aux abords du site de la RTBF. Le projet prévoit notamment l'aménagement d'un espace public entre la parcelle à lotir et le futur pavillon à construire à l'arrière des bâtiments de la RTBF. Cet espace public allongé sera nommé « Esplanade RTBF » dans le présent rapport.

Le terrain se situe selon le PRAS en zone d'habitation et zone administrative.

1. Prescriptions générales

1.1. Généralités

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan des affectations. Elles précisent en outre, les intentions non figurées sur le plan, parce que non susceptibles d'être présentées graphiquement.

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives sont d'application.

Les dispositions générales ci-dessous sont d'application à l'ensemble des zones reprises au plan « Projet de lotissement » pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

En outre, sauf dérogation explicite dans les présentes prescriptions, le RRU est de stricte application

1.2. Destination des zones

Le plan « projet de lotissement » comporte les zones suivantes décrites dans les prescriptions particulières :

- Zone d'habitation (Zone A) → voir également la prescription 2.1.1 adaptée
- Zone de cours et jardins (Zone B)
- Zone de recul (Zone C)

1.3. Esthétique des constructions

1.3.1. Façades

Tous les matériaux sont envisageables dans la mesure où ils contribuent au bon aménagement des lieux et s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.

Les parties de parement des soubassements seront prévues en matériaux adaptés et résistants tels qu'entre autres la brique, le béton, la pierre naturelle.

Les façades avant et arrière présentent une cohérence de composition et de matériaux.

1.3.2. Toitures

Les toitures plates et les toitures à versant, éventuellement courbes sont autorisées.

1.4. Eaux superficielles et épuration des eaux usées

Les eaux usées sont évacuées vers l'égout public et sont traitées suivant la législation en vigueur et suivant les prescriptions de la société distributrice.

De manière générale, la pénétration des eaux superficielles dans le sol est la solution privilégiée.

2. Prescriptions particulières

2.1. Zone d'habitation – Zone A

2.1.1. Affectation

Cette zone est affectée aux logements, mais les constructions peuvent aussi accueillir des superficies de plancher consacrées aux équipements, aux commerces et aux bureaux si les conditions suivantes sont remplies :

- respecter les plans et règlements en vigueur
- les implanter au rez-de-chaussée uniquement
- ne pas dépasser 15% de la superficie planchers totale de l'immeuble concerné
- ne pas empêcher l'occupation des étages supérieurs en logement

Le sous-sol est affecté en parking et leur nombre respecte la réglementation en vigueur. La ventilation de ce parking sera conduite jusqu'au niveau supérieur de toiture.

2.1.2. Implantation

Les constructions sont implantées dans les limites de la zone reprise au plan de lotissement. Les constructions en sous-sol seront autorisées sur une profondeur de 3 mètres à l'intérieur de la zone de cour et jardins (soit une profondeur totale de 18 mètres par rapport à l'alignement) pour autant que la construction prévue soit recouverte d'une couche de terre arable permettant la réalisation d'aménagements paysagers et de plantations conformes à la zone de cours et jardins (voir RRU).

La construction d'éléments de circulations et de distribution des logements pourra également être réalisée dans la zone de cours et jardins. Ces éléments seront toutefois limités à 10% de la longueur totale de l'immeuble et pourront concerner toute la hauteur de l'immeuble.

Des saillies, loggias ou oriels sont autorisées afin de varier le rythme du front bâti.

2.1.3. Gabarits

Le nombre maximal de niveaux autorisé est indiqué au plan de lotissement.

Pour répondre à la double orientation du terrain, d'une part en front de la future « Esplanade RTBF » et d'autre part le long de la Rue Colonel Bourg, les gabarits sont clairement marqués par des hauteurs qui répondent aux constructions voisines et aux constructions en vis-à-vis :

Rue Colonel Bourg :

De manière à garder une hauteur générale en rapport aux immeubles situés en vis-à-vis, le gabarit est de maximum R+3.

Selon les indications des plans, un gabarit de R+5 est autorisé sur une partie de la zone de construction de la Rue Colonel Bourg afin de répondre à la dynamique architecturale du site et au gabarit des immeubles existants en vis-à-vis de la zone concernée. Cette zone couvre au maximum le partie de l'immeuble dont le début est situé à 27 mètres de la

mitoyenneté est du terrain et la fin à 47 mètres de cette même mitoyenneté, soit une largeur de 20 mètres (voir plans).

Les niveaux supérieurs, respectivement R+4 et R+6, pourront être ponctuellement construits pour les besoins des cabanons techniques (ascenseurs, gaines techniques, équipements de ventilation...) Toutefois, ces constructions ne pourront pas excéder 10% de la surface des toitures.

Esplanade « RTBF » :

De manière à répondre aux vis-à-vis des immeubles de bureaux en front de la place, et pour amorcer la liaison avec la future zone de bureaux (voir PRAS) : maximum R+6.

Le niveau R+7 pourra être ponctuellement construit pour les besoins des cabanons techniques (ascenseurs, gaines techniques, équipements de ventilation, ...) Toutefois ces constructions ne pourront pas excéder 10% de la surface des toitures.

Les toitures plates situées au dessus du niveau R+7 ne pourront être accessibles au public.

2.2. Zone de cours et jardins – Zone B

Cette zone reste libre de toute construction à l'exception :

- des saillies, loggias ou oriels de la zone d'habitation.
- des constructions en sous-sols selon les prescrits de l'article 2.1.2
- des rampes d'accès vers les parkings en sous-sol.
- des locaux à usage commun quand ils ne peuvent pas être intégrés au bâti, pour autant qu'ils soient de faible gabarit (R+0) et ne couvrent qu'une surface maximale de 20% de la zone de cours et jardins.
- des zones de circulation et de distribution des logements, dans les limites prévues à l'article 2.1.2.

La surface des zones de jardins est aménagée en jardin d'agrément paysagé. Une terrasse revêtue d'un revêtement en dur pourra être réalisée pour chaque logement bénéficiant d'un accès à la zone de cours et jardins. Cette terrasse couvrira au maximum le tiers du jardin concerné sans toutefois dépasser 12 m².

Les zones de terrain à usage privatif bénéficiant aux logements seront clôturées par des haies vives.

Les zones à usage commun seront traitées en jardin d'agrément paysager ou en verger.

Les passages couverts de liaison entre le domaine public et les zones de cours et jardins seront fermés au moyen d'éléments ajourés favorisant le lien visuel avec la zone de cours et jardins.

2.4 Zone de recul – Zone C

Cette zone, qui fera visuellement partie de la future « Esplanade RTBF » est définie conformément à l'alignement du 2 avril 2009. Elle comprend les modifications de la voirie au niveau du raccord entre l'espace public à créer tel que défini dans le certificat d'urbanisme d'aménagement des voiries du projet « Esplanade Emeraude » et la rue colonel Bourg

3. Densité logement, occupation du sol et rapport plancher / sol, tableau des superficies par zone.

PLAN DE LOTISSEMENT		
SUPERFICIE DE LA PARCELLE	20307,00	
NOMBRE DE LOTS	1,00	
SUPERFICIE DU BIEN A LOTIR	6622,00	
SOLDE NON LOTI	13685,00	
SUPERFICIE DES PLANCHERS		
Taux maximale d'occupation au sol (B/S)	0,45	
Superficie maximale bâtie au sol (B)	2994,00	
Rapport plancher / sol maximal (P/S)	1,75	
Superficie maximale de planchers (P)	11600,00	
UTILISATION DU SOL		
	Surface	Pourcentage
Zone d'habitation (ZONE A)	2518,00	38%
Zone de cours et jardins (ZONE B)	3664,00	55%
Zone de recul (ZONE C)	440,00	7%
TOTAL	6622,00	100%