# Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant approbation du dossier de base du plan particulier d'affectation du sol n° 70-20b « HELIPORT », modifiant totalement le plan particulier d'affectation du sol n° 46-10 approuvé par arrêté royal du 28 avril 1982, et modifiant également partiellement le PPAS n° 46-21 approuvé par arrêté royal du 17 février 1967, puis modifié à plusieurs reprises

* Date : 27-05-2004
* Langue : Français
* Section : Législation
* Source : Numac 2004031303
* Auteur : MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, notamment les articles 51 à 54, l'article 58bis et l'annexe A ;

Considérant que l'article 127 de l'ordonnance portant sur certaines dispositions en matière d'aménagement du territoire du 19 février 2004 prescrit que « les articles 13 à 19, 25 à 30, 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 »;

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 le plan particulier d'affectation du sol n° 46-10 de la Ville de Bruxelles, approuvé par arrêté royal du 28 avril 1982;

Vu le plan particulier d'affectation du sol n° 46-21 de la Ville de Bruxelles, approuvé par arrêté royal du 7 février 1967, modifié par les arrêtés du 10 novembre 1983, du 6 septembre 1988, du 7 juin 1989 et du 28 avril 1994;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2002 relatif à la mise en oeuvre de la zone d'intérêt régional n° 1 par l'élaboration de deux plans particuliers d'affectation du sol et d'un schéma permettant de déterminer l'implantation de 8 hectares d'espaces verts sur l'ensemble de la zone;

Vu la délibération du Conseil communal du 23 septembre 2002, par laquelle la Ville de Bruxelles approuve le principe de mise en oeuvre des plans particuliers n° 70-20a « Willebroeck » et n° 70-20b « Héliport » modifiant les plans particuliers d'affectation du sol n° 46-10 et n° 46-21;

Vu la délibération du Conseil communal du 22 septembre 2003, par laquelle la Ville de Bruxelles adopte provisoirement le dossier de base du premier des plans particuliers d'affectation du sol susmentionnés, à savoir le dossier de base du plan particulier d'affectation du sol n° 70-20b « 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 des implantations et des gabarits, un cahier de notes et de rapports, des prescriptions littérales d'urbanisme, un inventaire photographique et un rapport d'incidences;

Vu l'adoption provisoire concomitante d'un schéma d'aménagement couvrant la superficie des deux plans particuliers d'affectation du sol permettant la mise en oeuvre de la zone d'intérêt régional n° 1, ainsi que d'un tableau de répartition des surfaces de bureaux et d'espaces verts entre les plans particuliers d'affectation du sol n° 70-20a et n° 70-20b;

Vu l'avis de la Commission de Concertation en séances des 16 décembre 2003 et 3 février 2004;

Vu la délibération du Conseil communal du 1
er mars 2004, par laquelle la Ville de Bruxelles adopte définitivement le dossier de base du plan particulier d'affectation du sol n° 70-20b « Héliport » sous conditions à rencontrer dans le projet de plan; vu l'approbation concomitante du schéma d'aménagement en ce qui concerne les principes d'aménagement qui y sont exprimés, ainsi que la décision de modification du tableau de répartition des surfaces de bureaux et d'espaces verts visant à porter de 97 000 à 98 000 m
2 la superficie de plancher affectée aux bureaux dans le plan particulier d'affectation n° 70-20b « Héliport »;

Considérant qu'il apparaît du dossier annexé à cette délibération, que les formalités prescrites par les articles 52, 53 et 53bis de l'ordonnance du 29 août 1991, modifiée, ont été remplies;

Considérant que le dossier de base du plan particulier d'affectation du sol n° 70-20b « Héliport » répond globalement aux objectifs énoncés dans l'arrête du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2002 relatif à la mise en oeuvre de la zone d'intérêt régional n° 1;

Considérant que le schéma d'aménagement couvrant le territoire des plans particuliers d'affectation du sol n° 70-20a « Willebroeck » et n° 70-20b « Héliport », ainsi que le tableau de répartition des surfaces de bureaux le complétant, adoptés par la Ville de Bruxelles, contient des orientations non prescrites par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2002 et qu'il est prématuré de mentionner;

Considérant que la Commission de Concertation du 16 décembre 2003 décide à l'unanimité que les instances suivantes seront invitées par la Ville de Bruxelles à émettre un avis sur le dossier de base du plan particulier d'affectation du sol n° 70-20b « Héliport » : l'A.E.D., la S.T.I.B., De Lijn, la C.R.M.S., la S.L.R.B. la Direction du Logement de l'A.A.T.L. et la Commune de Schaerbeek;

Vu que seuls les avis de la commune de Schaerbeek, de l'AED direction de l'infrastructure des transports publics et les TEC wallons ont été remis et transmis dans le délai légal visé à l'article 53, alinéa 2, de l'OPU;

Que la Commune de Schaerbeek déclare ne pas avoir de remarque sur les options générales du dossier de base; que par souci de clarté elle demande toutefois d'exprimer la hauteur des constructions des zones G1 et H1 par référence à une cote d'arasement plutôt qu'en nombre de niveaux, de manière à assurer une maîtrise volumétrique; qu'elle demande également de préciser l'affectation attribuée à la zone H1 du plan particulier d'affectation du sol; qu'elle complète son avis par quelques remarques relatives au libellé des prescriptions;

Que les TEC wallons et la Direction de l'Infrastructure des transports publics de l'A.E.D. signalent qu'elles n'ont pas de remarque à formuler;

Considérant que la S.T.I.B., la S.L.R.B. et la Direction du Logement de l'A.A.T.L. n'émettent pas d'avis;

Considérant que la société De Lijn et la CRMS ont remis leur avis en dehors du délai légal, de sorte que lesdits avis sont réputés favorables;

Considérant qu'il convient d'assurer une mixité des fonctions sur le territoire de la zone d'intérêt régional n° 1, en prévoyant notamment une répartition équilibrée des superficies de plancher affectées aux activités administratives entre les deux plans particuliers d'affectation du sol couvrant la zone;

Considérant qu'il convient de répondre à la demande de logement dans le quartier, tout en veillant à assurer un bon voisinage avec les activités administratives et les équipements scolaires;

Considérant à ce sujet qu'il convient d'assurer une transition harmonieuse entre les gabarits des zones d'activités administratives (en particulier celles situées boulevard Baudouin et boulevard S. Bolivar) et les gabarits des constructions attenantes;

Considérant qu'il convient de créer de nouvelles liaisons perpendiculaires au canal dans un tissu urbain orienté parallèlement à celui-ci et présentant une configuration d'îlots très allongés;

Considérant qu'il convient, le cas échéant, de veiller à remplir en temps utile toutes les obligations nécessaires en matière d'expropriation, en application des articles 69 à 74bis de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, modifiée,

Arrête :

Article 1
er. Est approuvé le schéma d'aménagement présenté par la Ville de Bruxelles couvrant le territoire de la zone d'intérêt régional n° 1 du plan régional d'affectation du sol, exclusivement en ce qui concerne l'implantation de 8 hectares d'espaces verts prescrits par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2002, et étant entendu que le solde de bureaux non repris dans le périmètre du présent dossier de base du plan particulier d'affectation du sol n° 70-20b « Héliport » sera reporté intégralement dans le périmètre du second plan particulier d'affectation du sol n° 70-20a « Willebroeck » en cours d'élaboration.

Art. 2. Est approuvé le dossier de base du plan particulier d'affectation du sol n° 70-20b « Héliport » de la Ville de Bruxelles (délimité par le quai de Willebroeck, la place des Armateurs, l'Allée Verte, la rue des Rameurs, un premier tronçon de la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport, le boulevard Albert II, la rue Rogier, une ligne parallèle au boulevard Albert II traversant l'îlot n° 17 dont le tracé figure sur les documents graphiques, la rue Willem De Mol, un second tronçon de la chaussée d'Anvers, la rue Nicolay, la rue du Frontispice, le boulevard Baudouin et la place de l'Yser) 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 des implantations et des gabarits, un cahier de notes et de rapports, des prescriptions littérales d'urbanisme, un inventaire photographique et un rapport d'incidences, aux conditions suivantes à rencontrer dans le projet de plan :

- D'autoriser 1 000 m
2 de bureaux dans deux zones affectées à la production de services matériels et/ou de biens immatériels, allée Verte 10-11, et rue du Frontispice 6-18);

- Au point 0.2 des prescriptions littérales, de préciser que les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis ou de certificat sont d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte;

- Au point 0.2 des prescriptions littérales, de compléter la référence au glossaire du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 en mentionnant également les définitions du règlement régional d'urbanisme approuvé par arrêté du Gouvernement du 11 avril 2003 en tant que glossaire faisant foi;

- Au point 0.2 des prescriptions littérales, de préciser les rapports entre le plan particulier d'affectation du sol et les règlements communaux et régionaux d'urbanisme en vigueur par référence à l'article 170 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, modifiée;

- De supprimer la prescription littérale 0.4, en ce qu'elle n'est pas conforme à la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol;

- En règle générale, lorsque le texte traite de superficies de plancher, de supprimer la mention « hors sol », la notion de superficie de plancher étant suffisamment définie dans le plan régional d'affectation du sol et pouvant englober des superficies en sous-sol;

- De limiter explicitement l'augmentation de la superficie de plancher affectée aux bureaux à 95 000 m
2, par rapport aux superficies de bureaux existantes lors de l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol;

- Au point 1.1 « Prescriptions d'affectation applicables à toutes les zones du plan particulier d'affectation du sol », d'élargir le champ de la prescription 1.1.2 à toutes les activités administratives sans les limiter aux seules « professions libérales » dont la définition n'est pas mentionnée explicitement; de préciser si les 75 m
2 dont mention dans la prescription s'appliquent à toutes les activités administratives visées par celle-ci;

- En ce qui concerne la zone administrative sise à l'angle du boulevard Baudouin et de l'avenue de l'Héliport ainsi que la zone résidentielle attenante sise avenue de l'Héliport : de procéder à la correction de l'alignement de l'avenue de l'Héliport, d'autoriser une profondeur de bâtisse de 15 m pour l'immeuble situé avenue de l'Héliport n° 5 de manière à diminuer l'impact visuel d'un mur aveugle; d'autoriser une extension administrative le long du boulevard Baudouin de l'ordre de 4.000 m
2; d'autoriser l'ajout d'un volume de raccord de 150 m
2 en bordure de l'immeuble situé boulevard Baudouin n° 11 afin de permettre une meilleure transition entre les gabarits autorisés par le plan particulier d'affectation du sol pour les nouvelles constructions et le gabarit existant boulevard Baudouin n° 11 et de corriger l'erreur graphique concernant l'alignement compris entre le Boulevard Baudouin et l'avenue de l'Héliport 5;

- En ce qui concerne la zone administrative A1, de mieux préciser les objectifs urbanistiques à poursuivre, notamment en matière d'implantation, de gabarit et d'amélioration de la transition entre la zone administrative et les zones de logement attenantes, tout en veillant à ne pas restreindre la créativité architecturale; dans cette optique, de préciser que le titre 1 du règlement régional d'urbanisme « Caractéristiques des constructions et de leurs abords » n'est pas d'application pour la zone A1;

- En ce qui concerne la zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public H1, de réduire le gabarit autorisé à 8 étages maximum, par souci d'harmonisation avec les gabarits voisins et de ramener la superficie administrative admissible en cas de changement d'affectation de 15 000 à 13 000 m
2 maximum, afin de ne pas concentrer l'ensemble des bureaux dans une même zone et permettre l'implantation minimale de bureaux dans d'autres îlots de la zone d'intérêt régional n° 1 assurant ainsi un contrôle social;

- De retirer la zone d'habitation prescrite le long de l'avenue de l'Héliport à hauteur de l'école Saint-Roch et de permettre une augmentation minime des gabarits dans la zone d'habitation longeant le boulevard S. Bolivar;

- D'étudier précisément les besoins scolaires en collaboration avec tous les intervenants, en veillant à assurer le bon voisinage avec les zones d'habitation et les zones administratives;

- D'étudier précisément les possibilités de liaisons perpendiculaires au canal afin de permettre une meilleure cohésion du quartier, tout en tâchant de pas recourir aux procédures d'expropriation;

- De procéder à la correction des imprécisions, manquements et erreurs matérielles ayant été observés sur les documents graphiques en veillant à répondre au prescrit de l'arrêté du 29 juin 1992 relatif à la présentation générale du dossier de base d'un plan particulier d'affectation du sol et de corriger les erreurs de traduction néerlandaise dans les divers textes et légendes;

- Aux points 1.2, 1.3 et 1.5 des prescriptions littérales de remplacer l'expression « activités autorisées » par le terme « destinations autorisées », explicitement défini dans l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, modifiée;

- De revoir les intitulés des affectations visées aux points 1.2 « zones résidentielles » et 1.3 « zones commerçantes » des prescriptions littérales, lesquels prêtent à confusion terminologique puisque les « zones commerçantes » sont également principalement affectées au logement.

- De prévoir à l'article 2.2.1.2. des prescriptions littérales, la possibilité d'y implanter un équipement sportif ou de plein air, librement et gratuitement accessible dans le parc Maximilien.

Art. 3. Ce dossier de base tend à modifier totalement le plan particulier d'affectation du sol n° 46-10 de la Ville de Bruxelles, approuvé par arrêté royal du 28 avril 1982, ainsi qu'à modifier partiellement le plan particulier d'affectation du sol n° 46-21 de la Ville de Bruxelles, approuvé par arrêté royal du 17 février 1967, modifié par les arrêtés du 10 novembre 1983, du 6 septembre 1988, du 7 juin 1989 et du 28 avril 1994.

Bruxelles, le 27 mai 2004.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

J. SIMONET,

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et des Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique

W. DRAPS,

Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation des sites d'activité économique désaffectés et du Transport rémunéré de personnes