

PPAS – DOSSIERS DE BASE

COMMUNE DE KOEKELBERG

**Avis de la Commission régionale de développement
relatif aux dossiers de base introduits
par la Commune de Koekelberg**

4 Juillet 1994

1. DOSSIER DE BASE DU PPAS DE LA MAISON COMMUNALE :

Considérant la situation des îlots en périmètre de protection accrue du logement au projet de Plan régional de développement; et en zone d'habitation et zone mixte d'habitation et d'entreprises au Plan du Secteur;

Considérant que la restructuration des affectations au sein des îlots ne met pas en cause le maintien des entreprises et des activités d'artisanat et d'atelier présentes sur le site, permet la protection et le renforcement du logement existant et respecte les prescriptions et intentions des plans supérieurs;

Compte tenu que le permis d'urbanisme octroyé pour la construction de logements sur le terrain anciennement occupé par les établissements d'emballage métallique "Gabriels est confirmé par les affectations proposées;

Considérant que l'affectation du site occupé par la Maison communale de Koekelberg en zone d'équipement collectif ne met pas en cause la philosophie générale des plans supérieurs;

Avis favorable

2. DOSSIER DE BASE DU PPAS DU QUARTIER DU HALL DE SPORTS :

Considérant qu'une partie de l'îlot n° 6 est située en zone d'entreprises à caractère urbain au Plan de Secteur;

Considérant que les propositions émises dans le dossier de base respectent l'esprit des prescriptions des plans supérieurs, à l'exception de la transformation de la moitié de la zone d'entreprises à caractère urbain en zone résidentielle;

Attendu que le site est repris en espace d'intervention économique prioritaire sur la carte n°3 de protection de la diversité économique du projet de Plan régional de développement;

Considérant que des potentialités doivent pouvoir être conservées pour l'accueil d'entreprises à caractère urbain au sein de la Région bruxelloise;

Considérant, ainsi, que l'affectation en zone résidentielle d'une partie de cette zone va à l'encontre de l'économie générale recherchée au projet de PRD;

Considérant, par ailleurs, qu'un front bâti le long de la rue de Ganshoren permettrait de valoriser et de protéger les logements situés à cet endroit des nuisances dues au charroi occasionné par la présence d'entreprises sur l'îlot;

Avis favorable sous réserve :

De maintenir à une portion principale de l'îlot n° 6 sa vocation économique et son potentiel d'accueil d'entreprises à forte densité d'emploi, en limitant le logement au front de la rue de Ganshoren.

La présence de logements sur le site ne peut empêcher le maintien d'activités économiques à l'intérieur de l'îlot.

3. DOSSIERS DE BASE DES PPAS DU BOULEVARD LEOPOLD II ::

Considérant que les intentions exprimées dans les dossiers de base s'inscrivent dans la problématique générale d'aménagement du Plan de Secteur et du projet de Plan régional de développement;

Considérant que la surhausse de gabarit autorisée pour les immeubles repris en classe 1 au dossier de base risque de compromettre les qualités esthétiques et architecturales du Périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (PICHEE) du projet de PRD;

Considérant que les prescriptions du périmètre de protection accrue du logement interdisent toute dérogation au rapport P/S 0,1 pour les surfaces de bureaux;

Avis favorable sous réserve :

- du respect du P/S 0,1 en matière de bureaux dans les périmètres de protection accrue du logement, étant entendu que cette proposition ne couvre pas la zone du chemin de fer;
- de l'interdiction de modification des gabarits des immeubles de classe 1

SUGGESTION & OBSERVATIONS DE LA COMMISSION

**à l'occasion de l'examen des dossiers de base soumis par
la Commune de KOEKELBERG**

La Commission émet les observations et suggestions suivantes :

Pour l'ensemble des dossiers, la Commission souhaite que soit interdite la modification de gabarit des immeubles repris en classe 1 et que seules soient permises les transformations des façades dans le respect de leur typologie architecturale (respect du rythme vertical, maintien des trumeaux, ...);

La Commission estime que la S.N.C.B. ne peut pas se soustraire sur ces terrains à la réglementation sur la publicité comme stipulé dans les prescriptions des dossiers de base;
La Commission souhaite que soit indiqué, sur les plans définitifs les emplacements des arrêts de transport en commun et les aménagements prévus en matière de traversée piétonne, Place Van Huffel et rue de l'Eglise Sainte-Anne;

Pour ce qui concerne le dossier de base du quartier du Hall de sports

La Commission souhaite que la liaison à envisager entre les rues Stepman et Ganshoren reste piétonne;

Pour ce qui concerne les dossiers de base du Boulevard Léopold II

La Commission souhaite que le gabarit des immeubles de bureaux prévus sur la couverture des voies de chemin de fer s'alignent sur ceux existants sur le Boulevard;

La Commission suggère que la rue Herkoliers soit mise en voie piétonne, ce qui résoudrait les problèmes de largeur de trottoir.