

PPAS - Projet

COMMUNE D' EVERE

**Avis de la Commission régionale de développement
relatif au projet de PPAS N° 211**

COLONEL BOURG

13 novembre 1997

Considérant la situation des îlots repris au sein du projet de PPAS N°211 « Colonel Bourg » en Périmètre de protection du logement et en périmètre d'industrie urbaine au PRD, en zone d'habitation et zone d'entreprises à caractère urbain au Plan de secteur ;

Considérant que le projet de PPAS vise à modifier le PPAS N° 210 approuvé par l'Arrêté royal du 25 février 1986 ;

Considérant que ce projet de PPAS constitue une amélioration par rapport aux options prises au sein du PPAS N°210, en ce qu'il :

- améliore la disposition des habitations,
- renforce la préservation des intérieurs d'îlots en consacrant une place plus importante à l'espace vert et aux espaces de cours et jardins,
- organise la circulation de manière à éviter toute circulation de transit à l'intérieur du quartier ;

Considérant l'existence d'un immeuble de bureaux à l'angle de la rue Colonel Bourg et de l'avenue Léon Grosjean, situé en zone de construction d'habitations fermée, au projet de PPAS ;

Considérant l'existence de bureaux le long de la rue Colonel Bourg situés en zone d'entreprises à caractère urbain au projet de PPAS, ainsi qu'au PPAS d'origine ;

Considérant que ces immeubles ont une affectation non conforme aux prescriptions des zones dans lesquelles ils sont situés ;

Considérant que la présence de bureaux rue Colonel Bourg en zone d'entreprises à caractère urbain, le long de l'autoroute de Liège, dans un quartier mal desservi par les transports en commun, peut être acceptée, dans la mesure où ils améliorent l'habitabilité des quartiers résidentiels proches (écran anti-bruit et écran visuel), et pour autant qu'ils répondent au profil de mobilité C de manière à répondre au critère établi par le PRD, à savoir : faire correspondre la localisation des activités économiques aux déplacements qu'ils génèrent ;

Considérant que les réclamations introduites durant l'enquête publique portent sur l'organisation des circulations à l'intérieur du périmètre couvert par le projet de PPAS et ne mettent pas en cause les options du plan ;

Considérant les prescriptions du projet de PPAS qui prévoient la possibilité de construire un hôtel d'une capacité de 100 chambres en zone de construction d'habitations semi-fermée ;

Considérant que ces prescriptions dérogent aux prescriptions du périmètre de protection du logement du PRD qui limite la capacité des établissements hôteliers implantés dans ce périmètre à 50 chambres ;

Considérant l'avis du 29 octobre 1994 de la Commission régionale de développement relatif au projet de PRD exprimant un avis favorable à la construction d'un hôtel de 100 chambres dans ce quartier ;

Considérant, par ailleurs, que le plan, tel qu'il est exprimé, ne rend pas compte de la situation existante de fait que la commune ne semble pas remettre en question (bureaux avenue Grosjean et rue Colonel Bourg), ni des intentions urbanistiques qu'il recèle (hôtel de 100 chambres, équipement au sein de la zone verte publique, bureaux en zones d'entreprises à caractère urbain, ...)

la Commission donne un **avis défavorable** sur le projet de PPAS **tel qu'il est présenté**.

En effet, si elle ne remet pas en cause les options sous-jacentes contenues dans le plan, elle trouve ce plan inacceptable dans sa forme car il n'assure pas la transparence qu'on est en droit d'attendre d'un plan d'aménagement : les modes de représentation rendent mal compte de la situation existante de fait et des intentions d'aménagement réelles de la commune.

Suggestions et observations de la Commission régionale de développement

à l'occasion de l'examen du projet de PPAS N° 211

**COLONEL BOURG
à Evere**

13 novembre 1997

Considérant la situation existante de fait et en particulier l'existence d'immeubles de bureau le long de l'avenue Colonel Bourg ;

Considérant les prescriptions du projet de PPAS relatives aux zones de construction d'habitations, fermée (zone D) et semi-fermée (zone A-B-C), qui ne précisent pas de limite maximale autorisable par immeuble pour les superficies de bureau comme l'impose le PRD (la superficie de planchers de bureaux est limitée à 500 M² par immeuble en périmètre de protection du logement et zone d'habitation) ;

Considérant les prescriptions du projet de PPAS relatives à la *zone de cours et jardins*, permettant la construction de parkings souterrains jusqu'à la limite de propriété ;

Considérant les prescriptions de la zone verte publique et d'équipements d'intérêt collectif et de service public qui permettent la construction d'équipements d'intérêt collectif ou de service public réservée notamment aux équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de loisirs (...) sur une surface maximum au sol de 1700 M² et un gabarit qui s'élève à un maximum de 3 niveaux ;

La Commission émet les observations suivantes :

1. la Commission estime que la mise en conformité de représentation du projet de PPAS avec les aspects urbanistiques qui lui sont sous-jacents doit intégrer les aspects suivants :
 - la zone d'entreprises à caractère urbain ne permet en principe pas l'implantation d'immeubles de bureaux alors que la commune le souhaite. Les entreprises à implanter devraient répondre à l'objectif du PRD d'articuler profil de mobilité et profil d'accessibilité. Dans ce quartier surtout accessible par la route (profil d'accessibilité C), les entreprises qui s'implantent devraient présenter un profil de mobilité de type C correspondant , comme le note de PRD *aux entreprises à faible concentration de personnel et de visiteurs, mais très dépendantes de la route pour les déplacements et transports inhérents à leur activité.*
 - la zone d'entreprise à caractère urbain devra s'étendre à l'emplacement B réservé à l'implantation d'un hôtel de 100 chambres ainsi qu'aux bureaux situés à l'angle de l'avenue Grosjean et de la rue Colonel Bourg ;
 - une convention unilatérale garantissant la construction des logements et la réalisation de l'espace vert, lors de la construction de l'établissement hôtelier devra être prévue au sein du PPAS ;
 - les prescriptions des zones de construction d'habitations devront restreindre les potentialités d'affectation de bureaux au sein de ces zones: les bureaux de plus de 75 M² devront en être exclus ;
2. la Commission souhaite que la *zone verte publique et d'équipement d'intérêt collectif ou de service public* prévue en intérieure d'îlot soit affectée clairement à la fonction d'espace vert public.

Aucune infrastructure (sportive, scolaire, culturelle, ...) impliquant une circulation importante ne devrait pouvoir y être implantée, d'autant plus que tous les accès à cette zone se font par des voiries en cul-de-sac. Seules les petites infrastructures compatibles à la vie de quartier y sont admissibles. Une note d'incidence analysant l'incidence de l'équipement sur la circulation, le parage, etc ... devrait accompagner le permis d'urbanisme relatif aux équipements projetés.

3. la Commission souhaite que l'emprise des parkings en sous-sol soit revue à la baisse. En effet, s'il peut paraître justifié de prévoir un parking en sous-sol d'une certaine importance dans le cadre d'un établissement hôtelier, l'emprise prévue pour les parkings liés aux habitations est trop importante et paraît non justifiée.

4. la Commission souhaite que le talus longeant l'autoroute, indiqué en zone de voirie au projet de PPAS, soit repris en zone verdurisée, de manière à préserver un espace tampon entre l'autoroute et les constructions qui la longent.