

**PPAS – DOSSIER DE BASE**

**SCHAERBEEK**

**Avis de la Commission régionale de Développement  
relatif au dossier de base du PPAS**

**« GAUCHERET »  
Quartier Ouest de la Gare du Nord à Schaerbeek**

**17 avril 1997**

Considérant la situation des îlots repris au sein du dossier de base en périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise au Plan régional de Développement et en zone d'habitation et zone mixte d'habitation et d'entreprises au Plan de Secteur.

Considérant la situation des îlots N° 61-62-63-64-65 en périmètre d'intérêt régional (PIR) N°6 (Quartier Nord, extension Gaucheret), au Plan régional de Développement.

Considérant l'affectation de ce périmètre d'intérêt régional, aux logements, aux commerces, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif et aux espaces verts.

Considérant que les prescriptions du dossier de base relatives à la zone affectée aux activités administratives autorisent les implantations d'hôtels, de flat-hôtels, appart-hôtels, pensions, motels et auberges pour autant qu'ils soient compatibles avec la fonction principale.

Considérant que la présence d'hôtels pourra être la source d'une meilleure animation de ce quartier strictement administratif.

Considérant que les propositions du dossier de base respectent l'esprit des plans supérieurs.

**Avis favorable** sur l'opportunité de la dérogation.

**Suggestions et observations de la Commission régionale de Développement****à l'occasion de l'examen du dossier de base du PPAS « Gaucheret »  
Quartier Ouest de la Gare du Nord à Schaerbeek****17 avril 1997**

Considérant la philosophie générale du dossier de base qui vise à redynamiser le quartier et à redéfinir un ensemble urbain attrayant par une série de mesures reprises au sein de 4 lignes de forces :

1. la création d'une zone de transition entre les deux sous-quartiers existants (administratif et résidentiel) par l'aménagement de la Place Gaucheret et d'un nouveau parc public, la création d'un porche refermant la perspective du Boulevard Jacquain et la définition de gabarit des constructions se rapprochant graduellement de la morphologie ancienne,
2. le maintien des caractéristiques fonctionnelles dans le tissu ancien et nouveau, en permettant la présence d'activités économiques (dépôts, ateliers, commerces, ...) dans la partie résidentielle, et d'activités hôtelières, dans la partie administrative du PPAS,
3. le maintien du patrimoine, en protégeant des immeubles et ensembles représentatifs,
4. la recomposition scénique du tissu urbain, par la définition d'implantations qui permettent la construction de bâtiments qui referment la perspective du Boulevard Jacquain, par la restructuration des îlots et la création ou l'aménagement des voiries.

Considérant que le dossier de base respecte les prescriptions du périmètre d'intérêt régional N° 6 du Plan régional de Développement en limitant la construction des bureaux à 100.000 m<sup>2</sup> dans le PIR.

**La Commission émet les observations et suggestions suivantes :****1. Prescriptions relatives à la zone affectée aux activités administratives :**

La Commission suggère d'inclure dans les prescriptions la possibilité d'implanter, à l'initiative éventuelle de charges d'urbanisme, outre les activités hôtelières, les équipements culturels et d'enseignement, propices également à créer de l'animation dans le quartier.

**2. Ilot 61 :**

La Commission suggère que, tout en n'augmentant pas les surfaces de bureaux autorisées, une modulation des gabarits des bâtiments B2 et B3 soit autorisée par les prescriptions littérales du PPAS, de manière à ne pas fermer la porte à un projet de qualité, qui représentera un signal urbain et fermera la perspective du Boulevard Jacquain.

### 3. Ilot 63 :

Pour autant qu'une telle solution ne mette pas les logements existants en péril, du fait des situations de propriété, la Commission suggère que les bureaux autorisés le long de la nouvelle voirie à créer au sein de cet îlot soient plutôt implantés à front de la rue du Progrès, de manière à laisser place à du logement à l'intérieur de l'îlot. Cette disposition permet de garantir aux habitations le calme d'une situation le long d'un accès qui peut être privatif, et de solutionner les problèmes de nuisances sonores occasionnés par la proximité du chemin de fer, rue du Progrès.

Cette solution ne rend pas nécessaire la création d'une voirie publique coûteuse et a l'avantage de créer une certaine intimité aux logements.

### 4. Ilot 64 :

Le dossier de base prévoit une affectation mixte pour cet îlot, regroupant des activités d'intérêt collectif ou de service public, d'animation et de commerces.

L'emprise au sol définie au dossier de base permet la construction de bâtiments sur toute la surface de l'îlot.

La Commission suggère d'éviter la construction d'un socle au pied des immeubles. Cette disposition n'est pas favorable à l'animation de ce quartier qui marque la transition entre la partie administrative et la partie résidentielle du lieu.

### 5. Ilot 68 :

La Commission considère qu'il est indispensable d'organiser une animation au pied des immeubles à construire sur l'îlot 68.

### 6. Place Gaucheret :

La volonté communale est de faire de la Place Gaucheret un lieu central pour la vie sociale du quartier. La Commission suggère que la configuration de la Place Gaucheret soit revue de manière à créer un espace plus fermé, mieux à même, selon elle, de créer un lieu animé, convivial et central et ainsi de rencontrer les objectifs énoncés.

Elle souhaite que la configuration de la Place rappelle la forme héritée de l'ancien tracé du chemin de fer.

### 7. Talus du chemin de fer :

La Commission regrette que la commune n'ait pas proposé une modification des limites du PPAS de manière à y inclure le talus de chemin de fer. Cela aurait permis de traiter cette coupure dans le tissu urbain et d'envisager des solutions qui viseraient à réduire les nuisances sonores existantes le long de la rue du Progrès.

### 8. Circulation :

La Commission propose que l'espace public, au pied de l'arche marquant l'entrée de la rue Joly, ainsi que la rue Gaucheret dans sa partie située entre la rue Rogier et la Place Gaucheret, soit traité en voirie locale, de façon à y limiter la circulation et à accroître la convivialité de ce quartier résidentiel.