

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 février 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>WATERFRONT DEVELOPMENT COMPANY</b>
Objet de la demande	Abroger les permis de lotir ayant pour référence régionales 3/FL/29_00 et 272/FL/69_00 (réf. nova 01/LAFD/168250 et 12/LAFD/169356).
Adresse	Rue Ropsy Chaudron, 73 / rue du Bateau 7
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 février 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT  
CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant a été entendu pour les sujets suivants :

- L'avenir du grossiste en viande
- Le type de projet dans ce quartier

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 février 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PAD Heyvaert approuvé par l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale le 07/10/2021 ;

Attendu que la demande vise à abroger les permis de lotir ayant pour référence régionales 3/FL/29\_00 et 272/FL/69\_00 (réf. nova 01/LAFD/168250 et 12/LAFD/169356);

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/01/2023 au 28/01/2023 sur les communes d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 1 réaction ;

Qu'en séance, les réclamations principales non cités ci-dessus portent principalement sur l'avenir du grossiste en viande et les projets du quartier ;

Vu l'avis de Perspective du 10/01/2023 ;

Situation du site :

Considérant que le terrain concerné par la demande est situé dans un îlot formé par la rue du Bateau, la rue Heyvaert, la rue Ropsy Chaudron et le Quai de l'Industrie ;

Considérant que le demandeur est propriétaire d'1 des 2 lots ainsi que des 2 lots voisins compris dans un autre permis de lotir et objet d'une autre demande d'abrogation ;

Considérant qu'une demande de permis est actuellement en cours pour cette parcelle et les voisines, que cette demande a été introduite le 27/10/2022 par le même demandeur et qu'elle vise à démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 40 logements (logement sociaux) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 février 2023**

Considérant que l'objet de la présente demande et l'abrogation du permis de lotir vise à la simplification du cadre règlementaire ;

Vu que le permis de lotir en question a été délivré le 22/12/1981 ;

Considérant que le demandeur avance que le permis de lotir dont question dans la présente demande est périmé en ce qu'aucune constructions n'apparaît sur le site entre 1977 et 1987 d'après les photos Bruciel, que cependant l'article 113 du CoBAT mentionne que « *Lorsque le permis de lotir n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie, d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance. Le permis est également périmé si dans ce même délai le titulaire n'a pas exécuté les charges ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 112.* » ; que par cet élément le demandeur ne démontre pas en quoi les conditions de l'application de l'article 113 CoBAT, permettant d'établir la péremption ou non des permis de lotir, sont rencontrées ; que l'absence de construction sur le site entre 1977 et 1987 ne permettant pas de déduire le défaut d'enregistrement de la vente, la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au-moins un tiers des lots dans le délai de cinq ans de la délivrance du permis de lotir et dès lors la péremption de celui-ci ;

Considérant que depuis 1981 les enjeux urbanistiques ont changés ; que le cadre réglementaire au niveau de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire a évolué afin de répondre de manière durable aux différents besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux ;

Considérant que les prescription graphiques du permis de lotir limitent le gabarit à un R+4 (max 16m sous corniche) sur une profondeur de 15m à front de la rue Ropsy Chaudron, à 4m pour la zone d'annexe sur une profondeur de 10m, et à R+1 (max 10m) pour les 22,4 m restant en intérieur d'îlot (zone d'arrière bâtiment), à un R+2 sur une profondeur de 15m à front de la rue du Bateau, à 4m de hauteur sur une profondeur de 10m en zone d'annexe et à un R+1 (max 10m) sur la profondeur de 6,8 m restante (zone d'arrière bâtiment);

Considérant que le permis de lotir impose donc un gabarit à front de la rue du Bateau basé sur un environnement d'entrepôt alors que la rue tend à se densifier, qu'il permet en principe des constructions occupant toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que pour abroger le permis de lotir, il y a lieu de vérifier l'intégration des futures constructions en fonctions des réglementations en vigueur, dans ce cas-ci le RRU et le PAD ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 février 2023**

Considérant que la philosophie générale du PAD est d'organiser et d'anticiper la reconversion du quartier en fixant des lignes de conduites claires selon les conditions locales rencontrées ; qu'un des objectifs stratégiques du PAD est d' « aérer, perméabiliser et végétaliser les intérieurs d'îlots » notamment en imposant un minimum absolu de 25% de la parcelle en pleine terre ;

Considérant que l'article 30/9 du CoBAT prévoit que : « § 2. *Les dispositions réglementaires du plan d'aménagement directeur abrogent, dans le ou les périmètre(s) où elles sont applicables, les dispositions du plan régional d'affectation du sol, du plan particulier d'affectation du sol et du règlement d'urbanisme, ainsi que les dispositions réglementaires des plans régional et communaux de mobilité et des permis de lotir, qui y sont contraires.* » ; que le permis de lotir ne contient pas de règles contraires au PAD puisque ce dernier ne prévoit pas de règles spécifiques en matière de gabarit ou d'implantation pour ces parcelles ; que l'article 30/9 ne trouve dès lors pas à s'appliquer ;

Considérant que comme le PAD ne fixe pas de règles spécifiques pour les constructions dans cette zone car le terrain n'est pas sur le canal ou le long d'une traversée ; que c'est donc le RRU qui définira les gabarits possibles ;

Considérant que l'environnement bâti hors permis de lotir a évolué également ; que ces prescriptions ne sont plus en harmonie avec les développements environnants ; que l'appréciation d'un futur projet au regard du RRU paraît plus à même de viser un bon aménagement des lieux, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlot ;

Considérant que le permis de lotir autorise les affectations résidentielles, commerciales ou artisanales ; que la construction de volumes en intérieur d'îlot n'est autorisée que pour les fonctions commerciales ou artisanales ;

Considérant que les prescriptions du PAD en ce qui concerne les affectations sont, elles, d'application,

que la rue du Bateau est reprise en « liseré productif et actif » ;

Considérant que le permis de lotir impose un emplacement de parking par logement ou par 100m<sup>2</sup> de surface commerciale ou artisanale ; que le RRU reprend les mêmes impositions pour le logement et semblables pour les autres affectations puisque le site se trouve en zone A donc très bien desservie en transport en commun ;

Considérant que de manière générale, l'abrogation du permis de lotir semble aller dans le sens des ambitions et principes portés par le PAD ;

Considérant que l'abrogation du permis de lotir permet également une simplification administrative, garantit une plus grande sécurité juridique de la décision ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 février 2023**

Considérant, de ce qui précède, que l'abrogation du permis de lotir n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	