

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Urbanisme M^{me} 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

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par WATERFRONT DEVELOPMENT COMPANY
Objet de la demande	Abroger les permis de lotir ayant pour référence régionales 3/FL/19_00 et 272/FL/51_00 (réf. nova 01/LAFD/168236 et 12/LAFD/169227).
Adresse	Rue Ropsy Chaudron, 75-81 / rue du Bateau 3-7
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/19_00 et 272/FL/51_00 (réf. nova 01/LAFD/168236 et 12/LAFD/169227) ;

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 le type de projet 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 demandeurs 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 réglementaire ;

Vu que le permis de lotir en question a été délivré le 8/06/1973 ;

Considérant que depuis la délivrance de ce permis de lotir, 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 et littéraires du permis de lotir limitent le gabarit à un R+4 (max 16m sous corniche) sur une profondeur de 15m à partir de la rue Ropsy Chaudron, à 4m de hauteur sur une profondeur de 10m en zone d'annexe et à R+1 (max 10m) en zone d'arrière bâtiment (à partir de 25m de l'alignement), 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 la 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 ainsi que d'éventuels parking à ciel ouvert ;

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 ;

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 ;

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

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 100m² 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 ;

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

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

AVIS FAVORABLE

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	MOENECLAHEY	