

COMMUNE D'ANDERLECHT
PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL (PPAS)
« CHAUDRON », DÉROGATOIRE AU PRAS

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

28 AVRIL 2022

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Vu la demande d'avis sollicitée par la Commune d'Anderlecht, sur le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Chaudron, dérogoire au PRAS, reçue sous format électronique en date du 1^{er} avril 2022 ;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

La Commission s'est réunie les 21 et 28 avril 2022, en réunion mixte présentiel/teams ;

Après avoir entendu les représentants de la Commune, ainsi que l'auteur de projet ;

La Commission émet en date du 28 avril 2022, l'avis unanime suivant :

1. CONTEXTE DE LA REMISE DE L'AVIS (Demande de dérogoire au PRAS)

La Commission rappelle le contexte dans lequel elle rend son avis.

Art. 49 du CoBAT : « lorsque le projet de plan contient des dispositions qui dérogent au plan régional d'affectation du sol ou aux dispositions réglementaires d'un plan d'aménagement directeur, le dossier complet et l'avis de la commission de concertation sont transmis à la Commission régionale. Celle-ci émet un avis sur l'opportunité de la dérogoire sollicitée dans les trente jours de la réception du dossier. À défaut d'avis dans ce délai, la Commission régionale est réputée avoir émis un avis favorable. A défaut, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai. [...] ».

2. OBJET DE LA DÉROGOIRE AU PRAS

La demande vise à déroger au PRAS, pour une zone spécifique du PPAS Chaudron (Zone d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR), afin d'y autoriser une augmentation des surfaces accordées au commerce pour le Permis de Lotir « Quartier Erasmus ».

Rappel des conditions sur base desquelles un PPAS peut déroger au PRAS.

Art. 42 du CoBAT : « Le plan particulier d'affectation du sol peut déroger au plan régional d'affectation du sol et aux dispositions réglementaires du plan d'aménagement directeur en vigueur moyennant due motivation et aux conditions suivantes :

1° il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du plan régional d'affectation du sol ou du plan d'aménagement directeur ni aux dispositions de ces plans indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol;

- 2° la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol ou le plan d'aménagement directeur a été adopté;
- 3° il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

En pareil cas, les dispositions du plan régional d'affectation du sol ou du plan d'aménagement directeur auxquelles il est dérogé cessent de produire leurs effets.

3. AVIS : OPPORTUNITÉ DE LA DÉROGATION

La Commission souligne que la Commune a suivi la recommandation de Perspective (avis du 12 janvier 2022) déjà évoquée à l'époque par l'AATL, dans son avis du 18 juin 2010, de soumettre la demande de dérogation au PRAS relative au dépassement autorisé par la PRAS pour les superficies commerciales soit de 150 m²(par projet et par immeuble)¹ alors que le projet affiche un maximum de 3.750 m² au total. Cette augmentation doit contribuer à mieux desservir les occupants du quartier et ainsi réduire leurs déplacements.

Dans ce cadre, le dossier de projet de PPAS « Chaudron » est complété par un rapport de demande de dérogations au PRAS ;

La Commission estime, comme Perspective,

que cette demande qui vise à déroger ponctuellement au PRAS en vigueur, et ce spécifiquement dans le périmètre du permis de lotir « Quartier Erasmus » pour la Zone d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR) porte sur un dépassement ponctuel et raisonné du seuil de la surface commerciale de 150 m² :

- o Dans le lot B (repris au plan d'affectation « liseré I »), avec un maximum de 500 m² (par immeuble et par projet) ;
- o Dans le lot D (repris au plan d'affectation « liseré II »), avec un maximum de 500 m² (par immeuble et par projet) ;
- o Dans le lot E (repris au plan d'affectation « liseré III »), avec un maximum de 500 m² (par immeuble et par projet) ;
- o Dans le lot F (repris au plan d'affectation « liseré IV »), avec un maximum de 500 m² (par immeuble et par projet) ;

que par ailleurs, un seuil général pour l'ensemble du périmètre du Permis de Lotir "Erasmus", de 3.750 m² maximum de commerces y a été instauré ;

que le dépassement de surface ne compromet pas l'affectation principale du périmètre du plan qui est destinée à l'habitat, à l'exception du lot D; le besoin d'unités commerciales plus grandes superficies, permettant de répondre aux besoins des habitants et aux usagers récréatifs ou professionnels liés au noyau local à créer, entourés de nombreuses entreprises en milieu urbain et d'industries urbaines, orientées principalement vers le pôle universitaire Erasme.

¹ Prescriptions du PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle : 1.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.

Par ailleurs, la Commission suit les remarques de la CRMS, laquelle approuve, en ce qui concerne les dérogations relatives aux superficies de commerces maximum, le fait d'aller dans le sens d'une mixité fonctionnelle au sein du quartier Erasmus et la création de commerces à la place des Tulipes qui se comprend :

- d'une part parce que les immeubles ont été construits en intégrant cette possibilité d'implantation de surfaces
- et d'autre part car il y a une logique à implanter du commerce de part et d'autre de la place centrale du nouveau quartier

Cependant, la localisation décentrée à l'écart des flux piétons des deux autres localisations des liserés commerciaux, le long de l'Allée des Iris et le long d'un immeuble à construire sous une ligne à haute tension au boulevard Simonet, ne s'inscrit dans aucune logique. Il serait en effet plus intéressant de repositionner ces deux liserés dans la logique de l'axe d'équipements qui se dessine dans le PPAS, le long de l'avenue des Narcisses / avenue des Jonquilles. Cet axe concentre en effet la localisation de deux équipements (l'école Les Pommiers et le zone de futurs équipements socio-culturels) et s'ouvre d'un côté vers le paysage de la Pede, et de l'autre côté vers une potentielle liaison menant à la station de métro Erasme. Cette logique d'axe ouvre l'opportunité de réaliser une liaison piétonne, entre l'extrémité Nord de l'avenue des Hortensias et la rue du Chaudron, via la « Zone d'espaces verts naturels ».

La Commune a spécifié, lors de son audition, que l'essentiel du plan n'a pas fait l'objet de modification pour ne pas remettre en cause la situation de droit résultant des permis de lotir.

Un nouveau document spécifique qui justifie la demande de dérogation a été ajouté au dossier.

La Commission fait remarquer que le PRAS est trop restrictif en matière de surfaces commerciales (max 150 m²) et n'est plus adapté aux besoins des commerces et qu'il faut pouvoir permettre l'implantation de supérettes de quartier qui nécessitent de plus grandes surfaces et pour lesquelles un minimum de 400 m² sont nécessaires à leur bon fonctionnement.

Dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier, il est évident que ce type de commerce doit pouvoir s'implanter et que donc la Commission est favorable à la dérogation demandée relative au seuil des m² commerciaux de max 500 m² par projet et par immeuble.

La Commission s'interroge néanmoins sur la logistique liée à l'implantation de ces commerces. En effet, ces commerces vont engendrer des nécessités de stocks et de flux. Elle insiste ainsi sur la nécessité de réfléchir à une distribution du dernier kilomètre.

Par ailleurs, une réglementation ad hoc devrait permettre de regrouper, par exemple, l'utilisation d'espaces, pour y établir des points de collecte, (au niveau d'équipements, de rez d'immeubles avec des boîtes aux lettres adaptées pour y permettre des livraisons, ou des consignes au sein des commerces, ...).

Enfin, la Commission a pris acte du cheminement particulier de ce PPAS, qui aboutit après la délivrance de permis de lotir de grande taille : normalement, l'adoption de PPAS doit précéder la délivrance de permis et pas simplement enregistrer les permis délivrés. La Commission a pris note des engagements de la Commune de veiller à assurer les continuités vertes et l'encouragement à la mobilité douce rue du chaudron. Elle estime qu'il serait très utile que la Commune poursuive la réflexion stratégique sur l'ensemble de la zone Erasme, notamment en ce qui concerne le grand îlot à proximité de la station de métro qui est actuellement réservé à un parking en plein air et constitue une coupure avec le nouveau quartier.