

PPAS – DOSSIER DE BASE

AUDERGHEM

**Avis de la Commission régionale de Développement
relatif à la dérogation du dossier de base du PPAS 31/32 bis au PRAS**

"BASSEM-SOUVERAIN "

5/12/2001

Considérant que ce nouveau dossier de base fait suite à un précédent dossier de base qui avait été initié à la demande des habitants et qui avait été approuvé par le Conseil communal en 1997, et par la Région de Bruxelles-Capitale en 1998 (moyennant certaines conditions),

Considérant que les îlots repris dans le dossier de base du PPAS Bassem/Souverain sont délimités par la rue Bassem, l'avenue Hermann Debroux, le boulevard du Souverain, et une droite plus ou moins parallèle à l'avenue Pierre Devis (dont le tracé est précisé dans le dossier de base),

Considérant que l'affectation au PRAS des îlots compris dans les limites du dossier de base du PPAS sont respectivement : zone de forte mixité pour l'îlot 1, zone d'habitation pour les îlots 2 et 3 et zone en partie d'habitation et en partie administrative pour l'îlot 4, et qui était déjà telle dans le Projet de PRAS n°2,

Considérant que les objectifs du présent dossier de base reflètent la volonté de :

- répondre à la demande des habitants,
- protéger le logement,
- fixer l'aménagement de la partie sud de l'îlot n°4 (côté Hermann-Debroux),
- de prévoir une jonction avec la partie nord de l'îlot n°1,

Considérant que des réclamations des habitants ont été introduites lors de l'enquête publique,

Considérant que l'avis précédent de la CRD sur le premier dossier de base du PPAS (19 février 1998) était favorable, mais sous certaines conditions cependant,

Considérant que la dérogation du dossier de base du PPAS au PRAS porte sur :

l'adaptation, en fonction des circonstances locales, des zones administrative et d'habitation du PRAS dans l'îlot n°4; ce remaniement de la limite entre la zone administrative et la zone d'habitation se faisant d'une part du côté de la rue Bassem, où la zone administrative est réduite par rapport au PRAS (du n°111 jusqu'au n° 119 non compris) et agrandie d'autre part, du côté Boulevard du Souverain , en incluant le n°73 dans une zone administrative et de commerce,

Considérant que le solde de bureaux admissibles pour les zones d'habitat du PRAS est négatif dans la maille (- 4.779 m²),

Considérant que le PPAS peut prévoir de nouvelles superficies de bureaux pour le cas où le solde admissible redeviendrait positif dans la maille,

Considérant que l'îlot n°1 n'est repris qu'en partie dans le présent dossier de base du PPAS, (la partie nord de l'îlot étant exclue),

Considérant que l'auteur de projet fait remarquer la différence d'échelle entre le PPAS (1/500^e) et le PRAS (1/10.000) qui donne une vision différente des choses,

Considérant que dans les zones de forte mixité du PRAS, en dehors des liserés commerciaux – les rez peuvent être affectés aux commerces et commerces de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce, ainsi que commerce de gros, lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux m.p.p.,

Considérant que le PPAS prévoit que les bureaux et entreprises de production de biens immatériels sont soumis à des charges d'urbanisme,

Considérant que le Conseil d'Etat a annulé, l'article 1^{er}, 3°, b, de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1995, arrêtant le plan régional de développement, dans la mesure où, dans son Annexe III, intitulée "Dispositions relatives à l'affectation du sol", il subordonne systématiquement à des charges d'urbanisme :

- la délivrance de permis d'urbanisme autorisant des bureaux d'une superficie de planchers supérieure à 500 m² par immeuble, lesquels ne sont pas l'accessoire d'une fonction principale sur le même site (Annexe III, A, Prescriptions générales relatives à l'ensemble des périmètres du plan, 0.8) ;
- la délivrance de permis d'urbanisme visant à autoriser des bureaux, des établissements hôteliers et des commerces d'une superficie de planchers supérieure à 500 m² par immeuble (Annexe III, B, Prescriptions particulières relatives à chaque périmètre du plan, 7,§1^{er}, troisième alinéa- c'est-à-dire les Périmètres d'intérêt régional). (Arrêté n° 69.975 du 3 décembre 1997),
- Considérant que l'OOPU prévoit à l'article 86 que seules les autorités délivrantes (le Collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement) peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges comprenant notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation ou la rénovation à ses frais de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements).
En outre, ils peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries publiques, d'espaces verts publics et d'équipements publics mentionnés dans la demande ainsi que les terrains sur lesquels ils sont ou seront aménagés,

Considérant qu'une modification de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme est en cours d'élaboration pour permettre que les plans réglementaires (régionaux ou communaux) puissent imposer des charges d'urbanisme.

La Commission émet l'avis suivant :

1°) En ce qui concerne la demande dérogation du PPAS au PRAS :

La Commission estime, en l'espèce, que le dossier de base du PPAS qui lui est soumis :

- respecte le bon aménagement des lieux (propose plus d'habitat et moins de bureaux),
- maintient l'habitat et réduit les surfaces de bureaux par rapport au dossier de base antérieur,
- ne met pas en cause l'équilibre général du plan supérieur.

La dérogation est mineure du point de vue de l'aménagement local .

La Commission estime cependant ne pas pouvoir émettre un avis favorable en raison de l'incompatibilité de la dérogation avec les dispositions réglementaires du PRAS. Il s'agit de :

- la modification du zonage du PRAS (en l'occurrence la transformation d'une zone d'habitation en zone administrative) ne peut être acceptée que si les trois conditions fixées dans l'article 50 de l'ordonnance organique sont respectées, ce qui n'est manifestement pas le cas pour la deuxième condition;
- la carte des superficies admissibles de bureaux (CASBA) est une donnée essentielle du plan supérieur à laquelle il n'est pas possible de déroger (art.50 de l'OOPU);
- les affectations prévues dans le dossier de base ne respectent pas la prescription générale 0.12. du PRAS , puisque les prescriptions urbanistiques du « futur » PPAS ne règlent pas pour les îlots 2, 3, 4, les modalités de compensation des superficies de plancher de logement supprimées.

Par ailleurs, la Commission s'interroge sur l'utilité de modifier la limite de la zone administrative dans l'îlot 4, dès lors que :

- le zonage du PRAS a été établi en fonction de la demande de la Commune en raison de l'existence d'un dossier de base;
- l'immeuble du n°73 Bd du Souverain , visé par la modification du zonage est habité et en bon état ;
- la commune et l'auteur de projet n'ont apporté aucun élément convaincant justifiant la démolition de l'immeuble;
- la cohérence de l'aménagement de l'immeuble de bureaux prévu le long de l'avenue Hermann-Debroux ne nécessite manifestement pas d'incorporer la parcelle située 73 boulevard du Souverain.

2°) En ce qui concerne les autres aspects du dossier de base :

La Commission :

- estime que l'îlot 1 (repris en zone de forte mixité au PRAS) doit être traité dans son ensemble pour garantir un aménagement cohérent et assurer notamment une liaison avec la place communale située au Nord et suggère d'exclure ce morceau d'îlot du PPAS;
- rappelle que les charges d'urbanisme ne peuvent être imposées, à ce jour, via un PPAS.