

PPAS – DOSSIER DE BASE**VILLE DE BRUXELLES****Avis de la Commission régionale de développement
relatif au dossier de base du PPAS N°70-30****CLAESSENS**

10 septembre 1998

Considérant l'entrée en vigueur à la date du 3 septembre 1998 du projet de Plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par le gouvernement le 16 juillet 1998, qui oblige la Commission régionale de développement à prendre ce nouveau document comme référence lors de l'analyse du dossier de base ;

Considérant la suppression du volet réglementaire du PRD par l'arrêté du Gouvernement du 16 juillet 1998, le volet indicatif du PRD devenant la référence de la CRD pour l'analyse de conformité des dossiers ;

Considérant le Plan de secteur dans ses dispositions non suspendues par l'arrêté du 16 juillet 1998 arrêtant le projet de PRAS ;

Considérant la situation des parcelles reprises au sein du plan en zone de forte mixité au projet de PRAS et ses prescriptions qui stipulent que : *dans les îlots qui sont caractérisés par les éléments suivants :*

1° une bonne accessibilité

2° l'absence de surface commerciale ayant une superficie de planchers supérieure à 1.500 M² et

3° la présence soit d'un chancre, soit d'une friche, soit d'un terrain non bâti, soit d'une entreprise à l'abandon, représentant au moins 15 % de la superficie de l'îlot concerné

tout projet d'ensemble répondant aux conditions suivantes peut être autorisée, après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité :

- le projet permet la restructuration du tissu urbain,

- le projet porte sur une surface au sol d'au moins 5.000 M²,

- le projet prévoit au minimum 35 % de superficie de planchers de logement, minimum 10 % de superficie au sol d'espace vert accessible au public et maximum 35 % de superficie de planchers de bureaux.

Considérant la situation existante de fait :

- la présence d'anciens entrepôts de bois aujourd'hui abandonnés,

- une implantation des bâtiments de l'ancienne entreprise au centre de l'îlot, laissant de vastes espaces ouverts et terrains non bâtis ;

Considérant que le dossier de base couvre un périmètre restreint à 3 parcelles de l'îlot délimité par les rues Dieudonné Lefèvre, Claessens, de Molenbeek, et du Tivoli ;

Avis défavorable sur le dossier de base tel que présenté.

En effet, le plan, du fait de son périmètre restreint, ne permet pas d'appréhender l'aménagement du quartier, ni de l'îlot dans sa globalité, ce qui porte préjudice à l'énonciation de solutions globales et appropriées soucieuses d'une amélioration et d'une bonne viabilité des activités économiques et des logements.

En effet, il n'est pas adéquat de juger du respect de quota et prescriptions énoncées au projet de PRAS sur un territoire restreint. En effet, les prescriptions du projet de PRAS sont énoncées pour des surfaces couvrant généralement l'îlot voire une partie d'un îlot. Un PPAS devrait se conformer à cette échelle de manière à ce qu'une évaluation du respect des dispositions du plan supérieur puisse être effective.

**Observations de la Commission régionale de développement
relatives au dossier de base N° 70-30 « Claessens » à Bruxelles**

10 septembre 1998

Considérant la portée du plan ne couvrant que trois parcelles de l'îlot considéré ;

Considérant les options du volet indicatif du PRD qui entendent articuler profil de mobilité et profil d'accessibilité dans le choix de localisation des activités tertiaires en Région bruxelloise ;

La Commission émet les observations suivantes :

1. les entreprises à implanter sur le site devraient répondre aux objectifs énoncés dans les dispositions indicatives du PRD d'articuler profil de mobilité et profil d'accessibilité ;
2. La Commission considère qu'un PPAS devrait couvrir à l'avenir une surface correspondant à celle pour laquelle le PRAS donne des instructions, de manière à pouvoir juger globalement des quotas d'affectation prescrits au plan ;
3. La Commission considère que le dossier présenté relève d'avantage du permis d'urbanisme.
La Commission pense qu'un tel permis pourrait entrer dans les perspectives du PRAS, mais regrette toutefois que le profil de mobilité des implantations proposées ne corresponde pas exactement au profil d'accessibilité du quartier.
Une série de conditions devrait être rencontrée pour qu'un tel projet s'accorde avec les dispositions du projet de PRAS c'est-à-dire, prévoir au minimum 35 % de superficie de planchers de logement, minimum 10 % de superficie au sol d'espace vert accessible au public et maximum 35 % de superficie de planchers de bureaux ;
La réalisation d'une voirie semi-piétonne reliant la rue Claessens à la rue de Molenbeek à hauteur de la rue de la Navigation permettrait d'augmenter les superficies de logement et ainsi d'atteindre cet objectif.