

COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation du PPAS « Quartier des Ménestrels »

Motif de la décision d'ouverture de la procédure

d'abrogation &

Lignes directrices du projet

Décembre 2018



Table des matières

1.	Introduction.....	3
2.	Historique du PPAS	4
3.	Portée de l’abrogation.....	5
4.	Composition du PPAS.....	5
5.	Objectifs poursuivis par le PPAS	6
6.	Lignes directrices du projet.....	10
7.	Motifs de la décision d’ouverture de la procédure d’abrogation.....	11

1. Introduction

Le COBAT, Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par l'A.G. du 9 avril 2004 prévoit la possibilité pour les Communes d'abroger leurs Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) et précise la procédure à suivre. C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent rapport.

L'article 44 du CoBAT prévoit en son paragraphe premier que :

« §1. Préalablement à l'élaboration du projet de plan particulier d'affectation du sol, le collège des bourgmestre et échevins adresse à l'administration en charge de la Planification territoriale et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement un dossier qui comprend au moins la motivation visée à l'article 40, alinéa 2, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier. Le Gouvernement peut préciser le contenu de ce dossier.

§ 2. L'administration en charge de la Planification territoriale donne son avis sur l'opportunité d'adopter un plan particulier d'affectation du sol dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai.

§ 3. L'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement décide si le projet de plan particulier d'affectation du sol doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, le projet doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

§ 4. Pour apprécier si le plan particulier d'affectation du sol projeté doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement se base sur les critères énumérés à l'annexe D du présent Code. »

Cet article s'applique également aux abrogations.

Le présent rapport motive l'abrogation et explicite les éléments de la situation existante de fait que l'abrogation entend modifier. Il s'accompagne d'une note justifiant que l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que cette abrogation ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales selon les critères énumérés à l'annexe D du CoBAT.

Par ailleurs, la présente procédure d'abrogation de PPAS fait suite aux intentions énoncées par la Commune dans son Plan Communal de Développement (P.C.D. – 26 mars 2015), à savoir procéder à un nettoyage juridique de ses PPAS.

2. Historique du PPAS

Le PPAS « Quartier des Ménestrels », a été approuvé par arrêté royal le 22 octobre 1964. En 1964, le PPAS s'étend sur Anderlecht, mais également sur Molenbeek-Saint-Jean.

Le PPAS a fait l'objet d'une modification, en date du 23 janvier 1975. La modification porte sur une partie nord du PPAS se trouvant sur le territoire d'Anderlecht. Un projet de modification de PPAS a également été entamé en 2001 mais a été officiellement abandonné en 2013.

Le PPAS « Ménestrels » se trouvant sur Molenbeek-Saint-Jean a, pour sa part, été abrogé en date du 27 novembre 2008.

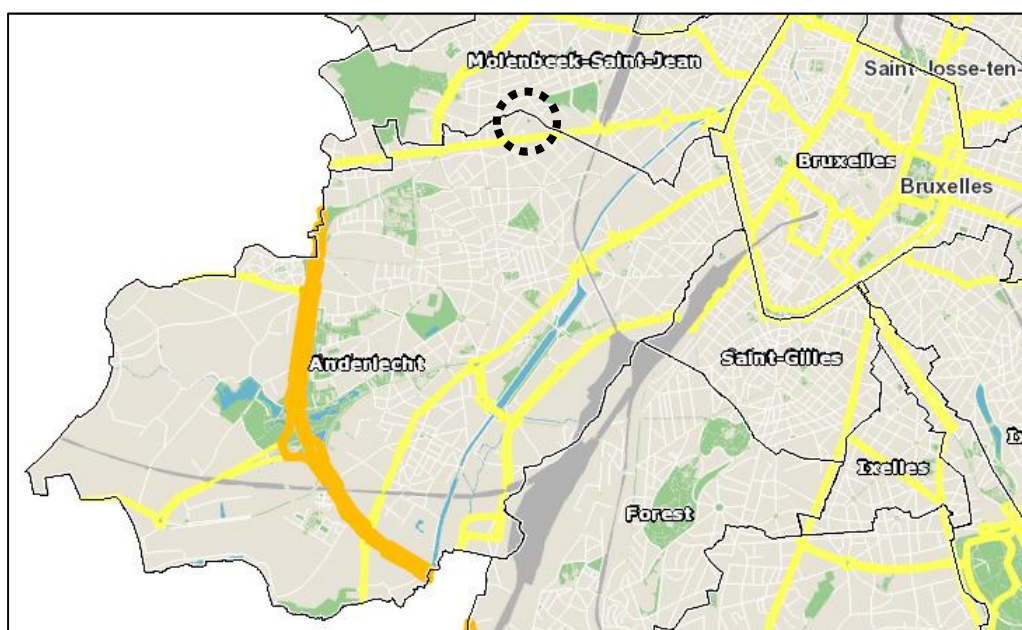


Figure 1 : Localisation de l'îlot au nord de la Commune d'Anderlecht



Figure 2 : Vue aérienne du quartier. La ligne rouge représente la limite entre le plan de 1964 et sa modification en 1975

3. Portée de l'abrogation

L'abrogation dont il est question dans ce rapport porte sur la totalité du périmètre du PPAS situé sur le territoire d'Anderlecht tel qu'adopté en 1964 et modifié en 1975. Toutes les dispositions prévues par ce plan sont à abroger.

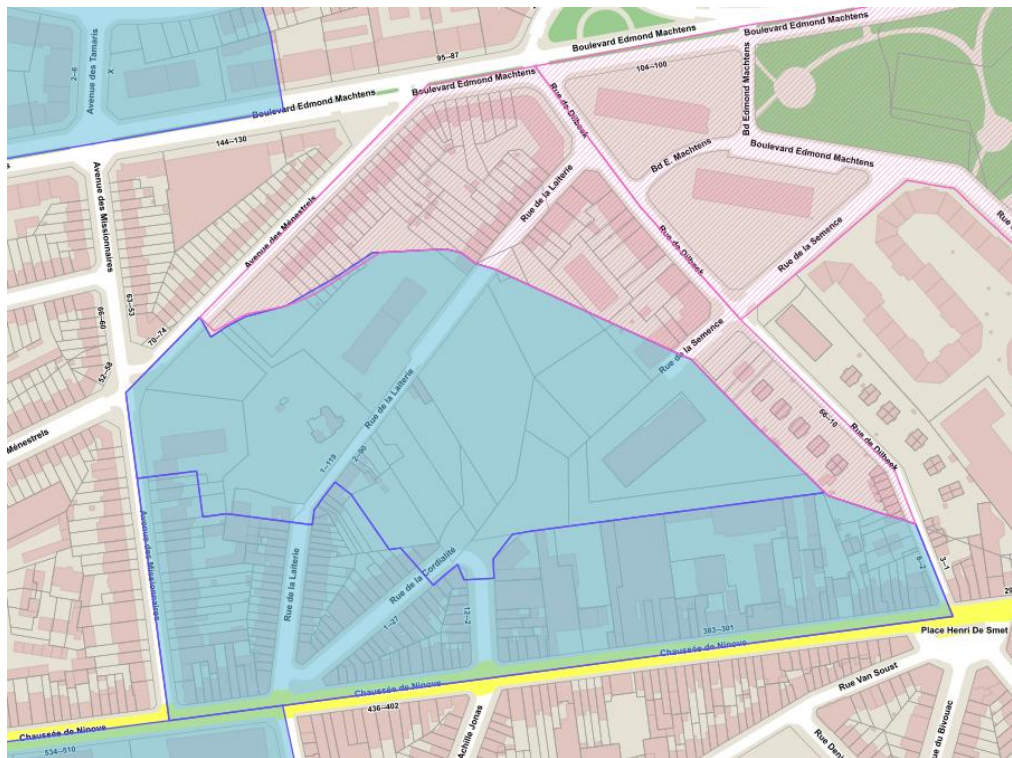


Figure 2B : Localisation du PPAS et de sa modification (Brugis -2018)

4. Composition du PPAS

Le PPAS tel qu'adopté en 1964 se compose des éléments suivants :

- Prescriptions urbanistiques
- Plan des affectations
- Plan d'expropriation : 17 expropriations sont prévues par le PPAS sur Anderlecht et cinq expropriations sont prévues par le PPAS sur Molenbeek-Saint-Jean.

Le PPAS modificatif adopté en 1975 se compose des éléments suivants :

- Prescriptions urbanistiques
- Plan des affectations

5. Objectifs poursuivis par le PPAS

L'objectif principal du PPAS est l'urbanisation du quartier des Ménestrels situé le long de la chaussée de Ninove, de l'avenue des Missionnaires et de la rue de Dilbeek.



Figure 3 : Photo aérienne du périmètre avant l'adoption du PPAS (Brugis 1953)

La photo aérienne du périmètre de 1953 (figure 3), avant l'adoption du PPAS, montre qu'à l'époque l'îlot était partiellement urbanisé. Le quartier était principalement occupé par des habitations mitoyennes sises le long de la chaussée de Ninove et à ses abords, l'intérieur d'îlot étant encore occupé essentiellement par des prairies, champs et jardins.

Le plan du PPAS (figure 4), conçu quelques années plus tard (1964), se base sur cette situation existante et indique différentes zones de destination. Au regard de la situation existante avant l'entrée en vigueur du PPAS et des prescriptions graphiques et littérales de ce dernier, il apparaît que l'objectif principal du PPAS est d'encadrer la poursuite de l'urbanisation de l'îlot en :

- dessinant les futurs îlots composant le périmètre ;
- réservant un espace pour créer un espace vert le long de la rue de la Laiterie ;
- précisant les affectations des constructions et réservant des zones à destination publique ;
- créant des voiries afin de lier les différents îlots entre eux ainsi que des placettes et espaces publics de quartier ;
- limitant et encadrant les travaux de construction, rénovation et d'extension (limite la profondeur des constructions, impose des cours pour les bâtiments à l'arrière) ;
- prévoyant des zones où la construction d'arrière bâtiment / annexes est autorisée.

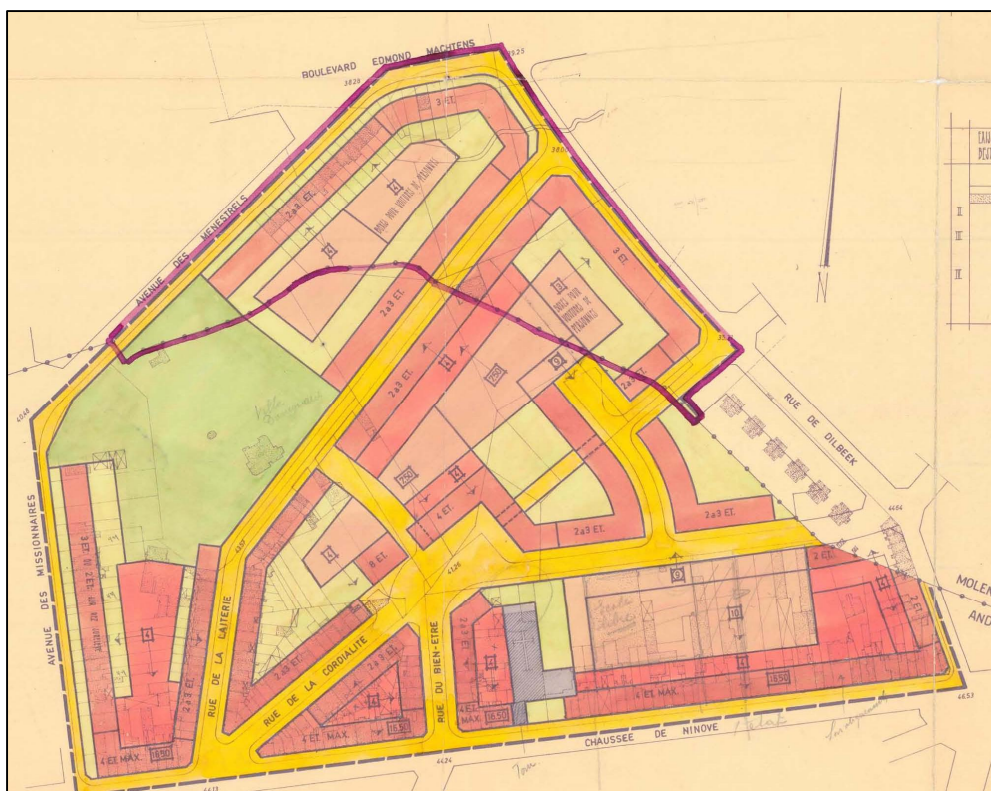


Figure 4 : Plan du PPAS de 1964 (la partie entourée par un trait mauve est exclue de l'approbation du PPAS de 1964)

En 1975, le plan modifié du PPAS (figure 5), prévoit la modification de la partie nord du PPAS. Il apparaît que l'objectif de la modification est d'encadrer l'urbanisation de la partie nord du PPAS en prévoyant une urbanisation en ordre ouvert et en précisant un rapport P/S à respecter. L'implantation et les gabarits figurés au plan ne le sont qu'à titre indicatif.

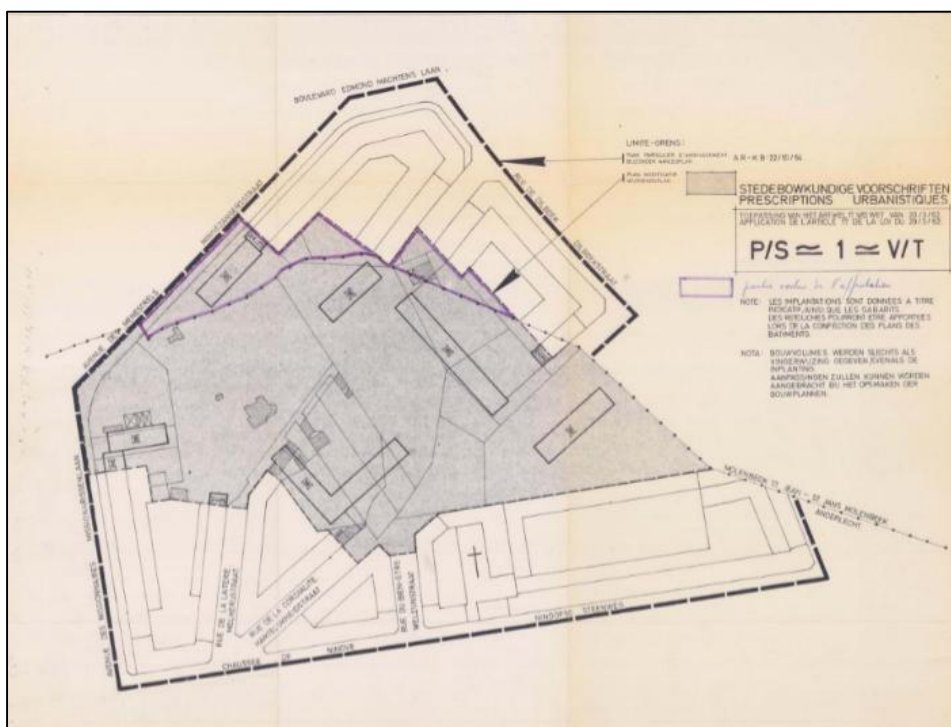


Figure 5 : Plan modifié du PPAS de 1975 (la partie entourée par un trait mauve est exclue de l'approbation de la modification de 1975)

Plus spécifiquement le PPAS prévoit, dans sa partie sud (partie du périmètre de 1964 non modifiée) :

Des zones de construction, fermée et semi-ouverte, destinées à accueillir des constructions ne pouvant dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur moyenne de la parcelle sans que cette profondeur puisse dépasser le gabarit d'implantation et tout en restant à 3m au moins du fond de la parcelle.

Des zones d'annexes, le PPAS prévoit que les rez-de-chaussée des annexes peuvent être destinés à l'habitation pour autant qu'une cour d'au moins 12m de profondeur soit prévue. Le PPAS prévoit également que la hauteur des annexes et des arrières-bâtiments soit prise par rapport au niveau du trottoir à front de l'alignement.

Des zones d'arrière bâtiment.

Le PPAS prévoit des zones de cours et jardins, dans ces dernières aucune construction de quelque nature qu'elle soit n'est autorisée.

Le PPAS prévoit une zone de construction à destination publique, le long de la chaussée de Ninove. Cette dernière est aménagée en église.

Le PPAS prévoit également une zone à destination publique, le long de la rue de la Laiterie à aménager en espace vert. Des bâtiments à usage public y sont autorisés. Une autre petite zone à destination publique entoure l'église le long de la chaussée de Ninove.

Le plan origine définit les limites de profondeur et de hauteur du bâti. Il vise à la construction de la quasi totalité du front de voiries, à l'exception des zones à destination publique. Outre ces dispositions, il ne précise pas d'affectation mais impose dans certains cas l'aménagement de cours à l'arrière de bâtiments affectés au logement.

Le plan d'expropriation (1964) concernait des parcelles s'étendant en continu, dans la partie nord du périmètre du PPAS, soit essentiellement sur la partie du PPAS ayant été modifiée par la suite. La plupart des parcelles visées par le plan d'expropriation étaient non-bâties.

Le CoBAT prévoit un délai de 10 ans pour réaliser les expropriations. Ces dernières n'ayant pas été réalisées, le plan a expiré.

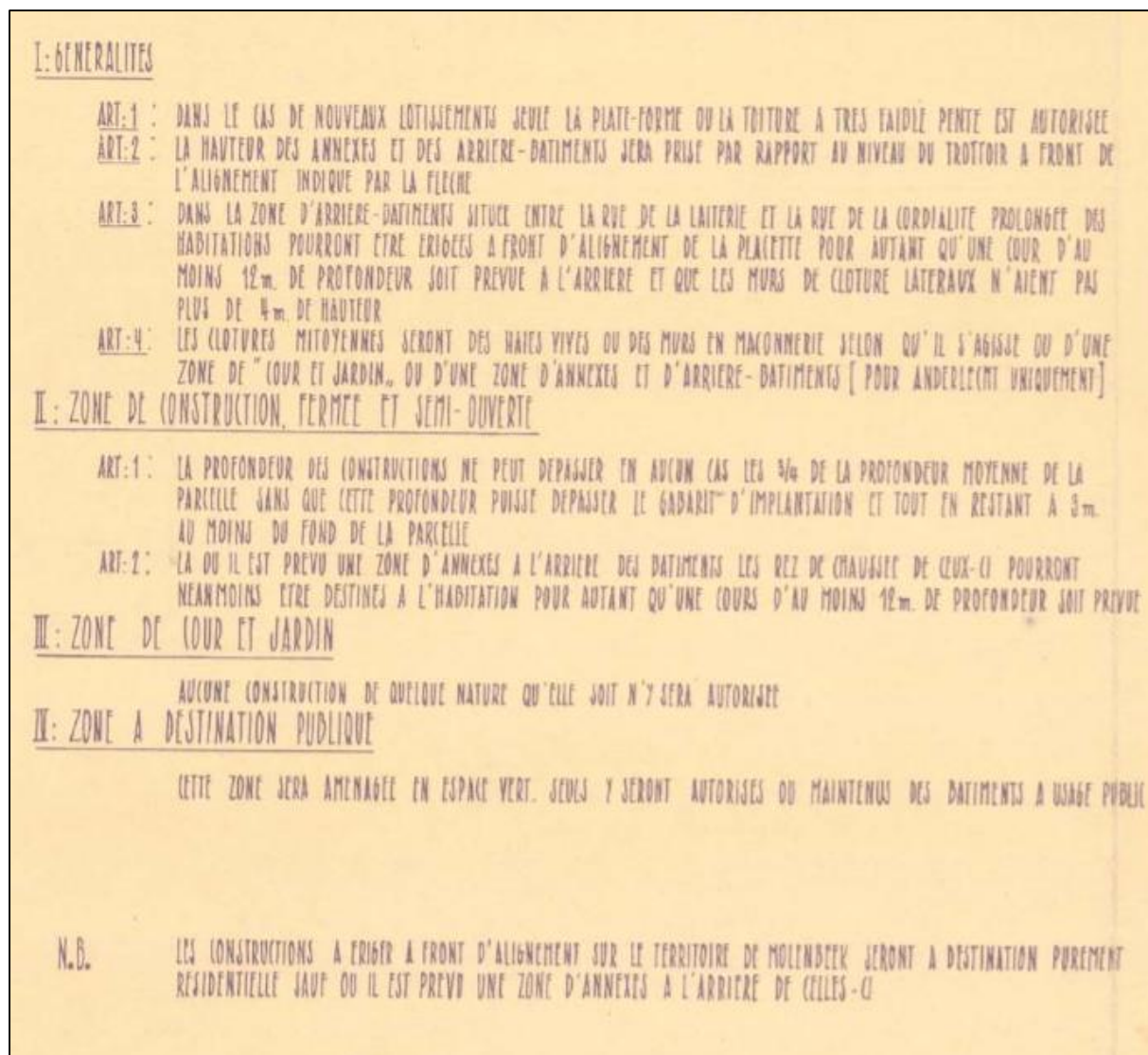


Figure 6: Prescriptions littérales du PPAS

Le PPAS prévoit, dans sa partie nord (partie du périmètre de 1975 modifiée) :

Le plan modificatif (figure 5) revoit complètement l'aménagement de la partie nord du quartier en prévoyant une urbanisation en ordre ouvert. Le plan modifié ne comporte plus de dessin d'îlot ni de voirie et se limite à indiquer un ratio de construction de $P/S \approx 1^1$ sur le périmètre ayant été modifié. Il indique des implantations à titre indicatif, caractérisées par un gabarit lui aussi indicatif. La disposition des immeubles (figurée à titre indicatif) est aérée. Ce plan ne comporte pas plus de dispositions, notamment en termes d'affectations et ne reprend plus :

- les zones de voiries ;
- la zone à destination publique (espace vert).

Il est donc nettement moins détaillé que le précédent.

¹ Il s'agit d'un ratio entre la superficie totale des planchers et la superficie du terrain. Cette disposition limite donc à la fois la densité et hauteur du bâti sur l'ensemble de la zone.

6. Lignes directrices du projet

L'îlot concerné par le PPAS a été quasi entièrement urbanisé.

L'objectif du projet d'abrogation du PPAS est double :

- simplification administrative ;
- nettoyage d'options urbanistiques obsolètes.

Deux permis d'urbanisme ont été octroyés pour la construction de huit immeubles à appartements R+3+T le long de la rue de la Laiterie :

- Le projet « CORES » délivré en 2014 pour la construction de 4 immeubles de 136 logements en R + 3 ou 4 + T ainsi que 136 emplacements de parking en sous-sol (Réf. Communale 48158-PUFD)² ;
- Le projet « VOP » délivré en 2017 pour la démolition de 4 maisons, la construction de 4 immeubles d'appartements sur un socle de parking sous-sol comprenant 74 appartements 73 emplacements de parking en sous-sol et 1 maison unifamiliale (Réf. Communale 49386-PUFD).

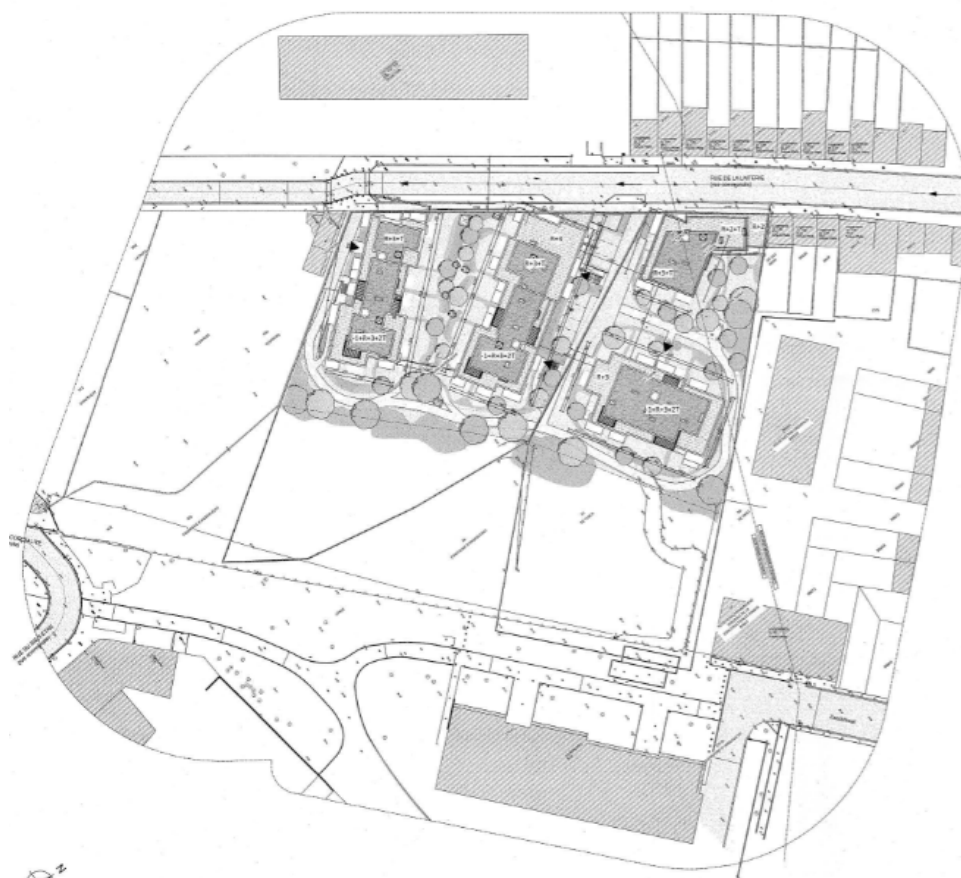


Figure 7 : Projet de Cores – 4 immeubles avec 136 logements

² A noter qu'un recours en annulation du permis d'environnement avait été introduit par la Commune en 2015, bloquant le projet. Ce recours a été retiré par le Collège en 2017 suite à un accord conclu avec CORES quant à la gestion de la zone marécageuse voisine.



Figure 8 : Projet de VOP – 4 immeubles et une maison avec 75 logements

Une demande de certificat est en cours mais a peu de chance d’aboutir telle quelle, la demande portant sur la construction de 74 logements dans la zone verte au PRAS et au permis de lotir (en face du projet VOP). Quoiqu’il en soit, l’abrogation du PPAS n’aura aucun effet sur l’aboutissement de ce projet, le PPAS étant implicitement abrogé par le PRAS à cet endroit (zone verte au PRAS non reprise au PPAS).

Il n’y a actuellement pas d’autres projets sur le périmètre du PPAS.

7. Motifs de la décision d’ouverture de la procédure d’abrogation

Dans le cas présent, l’abrogation est la solution la plus adéquate pour les raisons suivantes :

- Le PPAS a été élaboré avant l’adoption du PRAS. Les affectations des zones ne correspondent plus à ce qui est prévu par le PRAS, en particulier pour la définition des zones vertes du PRAS.
- Le PPAS, adopté en 1964, comporte des dispositions désuètes qui ne correspondent plus à la vision urbanistique actuelle et n’ont dans la pratique pas été respectées / mises en œuvre : les zones d’annexes centrales en particulier. Ainsi, les zones d’annexes centrales, qui constituent un des derniers enjeux du PPAS, ne sont plus d’actualité et sont problématiques en ce qui concerne le bon aménagement des lieux. Elles sont le reflet d’une vision urbanistique dépassée et sont devenues contraires à la vision urbanistique de la Commune qui souhaite améliorer les qualités résidentielles en intérieur d’îlot. Ces

prescriptions du PPAS sont également contraires à la prescription générale 0.6 du PRAS qui spécifie que, dans toutes les zones, les actes et travaux doivent améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots, et aux options du PRDD.

- Le PPAS ne comporte aucune disposition relative aux affectations (en dehors de l'ancienne église affectée à la fonction publique). En termes d'affectation, ce PPAS ne comporte donc aucun enjeu, cette question étant déjà réglementée par le PRAS.
- La zone est quasi urbanisée, voire en cours d'urbanisation pour la partie nord du site où deux permis ont été délivrés pour les derniers terrains urbanisables de la zone. Les principaux objectifs ont ainsi été rencontrés : urbanisation en ordre fermé dans la partie sud du plan avec possibilité d'arrière-bâtiments le long de la chaussée de Ninove pour y développer des fonctions mixtes, et urbanisation en ordre ouvert dans la partie nord. Les seuls objectifs n'ayant pas été mis en œuvre sont ceux relatifs aux annexes (cf. ci-dessus).
- L'abrogation du PPAS simplifiera le contexte planologique, une partie de la zone nord du plan étant implicitement abrogée par le PRAS (au niveau des deux zones vertes), et limitera les demandes de dérogation accordées (profondeur des constructions...).

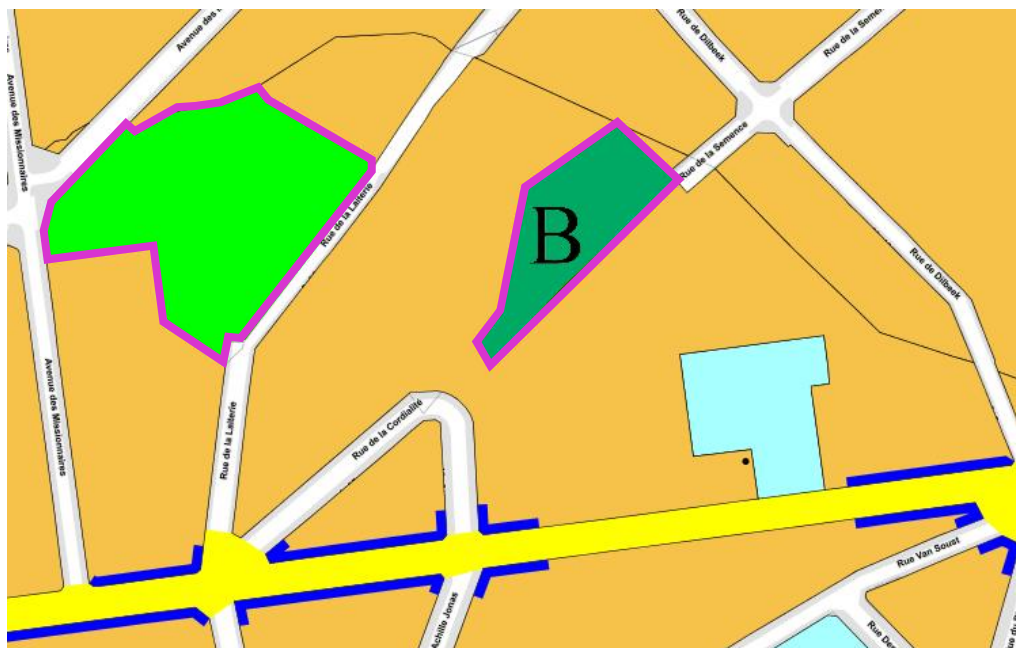


Figure 9 : entourées en fuschia les zones vertes au PRAS abrogeant implicitement le PPAS

- Les outils existants : PRAS et RRU, sont suffisants pour assurer l'encadrement urbanistique de l'îlot, qui est déjà largement urbanisé.
- L'abrogation est plus opportune qu'une modification car cet îlot ne présente plus d'enjeu et ne sera plus amené à évoluer de manière significative. Par ailleurs, les affectations prévues au PRAS protègent suffisamment le périmètre, de même que les dispositions du RRU en matière de caractéristiques des constructions et de leurs abords. Pour rappel, un projet de modification du PPAS avait été entamé en 2001. L'objectif de cette modification était d'encadrer les différents projets de propriétaires de la partie nord du PPAS, dont

certaines souhaitaient construire en ordre fermé, au regard d'un PPAS assez vague et non conçu pour ce type d'implantation. Le projet de modification du PPAS a toutefois été annulé officiellement en 2013. En effet, entre 2001 et 2013, le projet de modification a été soumis à diverses contraintes administratives (approbation du COBAT et d'arrêtés en lien avec les PPAS, problème d'agrément de l'auteur de projet...) ayant retardé l'avancement de ce dernier. Or, entre temps, deux projets d'ensemble ont été développés (cf. ci-dessus) limitant les enjeux d'une modification du plan, toute la zone urbanisable et non couverte de PL, allant être, une fois ces projets finalisés, mise en œuvre.

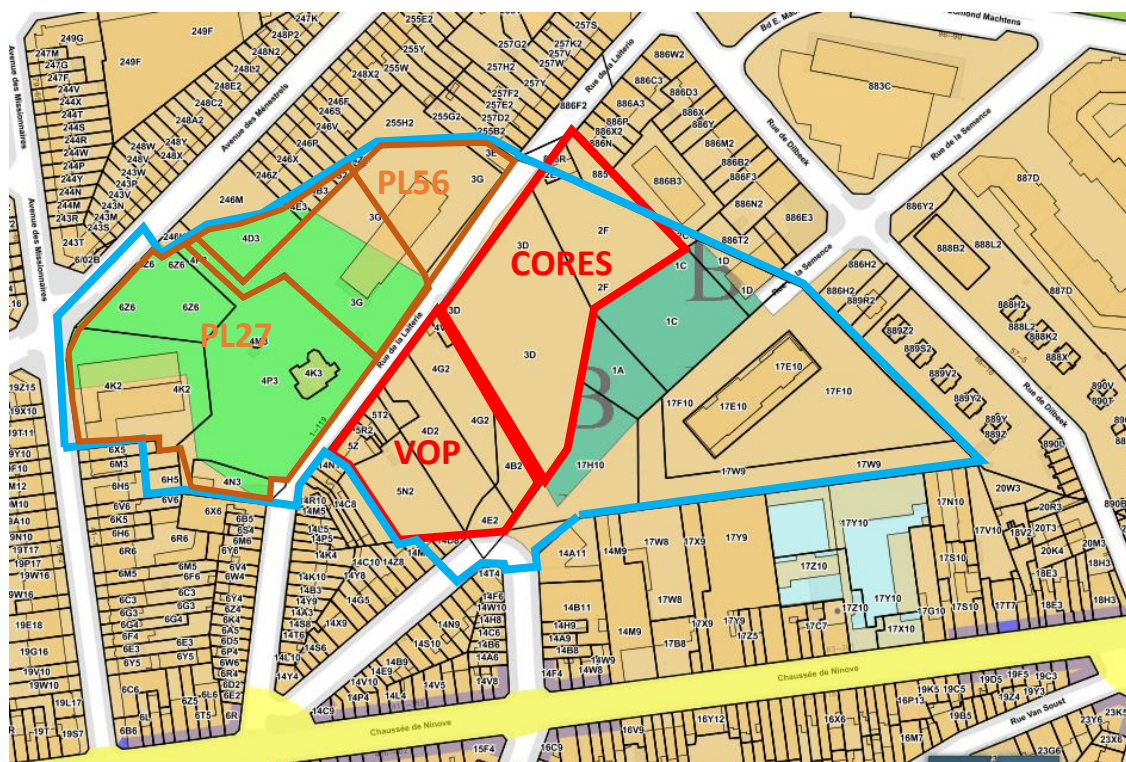


Figure 10 : en bleu : limite de la partie nord du PPAS où s'applique le P/S - en rouge : limite des deux projets en cours - en vert : zone verte au PRAS - en vert foncé (avec surimpression de B) : limite de la zone verte à haute valeur biologique au PRAS - orange : limite des PL

- Enfin, la présente procédure d'abrogation de PPAS fait suite aux intentions énoncées par la Commune dans son Plan Communal de Développement (P.C.D. – 26 mars 2015), à savoir procéder à un nettoyage juridique de ses PPAS.