

COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS

Rapport d'abrogation du PPAS « Quartier des Ménestrels » :
Eléments de la situation existante que le PPAS entend modifier

Décembre 2018



Table des matières

Généralités :	4
Zone de construction, fermée et semi-ouverte (partie sud) :.....	6
Zone de construction à destination publique (partie sud) :.....	8
Zone d'annexes (partie sud) :.....	10
Zone d'arrière-bâtiments (partie sud) :.....	12
Zone de cour et jardin	14
Partie nord du PPAS	16

Le présent rapport passe en revue les différentes prescriptions du PPAS et reprend :

- une analyse de son contenu au regard des textes réglementaires de référence (PRAS, RRU...) ;
- les effets de l'abrogation, soit les éléments de la situation existante que l'abrogation du PPAS entend modifier ;
- les enjeux subsistants du PPAS, soit les dispositions non prises en charge par d'autres réglementations en vigueur ;
- une conclusion sur l'intérêt ou non de maintenir ces prescriptions au regard de la réglementation et de la politique urbanistique actuelle de la Région et de la Commune (PRAS, RRU, PRDD, PCD...).

Le rapport se conclut sur l'énumération des enjeux subsistant du PPAS et les effets de son abrogation sur la situation existante.

Généralités :

Prescriptions PPAS (partie Sud) :

« Art. 1 : Dans le cas de nouveaux lotissements seule la plate-forme ou la toiture à très faible pente est autorisée

Art. 2 : la hauteur des annexes et des arrière-bâtiments sera prise par rapport au niveau du trottoir à fronts de l'alignement indiqué par la flèche

Art. 4 : les clôtures mitoyennes seront des haies vives ou des murs en maçonnerie selon qu'il s'agisse ou d'une zone de cour et jardin ou d'une zone d'annexes et d'arrière-bâtiments (pour Anderlecht uniquement). »

Rappel situation existante :

L'ensemble du quartier est occupé par des maisons unifamiliales, des immeubles à appartement, des commerces, activités productives et des équipements (le long de la chaussée de Ninove. Le quartier a été quasi entièrement urbanisé (sauf en ce qui concerne les zones d'annexe et d'arrière-bâtiments).

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Toiture	Plate-forme ou très faible pente si nouveau lotissement	/	Hauteur et profil de la toiture déterminée en fonction des constructions voisines	/	En cas de nouveau lotissement (ce qui est très peu probable), la toiture plate ne sera plus imposée	PPAS est plus stricte que le RRU.	Les options du RRU permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS, d'autant qu'au regard du caractère bâti, il y a peu de chance que cette prescription s'applique un jour.

Clôtures	Haies vives ou des murs en maçonnerie	/	/	Le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) détaille les prescriptions applicables aux différents types de clôture.	Plus d'obligation de type de clôture.	PPAS précise le type de clôture. Le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) autorise différents types de clôture et précise leur mise en œuvre. Il correspond plus à la réalité observée sur le terrain.	Lorsque le projet de RCU entrera en vigueur, il pourra prendre en charge cette disposition du PPAS (si le RCU n'est pas approuvé, et vu le caractère général de ces dispositions, celles-ci pourront être considérées comme motifs de « bon aménagement des lieux »). A noter par ailleurs que cette prescription est peu respectée dans les faits.
----------	---------------------------------------	---	---	---	---------------------------------------	---	---

Zone de construction, fermée et semi-ouverte (partie sud) :

Zone au PRAS :

Zone d'habitation (avec localement liseré de noyau commercial et point de variation de mixité) et zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

Prescriptions PPAS :

« Art. 1 La profondeur des constructions ne peut dépasser en aucun cas 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. »

Rappel situation existante :

L'ensemble du quartier est occupé par des maisons unifamiliales, des immeubles à appartement, des commerces, activités productives et des équipements (le long de la chaussée de Ninove). Le quartier a été quasi entièrement urbanisé.

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	/	Logement, équipement, commerce, hôtellerie, Bureaux, activités productives, selon des seuils définis	/	/	Actuellement, ce sont déjà les règles du PRAS qui s'applique vu l'absence de précisions dans le PPAS.	Aucun enjeu réel, le PPAS ne traitant pas la question des affectations.	Les options du PRAS permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS (c'est d'ailleurs déjà le cas).
Profondeur	Les constructions ne peuvent	/	Profondeur en fonction des	/	Suppression de la délimitation des zones bâtissables et du recul	PPAS limite la profondeur maximum des constructions	Toute la zone ayant été quasi mise en œuvre, les

	pas dépasser les ¼ de la profondeur de la parcelle, minimum 3m du fond de la parcelle		bâtiments voisins et max ¼ de la parcelle. Implantation à l'alignement ou au front de bâtisse.		minimum de 3 m par rapport au fond de la parcelle.	(voir dessin de la zone), alors que le RRU se base sur les constructions voisines	dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les éventuels futurs projets. D'autant qu'on observe de nombreux dépassements à la zone dessinée au plan.
Hauteurs	Hauteurs définies au plan, variant de 2 à 4 étages en fonction de la zone	/	Hauteur déterminée en fonction des constructions voisines	/	La hauteur des constructions ne sera plus limitée à un nombre d'étages.	Le PPAS précise le nombre d'étages maximum, alors que le RRU se base sur les constructions voisines	Toute la zone ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les éventuels futurs projets.

Zone de construction à destination publique (partie sud) :

Zone au PRAS :

Zone d'habitation (avec point de variation de mixité)

Prescriptions PPAS :

/

Rappel situation existante :

La zone est occupée par une église transformée récemment en école (selon une implantation en dérogation au PPAS).

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Zone de construction à destination publique	Logement, équipement, commerce, hôtellerie, Bureaux, activités productives, selon des seuils définis	/	/	La réservation à la destination publique ne sera plus obligatoire et la zone reprendra les affectations de la zone d'habitat au PRAS (autorisant des équipements)	Le PPAS précise l'affectation du PRAS.	Les options du PRAS permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS, d'autant que les bâtiments sont actuellement utilisés comme école.
Profondeur	La zone constructible est limitée à l'église et ses annexes.	/	Profondeur en fonction des bâtiments voisins et max ¼ de la parcelle.	/	Suppression de la délimitation des zones bâtissables.	PPAS limite l'implantation des constructions (voir dessin de la zone), alors que le RRU se base sur les	Les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les éventuels futurs

			Implantation à l'alignement ou au front de bâtisse.			constructions voisines. Toutefois un PU dérogatoire au PPAS vient d'être accordé dépassant la zone du PPAS.	projets. D'autant qu'un PU dérogatoire au PPAS vient d'être accordé dépassant la zone du PPAS et limitant ainsi son intérêt.
--	--	--	---	--	--	---	--

Zone d'annexes (partie sud) :

Zone au PRAS :

Zone d'habitation (avec localement liseré de noyau commercial et point de variation de mixité) et zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

Prescriptions PPAS :

« Art. 2 La où il est prévu une zone d'annexes à l'arrière des bâtiments les rez-de-chaussée de ceux-ci pourront néanmoins être destinés à l'habitation pour autant qu'une cour d'au moins 12m de profondeur soit prévue ».

Rappel situation existante :

L'ensemble du quartier est occupé par des maisons unifamiliales, des immeubles à appartement, des commerces, activités productives et des équipements (le long de la chaussée de Ninove) et ces zones ont été partiellement urbanisée en extension de ces fonctions. Notons que là où ces zones occupent l'intérieur d'îlot, elles ont été peu mises en œuvre (entre Missionnaires et Laiterie notamment).

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	En zone annexes à l'arrière du bâtiment le rez-de-chaussée peut être affecté au logement si une cour est prévue	Logement, équipement, commerce, hôtellerie, Bureaux, activités productives, selon des seuils définis	Définition de règles d'habitabilité des logements (éclairage...)	/	Actuellement, ce sont déjà les règles du PRAS qui s'applique vu l'absence de précisions dans le PPAS. La seule règle qui disparaîtra est celle relative à l'imposition de cour pour un logement.	Aucun enjeu réel, le PPAS traitant peu la question des affectations et le PRAS encadrant ce que prévoit le PPAS.	Les options du PRAS permettent la prise en charge de la question des affectations (et les règles d'habitabilité du RRU permettront de garantir la qualité des logements)

Profondeur	Limites des zones dessinées au plan	/	Profondeur en fonction des bâtiments voisins et max ¼ de la parcelle. Implantation à l'alignement ou au front de bâtisse.	/	Suppression de la délimitation des zones bâtissables.	PPAS limite la profondeur maximum des constructions (voir dessin de la zone), alors que le RRU se base sur les constructions voisines	Bien que la délimitation de ces zones constitue un enjeu du PPAS, l'option urbanistique de constructions en intérieur d'îlot ne correspond plus aux options urbanistiques actuelles de la Commune et de la Région qui souhaitent préserver le caractère vert et la qualité de vie des intérieurs d'îlot. Il convient donc d'abroger cette possibilité qui ne correspond plus ni à la politique urbanistique actuelle ni à la situation de fait. La prise en charge des projets par le RRU répond davantage à la politique actuelle.
Hauteurs	Hauteurs définies au plan (en valeur absolue)	/	Hauteur déterminée en fonction des constructions voisines	/	La hauteur des constructions ne sera plus limitée.	Le PPAS précise la hauteur maximum, alors que le RRU se base sur les constructions voisines	Toute la zone ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les

							éventuels futurs projets.
--	--	--	--	--	--	--	---------------------------

Zone d'arrière-bâtiments (partie sud) :

Zone au PRAS :

Zone d'habitation (avec localement liseré de noyau commercial et point de variation de mixité) et zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

Prescriptions PPAS :

« Art. 2 La où il est prévu une zone d'annexes à l'arrière des bâtiments les rez-de-chaussée de ceux-ci pourront néanmoins être destinés à l'habitation pour autant qu'une cour d'au moins 12m de profondeur soit prévue ».

Rappel situation existante :

L'ensemble du quartier est occupé par des maisons unifamiliales, des immeubles à appartement, des commerces, activités productives et des équipements (le long de la chaussée de Ninove). Cette zone a été partiellement urbanisée en extension de ces fonctions (école, activité productive, logement, box de garage).

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	/	Logement, équipement, commerce, hôtellerie, Bureaux, activités productives,		/	Actuellement, ce sont déjà les règles du PRAS qui s'applique vu l'absence de précisions dans le PPAS.	Aucun enjeu réel, le PPAS ne traitant pas la question des affectations.	Les options du PRAS sont déjà d'application vu l'absence de prescription en la matière dans le PPAS.

		selon des seuils définis					
Profondeur	Limites de la zone dessinée au plan	/	Profondeur en fonction des bâtiments voisins et max ¼ de la parcelle. Implantation à l'alignement ou au front de bâtisse.	/	Suppression de la délimitation de la zone bâtissable.	PPAS limite la profondeur maximum des constructions (voir dessin de la zone), alors que le RRU se base sur les constructions voisines	Toute la zone ayant été quasi mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les éventuels futurs projets.
Hauteurs	Hauteurs définies au plan (en valeur absolue)	/	Hauteur déterminée en fonction des constructions voisines	/	La hauteur des constructions ne sera plus limitée.	Le PPAS précise la hauteur maximum, alors que le RRU se base sur les constructions voisines	Toute la zone ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les éventuels futurs projets.

Zone de cour et jardin

Zone au PRAS :

Zone d'habitation

Prescriptions PPAS :

« Aucune construction de quelque nature qu'elle soit n'y sera autorisée »

Rappel situation existante :

Ces zones ont globalement été aménagée en cour et jardins. On notera toutefois la présence de quelques annexes dans ces zones (en dérogation au PPAS).

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Cour et jardin	/			Suppression de ces zones et remplacement par la zone d'habitation au PRAS	PPAS délimite clairement ces zones.	Les options du RRU permettent de limiter l'emprise des constructions et d'aménager des cours et jardins dans le reste de la parcelle.
Aménagement	Aucune construction	/	L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.	L'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point	Sans effet	Pas d'enjeux pour le PPAS qui ne précise rien en termes d'aménagement de ces zones sauf que les	Le RRU (et le projet de RCU lorsqu'il entrera en vigueur) détaillent l'aménagement de ces zones et vont

			Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.	de vue qualitatif et quantitatif.		bâtiments y sont interdits.	plus loin que le PPAS en termes de préservation de l'environnement. Leurs dispositions répondent aux objectifs urbanistiques actuels en la matière.
--	--	--	---	-----------------------------------	--	-----------------------------	---

Partie nord du PPAS

Zone au PRAS :

Zone d'habitation, zone verte et zone verte de haute valeur biologique

Prescriptions PPAS :

La seule prescription de cette partie modifiée du PPAS est l'imposition d'un P/S ≈ 1 .

Rappel situation existante :

Cette partie du PPAS a été partiellement mise en œuvre. On notera également deux gros projets en cours rue de la Laiterie, limitant les potentialités d'urbanisation de cette zone (vu l'affectation des terrains restant en zones vertes au PRAS).

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	/	Zone d'habitation, zone verte, zone verte à haute valeur biologique	/	/	Aucun effet, le PRAS s'appliquant déjà.	/	L'abrogation du PPAS n'a aucun effet, le PRAS étant déjà application sur toute la zone. Elle simplifiera la lecture pour les zones vertes définies au PRAS.

Implantation, gabarit	P/S de 1	/	Hauteur déterminée en fonction des constructions voisines	/	Suppression du P/S	Définition d'un P/S, sans autre indication	Avec les projets en cours, il ne reste quasi plus aucune disponibilité foncière sur le périmètre et le P/S maximal n'est toujours pas atteint. L'affectation des deux zones par le PRAS limite de facto les possibilités d'urbanisation du périmètre. La suppression du P/S max ne constitue donc plus un enjeu. Le RRU et les règles de bon aménagement des lieux permettront d'encadrer les éventuelles futures demandes de permis.
-----------------------	----------	---	---	---	--------------------	--	---

Il ressort de cette synthèse que les principaux enjeux subsistants de ce PPAS sont les suivants :

A. Pour la partie sud :

- **La division par le PPAS de la zone d'habitat du PRAS en zones constructibles et zone de cours et jardins.** Il convient toutefois de rappeler que :
 - les îlots étant entièrement urbanisés, le RRU permettra de limiter la profondeur des constructions dans la zone d'habitat et donc de limiter l'emprise des zones constructibles ;
 - les zones non constructibles prévues au plan n'ont, dans les faits, pas toujours été respectées (présence de nombreuses extensions dans les zones de cours et jardins) ;
 - la délimitation des zones d'annexes en intérieur d'îlot n'est plus en accord avec les principes urbanistiques actuels tant communaux que régionaux, ni avec les objectifs de préservation du caractère vert des intérieurs d'îlot. La plupart de ces zones n'ont d'ailleurs pas été entièrement mises en œuvre, la situation actuelle à laquelle s'appliquera le RRU répondant ainsi plus à l'urbanisme actuel.

On soulignera toutefois l'inscription au PPAS d'une zone d'arrière-bâtiments le long de la chaussée de Ninove (reprise en liseré de noyau commercial et point de variation de mixité au PRAS). Cette zone permet aux fonctions prévues par le PRAS de s'y développer (présence d'une activité productive, d'une école...). Elle a cependant été largement bâtie limitant ainsi l'enjeu de son maintien au regard de l'application du RRU.

- **La définition d'une zone de constructions à destination publique.** Cette zone correspond à l'église actuellement reconvertie en école. Cette reconversion a d'ailleurs impliqué une dérogation au PPAS pour étendre les bâtiments de l'église. Rappelons que cet enjeu est limité au regard de la possibilité offerte par le PRAS de faire de l'équipement dans toutes les zones.
- **La définition précise des gabarits des constructions,** qui pourra être prise en charge par le RRU vu le caractère bâti des îlots.
- **Le type de toiture,** qui n'est toutefois précisé que dans le cas de lotissements où les toitures doivent être plates ; Or, il risque de ne plus avoir beaucoup de permis de lotir, vu le caractère bâti de la zone.
- **Le type de clôtures** dans la zone de cours et jardins. Cette prescription a toutefois été peu respectée dans les faits. Par ailleurs, ses principes généraux sont repris dans le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) qui correspond plus à la réalité observée sur le terrain et qui peut être considéré comme ligne directrice pour la commune.

B. Pour la partie nord :

- **Le P/S de 1** est la seule prescription contraignante de ce PPAS. Avec les projets en cours, il ne reste toutefois quasi plus aucune disponibilité foncière sur le périmètre et le P/S maximal n'est toujours pas atteint. L'affectation des deux zones vertes par le PRAS limite de facto les possibilités d'urbanisation du périmètre. La suppression du P/S max ne constitue donc plus un enjeu (car dans les faits il ne sera sans doute jamais atteint).

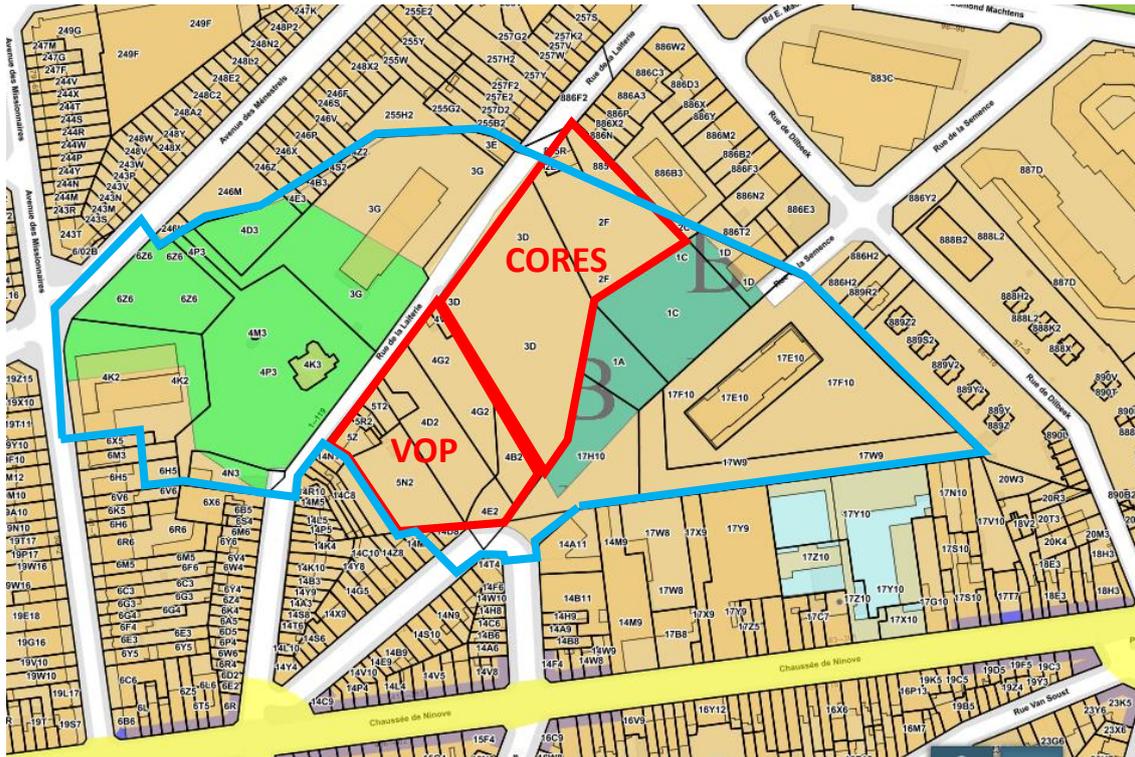


Figure : en bleu : limite de la partie nord du PPAS où s'applique le P/S - en rouge : limite des deux projets en cours – en vert : zone verte au PRAS – en vert foncé (avec surimpression de B) : limite de la zone verte à haute valeur biologique au PRAS.

Il importe également de souligner que le PRAS prévoit différentes zones qui ne sont pas reprises au PPAS :

- Une zone d'équipements au niveau de l'école chaussée de Ninove ;
- Une zone verte le long de la rue de la Laiterie ;
- Une zone verte de haute valeur biologique au niveau du site marécageux.

Dans ces zones, ce sont les prescriptions du PRAS qui l'emportent, remplaçant celles du PPAS qui y seraient contraires.

Le reste des dispositions du PPAS sont déjà prévues par d'autres plans existants (PRAS, RRU...). L'abrogation du PPAS n'aura donc aucun effet sur ces dispositions.