COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS Rapport d'abrogation du PPAS « Quartier des Ménestrel »

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.	Situation existante de fait	. 10
6.1.	Evolution du site	. 11
6.2.	Situation actuelle	. 13
6.3.	Partie sud	. 13
•	Zones de construction fermée et semi-ouverte	. 13
•	Zone de construction à destination publique	. 15
•	Zone d'annexes	. 16
•	Zone d'arrière-bâtiments	. 17
•	Zone de cour et jardin	. 17
6.4.	Partie nord	. 19
6.5.	Bilan : état de réalisation du PPAS et non-conformité de la situation existante de fait	. 24
7.	Situation existante de droit	. 25
7.1.	Plan Région d'Affectation du Sol – PRAS	. 25
7.2.	Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)	. 29
7.3.	Projet de Règlement Communal d'urbanisme	. 32
7.4.	Permis de lotir	. 34
7.5.	Permis d'urbanisme	. 38
7.6.	Alignements	. 39
7.7.	Expropriations	. 39
7.8.	Arbres remarquables	. 39
7.9.	Site marécageux	. 40
7.10.	Atlas archéologique	. 41
8.	Plans de Développement	. 42
8.1.	Plan Régional de Développement Durable (PRDD 2018)	. 42
8.2.	Plan Communal de Développement (PCD)	. 44
8.3.	Contrat de quartier durable	. 45
9.	Bilan des enjeux	. 47
10.	Conclusions : motifs de l'abrogation	. 49

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.

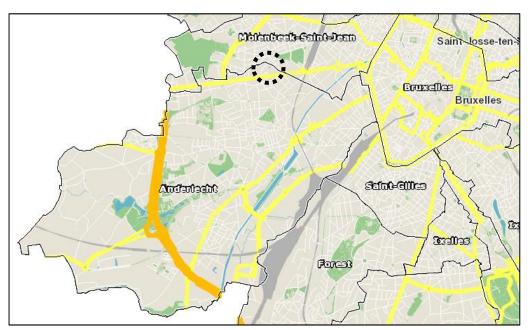


Figure 1 : Localisation de l'îlot au nord de la Commune d'Anderlecht



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 apparait 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 <u>zones de construction</u>, fermée et semi-ouverte, destinées à accueillir des constructions ne pouvant dépasser les ¾ 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 <u>zones d'annexes</u>, le PPAS prévoit que les rez-de-chaussée des annexes peuvent êtres 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 <u>zones de cours et jardins</u>, dans ces dernières aucune construction de quelque nature qu'elle soit n'est autorisée.

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

Le PPAS prévoit également <u>une zone à destination publique</u>, 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 <u>plan originel</u> définit les limites de profondeur et de hauteur du bâti. Il vise à la construction de la quasi entièreté 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 <u>plan d'expropriation</u> (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.

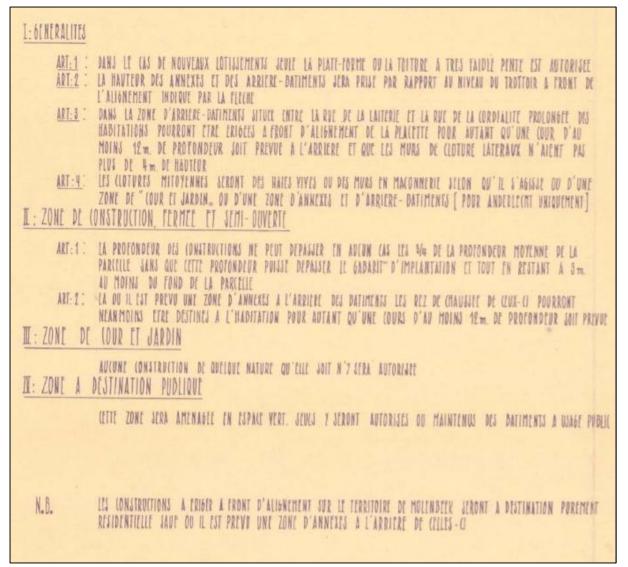


Figure 6: Prescriptions littérales du PPAS

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

Le <u>plan modificatif</u> (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. Situation existante de fait

Le quartier sur lequel porte le PPAS se situe entre la chaussée de Ninove, l'avenue des Missionnaires et la rue de Dilbeek.

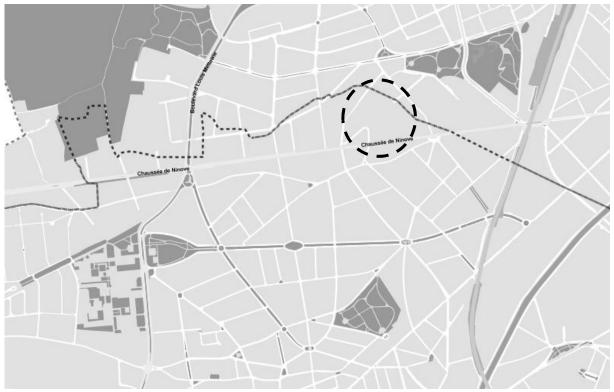


Figure 7 : Plan de situation du terrain

Le quartier est actuellement occupé par des maisons unifamiliales mitoyennes et par des immeubles à appartements, par des fonctions commerciales, de services et productives le long de la chaussée de Ninove et par des zones vertes non bâties.

L'église Saint-Vincent de Paul, de style art-déco, construite entre 1935 et 1937, a été transformée en école, suite à sa concession en emphytéose à l'école Sint-Goedele.

6.1. Evolution du site



Figure 8 : Vue aérienne de 1930/35 (Bruciel)

La vue aérienne du quartier des années 1930/1935 (figure 8) indique que le quartier était partiellement urbanisé. Des bâtiments sont construits le long de la chaussée de Ninove, de la rue de la Laiterie et de la rue du Bien-être. L'ensemble de la partie nord du quartier est occupé par des espaces non-bâtis. Les voiries ne sont pas encore aménagées.



Figure 9 : Vue aérienne de 1953 (Bruciel)

La vue aérienne de 1953 (figure 9) indique que l'urbanisation du quartier continue. Notamment avec la construction de bâtiments et avec l'aménagement des voiries. La partie nord du quartier est toujours occupée par des espaces non-bâtis.



Figure 10 : Vue aérienne de 1971 (Brugis)

La vue aérienne de 1971 (figure 10), alors que le PPAS est déjà d'application, indique que le nord du quartier commence à s'urbaniser. Les voiries bordant le quartier sont aménagées.

6.2. Situation actuelle

Afin de procéder à l'analyse de la situation existante de fait et de la confronter aux prescriptions du PPAS, les deux parties de celui-ci ont été assemblées et seront traitées à la suite l'une de l'autre (figure 11). Les dispositions du PPAS de 1964 telles que modifiées en 1975 ne sont donc plus prises en compte dans la suite du document.

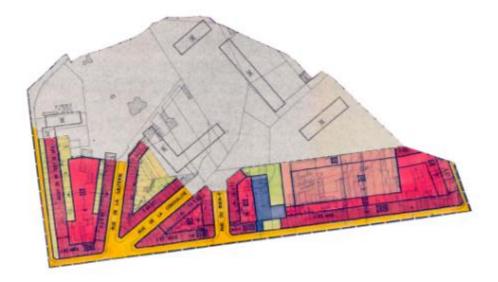


Figure 11: Assemblage des deux plans du PPAS

6.3. Partie sud

La partie sud compte 6 zones différentes, auxquelles sont attachées des prescriptions spécifiques. Elles sont présentées, ci-dessous, successivement.

• Zones de construction fermée et semi-ouverte

Le PPAS ne limite pas les affectations dans cette zone. Dans la situation existante, cette zone est majoritairement consacrée au logement. Les éléments suivants peuvent y être relevés :

- Sur la chaussée de Ninove, une crèche et une école (enseignement primaire et secondaire) ;
- Des commerces sont implantés au rez-de-chaussée, au niveau de la chaussée de Ninove principalement mais aussi le long de l'avenue des Missionnaires ;
- Sur la rue du Bien-Être se trouve une maison de repos et de soins privée ;
- Le long de la chaussée de Ninove, se trouve l'entreprise / commerce de gros Eco Multi Products, spécialisée en matériel de nettoyage professionnel et produits d'entretien ;
- Dans la rue de la Laiterie et dans l'avenue des Missionnaires se trouvent des bâtiments dont le rez-de-chaussée est occupé par des professions libérales.









Figure 12 : exemple de bâtiments se trouvant dans le périmètre du PPAS (en haut à gauche : Ecole chaussée de Ninove 339 — en haut à droite : commerces chaussée de Ninove — en bas à gauche : activivtés productives chaussée de Ninove 361 — en bas à droite : Home Scheut à la rue du Bien-Être 13).

Le PPAS prévoit des gabarits différents en fonction des rues. Les gabarits prévus dans l'avenue des Missionnaires sont de 2 ou 3 étages sur rez surélevés. Les gabarits prévus le long de la chaussée de Ninove sont de 4 étages maximum. Les gabarits prévus dans les rues de la Laiterie, de la Cordialité et du Bien-être sont de 2 à 3 étages.

Les gabarits exprimés en nombre d'étages, sont respectés sur l'ensemble de la zone qui a été bâtie.

Par contre, l'implantation des constructions ne respecte pas partout le plan, plusieurs constructions dépassent en effet dans la zone de cours et jardins.



Figure 13: Superposition de la situation existante et du PPAS Constructions dépassant la limite bâtissable dans la zone de cours et jardins (cercles bleu)

• Zone de construction à destination publique

L'église sise le long de la chaussée de Ninove, antérieure au PPAS, occupe la seule zone de ce type. Outre le dessin de la zone, il n'y a pas de prescriptions spécifiques qui soient d'application. L'emprise actuelle de l'église respecte le dessin de la zone. Un projet de transformer l'église en école est toutefois en cours d'achèvement. Ce projet déroge ponctuellement au PPAS en ce qu'il occupe une partie de la zone de cours et jardins. Cette dérogation a toutefois été accordée par le permis d'urbanisme.

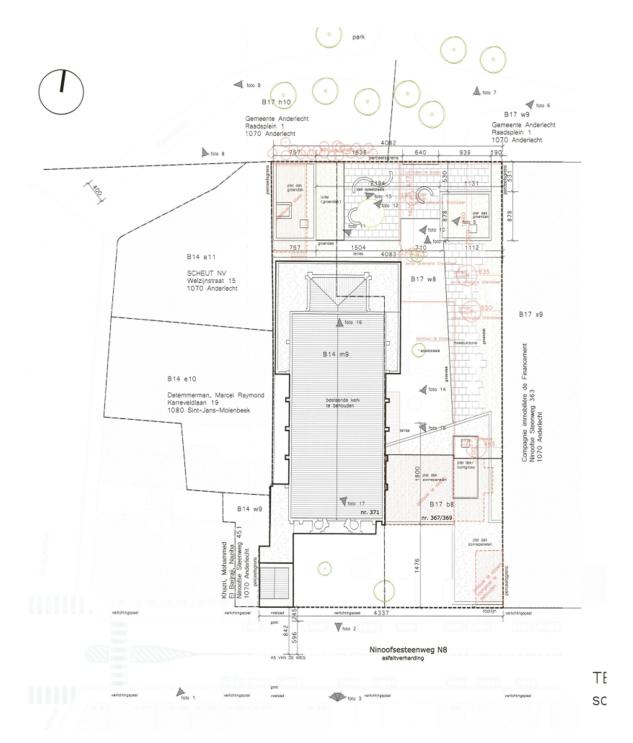


Figure 14 : Plan d'implantation du projet de transformation de l'église en école

Zone d'annexes

Plusieurs zones d'annexes figurent au plan. Le PPAS prévoit que le rez-de-chaussée des zones d'annexes puisse être affecté au logement pour autant qu'une cour d'au moins 12 m de profondeur soit prévue. Le PPAS impose des gabarits maximum (hauteur de 4 m maximum) pour toutes les zones d'annexes. Ces gabarits ont, dans les faits, souvent été dépassés et l'obligation d'un recul de 12 m pour affecter l'annexe au logement n'a pas toujours été respectée.

Il reste de nombreuses potentialités constructibles dans les zones d'annexes, en particulier dans la zone d'annexe centrale entre la rue de la Laiterie et l'avenue des Missionnaires.

Le PPAS impose également que les murs de clôture soient de type murs en maçonnerie ce qui a pour sa part globalement été respecté.

Les zones d'annexes ont donc été partiellement mises en œuvre mais cette dernière ne s'est pas toujours faite dans le respect des dispositions du PPAS.

• Zone d'arrière-bâtiments

La partie sud du PPAS ne comporte qu'une seule zone de ce type, située à l'arrière de la chaussée de Ninove. Cette zone a largement été mise en œuvre dans le respect du PPAS (qui ne limite que les gabarits).



Figure 15 : Ecole, boxes de garage et entreprise / commerce de gros occupant la zone d'arrière bâtiment

• Zone de cour et jardin

Le PPAS prévoit qu'aucune construction, de quelque nature que ce soit, n'est autorisée au sein de cette zone. En outre, le PPAS impose des clôtures mitoyennes de type haies vives pour les zones de cours et jardins.

On dénombre plusieurs zones de cours et jardins au PPAS :

- Sur l'avenue des Missionnaires une zone de cour et jardins est disposée en front de voirie. Elle est actuellement aménagée en zone de recul et comporte des aménagements pour le parking ainsi que, plus sporadiquement, des escaliers et autres petits éléments d'entrée de bâtiment. Les clôtures mitoyennes y sont de différents types : haies, murets, grilles, ...;





Figure 16: Exemple de zone de cours et jardins au sein du périmètre du PPAS (zones de recul avenue des Missionnaires)

- En intérieur d'îlot :

- Dans l'intérieur d'îlot Missionnaires/Laiterie, le PPAS dispose une zone d'annexes centrale et des zones de cours et jardins périphériques. La situation existante de fait traduit plutôt un aménagement opposé au plan, puisque les parties non-construites sont essentiellement localisées au centre de l'îlot tandis que des annexes sont situées en bordure des bâtiments principaux, souvent dans la zone de cour et jardin.
- Au niveau de l'îlot Laiterie/Cordialité, des annexes et constructions sont présents en intérieur d'îlot pourtant affecté en cours et jardins.
- En général, en intérieur d'îlot, les relevés de terrain ne permettent pas d'évaluer les détails de ces aménagements ni la composition des clôtures. Au regard des photos aériennes, il apparaît que celles-ci sont de composition mixte (haie ou murs de clôture) et ne répondent donc pas toutes aux prescriptions du PPAS.

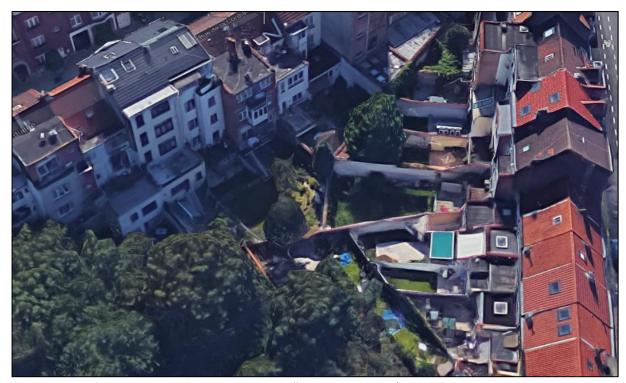


Figure 17 : Vue aérienne de la zone de cours et jardins de l'îlot rue de la laiterie/Cordialité.

Au niveau de la chaussée de Ninove, deux zones de cours et jardins encadrent l'église. À l'avant, la zone est aménagée en parking et ne dispose pas de clôture. À l'arrière, la zone est en partie imperméabilisée et entourée de murs de clôture. Ces zones ont par ailleurs été impactées par le projet de transformation de l'église en école (voir plan d'implantation cidessus).



Figure 18 : Eglise Saint-Vincent le long de la chaussée de Ninove

Les dispositions du PPAS sont donc peu respectées en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardins prévues au plan considérant que des annexes et des aménagements de parking ou murs de clôture ont été construits sur ces différentes zones.

6.4. Partie nord

La partie Nord fait l'objet du Plan Particulier d'Affectation du Sol Modificatif, adopté définitivement en 1975. Le premier PPAS prévoyait la création de voiries et des zones de constructions fermées, semiouvertes, des zones de cours et jardins, des zones d'annexes et des zones d'arrières bâtiments. Les gabarits projetés étaient de 2 à 3 étages.

Le Plan Particulier modificatif (figure 19) est beaucoup moins précis que le précédent et vise plus la construction d'immeubles à appartements en ordre ouvert. Il prescrit un rapport P/S = 1 et illustre, $\underline{\dot{a}}$ titre indicatif, l'implantation et les gabarits de plusieurs bâtiments présentant 8 étages maximum.

Dans la situation existante de fait, 4 bâtiments de logements ont été construits dans cette zone. Ils suivent globalement les implantations et gabarits donnés à titre indicatif au plan.

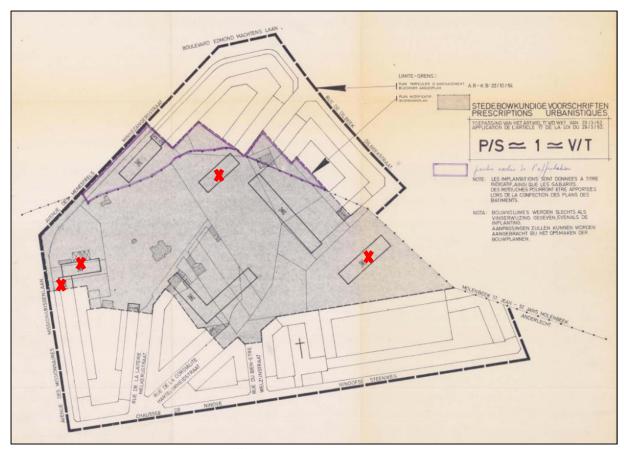


Figure 19 : Plan particulier modificatif (1975) - 📜 : immeuble construit selon le plan



Figure 20 : Immeubles à appartements et parking – partie nord du PPAS (avenue des Missionnaires 39-41)





Figure 21 : Immeubles à appartements — Partie nord du PPAS (à gauche : Rue de la Semence 1 et 3 - à droite : Rue de la Laiterie 115)



Figure 22: Espace vert entourant les immeubles à appartements – Partie nord du PPAS (Rue de la Semence 1 et 3)

Au regard du potentiel exprimé dans le PPAS (P/S de 1), cette zone dispose encore de potentialités de constructions (P/S existant de l'ordre de 0.57). Il importe toutefois de souligner que des projets de construction existent dans la zone, 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).

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.

_

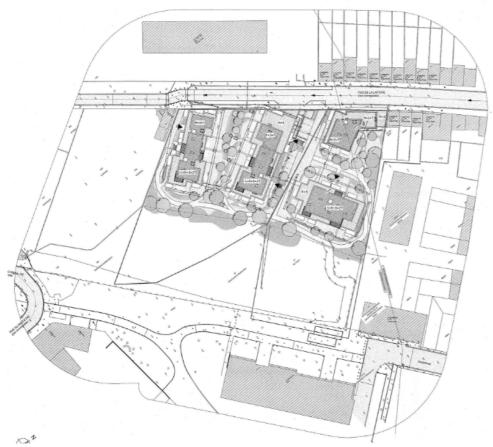


Figure 23 : Projet de Cores – 4 immeubles avec 136 logements

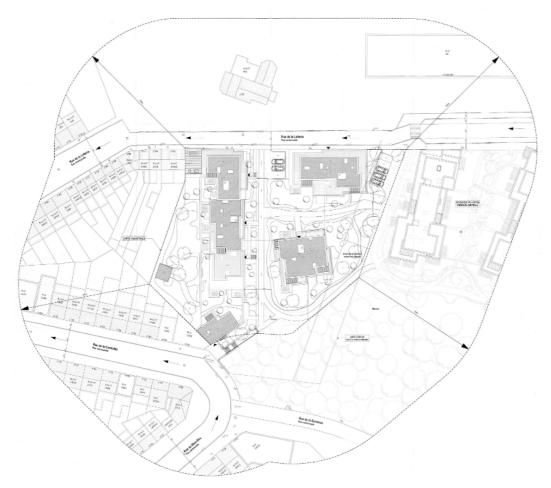


Figure 24: Projet de VOP – 4 immeubles et une maison avec 75 logements

La mise en œuvre de ces différents projets porterait le P/S de la zone à approximativement 0,8. Il reste donc en-dessous du seuil prévu par le PPAS dont l'application permettrait encore théoriquement des potentialités de construction sur la zone.

Le relevé de terrain a permis de mettre en évidence la présence d'une zone marécageuse (figure 25). Cette dernière n'est actuellement pas bâtie et n'est pas reprise au PPAS. Ce dernier prévoit d'ailleurs la possibilité d'y implanter un immeuble. Un récent permis a été octroyé à CORES pour la gestion de ce site.



Figure 25 : Zone marécageuse

6.5. Bilan : état de réalisation du PPAS et non-conformité de la situation existante de fait

La zone sud du PPAS a été quasi entièrement urbanisée, les potentialités de constructions restantes au regard du PPAS se situant dans les zones d'annexes ou d'arrière-bâtiments. La zone nord n'est pas entièrement urbanisée et dispose encore théoriquement de potentialités de constructions (au regard du P/S de 1 qui n'est pas atteint, malgré les projets de construction en cours sur les terrains sis le long de la rue de la Laiterie.

Certaines divergences entre l'existant et le plan sont toutefois à signaler :

Considérant les situations existantes des 2 PPAS, il apparaît que le PPAS sud n'a eu qu'un impact moindre sur le tissu urbain de son périmètre. Celui-ci était déjà grandement urbanisé et les dispositions complémentaires dont il fait part ont été peu respectées :

- La zone de cours et jardins s'est vue construite, or les prescriptions du PPAS ne prévoyaient pas la possibilité de construire en zone de cours et jardins ;
- Les zones d'annexes n'ont pas été entièrement mises en œuvre et leur mise en œuvre ne respecte pas toujours les gabarits maximums imposés ;
- Les clôtures ne respectent pas les dispositions imposées.

Dans la partie nord, la situation actuelle traduit un respect du plan modificatif, et non du plan originel. L'ensemble des gabarits et implantations suggérés par ce plan n'ont pas été mis en œuvre et les nouveaux projets (CORES et VOP) proposent des implantations et gabarits qui diffèrent des indications du plan. Le PPAS prévoyait de conserver un ratio correspondant à P/S=1, actuellement, en comptant les projets de construction le long de la rue de la Laiterie, le P/S est de +/- 0,8.

7. Situation existante de droit

L'établissement de la situation de droit permet de mettre en évidence les contraintes juridiques qui pèsent sur le quartier et de les comparer aux dispositions du PPAS à abroger.

7.1. Plan Région d'Affectation du Sol – PRAS



Figure 26 : Situation au PRAS – vue générale



Figure 27 : Situation au PRAS – vue détaillée

Le périmètre du PPAS est couvert par les zones suivantes au PRAS :

- Une zone d'habitation, qui couvre la quasi entièreté du périmètre ;
- Une <u>zone verte</u>, qui correspond globalement à la zone à destination publique du PPAS dans sa version originale mais qui n'est plus reprise dans le PPAS modificatif en vigueur ;
- Une zone verte à haute valeur biologique, qui n'est reprise dans aucun des deux plans et qui correspond à la zone marécageuse observée sur le terrain ;
- Une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, qui correspond à l'école et est reprise en zone de construction fermée et semi-ouvertes et en zone d'arrière-bâtiments au PPAS;
- Un <u>point de variation de mixité</u> est indiqué le long de la chaussée de Ninove (face d'îlot comprise entre les rues de Dilbeek et du Bien-Être);
- Un <u>liseré de noyau commercial</u>, qui longe une partie de la chaussée de Ninove.

Pour la <u>zone d'habitation</u>, le PRAS prévoit : « 2.1 Ces zones sont affectées aux logements. 2.2 Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble. L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes : 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que

cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol. 2.3 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 au commerce 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. Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes : 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. 2.4 Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 : 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité; 3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ; 4° la continuité du logement est assurée. »

Les prescriptions du PPAS sont compatibles avec les prescriptions du PRAS pour cette zone. Il importe toutefois de souligner que le PRAS est plus précis que le PPAS. En effet :

- La partie sud du PPAS définit des zones, mais les prescriptions n'indiquent rien en ce qui concerne les affectations autorisées dans cette zone. Le PRAS est donc plus précis sur ce point que le PPAS.
- Dans la partie nord du PPAS, aucune zone n'est définie par le PPAS. Les prescriptions n'indiquent rien en ce qui concerne les affectations autorisées dans cette zone. Le PRAS est donc plus précis sur ce point que le PPAS.

Signalons toutefois que le PPAS prévoit une zone de construction à destination publique au niveau de l'église, qui n'est pas reprise au PRAS. En ce sens il précise donc le PRAS mais y reste conforme, le PRAS autorisant des équipements dans toutes les zones.

Deux types de zones vertes sont prévues au PRAS sur le périmètre :

- Une zone verte est située à l'ouest, entre l'avenue des Missionnaires et la rue de la Laiterie ; le PRAS prévoit : « Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel. Elles sont essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social ou pédagogique. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique. Ces zones peuvent bénéficier, par plan particulier d'affectation du sol, des prescriptions applicables aux autres zones d'espaces verts, à l'exclusion des zones de cimetières et des zones de sports ou de loisirs de plein air. »
- Une zone verte de haute valeur biologique est située dans le prolongement de la rue de la Cordialité au droit de la zone marécageuse, le PRAS prévoit : « Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel de haute valeur biologique en ce qu'il abrite des espèces animales et végétales rares ou qu'il présente une diversité biologique importante.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel ou des espèces, ainsi qu'à la réalisation du maillage vert, à la condition, dans ce dernier cas, que les actes et travaux soient compatibles avec la destination de la zone. »

Les deux zones se trouvent dans la partie modifiée du PPAS, qui ne reprend pas d'affectation. Le PRAS l'emporte donc sur le PPAS pour ces deux zones et abroge implicitement les possibilités de construire laissées par le PPAS pour ces zones. Le PRAS est entièrement d'application sur ces zones.

Le PRAS prévoit pour la <u>zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public</u> : « 8.1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

- 8.2. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements.
- 8.3. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2.
- 8. 4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité. Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.

Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité.

Le PPAS ne prévoit pas de prescriptions spécifiques sur la zone en termes d'affectation. Ce sont donc les prescriptions du PRAS qui l'emportent (sauf en ce qui concerne l'implantation et les gabarits).

Le PRAS prévoit pour les <u>liserés de noyau commercial</u>: « En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que 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 au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m². L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes : 1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; 2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol. La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte. ».

Le PPAS ne prévoit pas de prescriptions spécifiques sur la zone en termes d'affectation. Ce sont donc les prescriptions du PRAS qui l'emportent.

Le PRAS prévoit pour le <u>point de variation de mixité</u>: « En zones d'habitat, les parcelles formant la face d'îlot marquée, en surimpression, d'un point de variation de mixité, se voient appliquer les prescriptions relatives à la zone mixte. Pour l'application de la prescription 0.14., la superficie de plancher de bureaux et d'activités de production de biens immatériels est d'abord empruntée au solde admissible disponible pour les zones d'habitat de la maille concernée et, ensuite, à celui des zones de mixité. ».

Le PPAS ne prévoit pas de prescriptions spécifiques sur la zone en termes d'affectation. Ce sont donc les prescriptions du PRAS qui l'emportent (sauf en ce qui concerne l'implantation et les gabarits).

8.1.1 Bilan: PPAS - PRAS

Deux cas de figure peuvent se présenter :

- Le PPAS est plus précis que le PRAS tout en le respectant : dans ce cas, les prescriptions du PPAS sont conformes au PRAS et, si elles répondent encore aux objectifs urbanistiques actuels, constituent un enjeu du PPAS ;
- Le PPAS est plus permissif que le PRAS : dans ce cas de figure, le PPAS n'est pas conforme au PRAS et l'adoption du PRAS aura <u>implicitement entraîné l'abrogation</u> des dispositions concernées du PPAS.

Dans le cas de ce PPAS, ce dernier ne précisant quasi pas les affectations des bâtiments (sauf pour la zone de construction à destination publique), il implique de facto l'application des prescriptions du PRAS sur quasi toute la zone.

Prescriptions du PPAS précisant le PRAS :

Les prescriptions suivantes du PPAS précisent le PRAS tout en le respectant :

- Zone d'habitat au PRAS :
 - La distinction au PPAS entre la zone de construction fermée et semi-ouverte, d'annexe et d'arrière bâtiment et la zone de cours et jardins;
 - o Les précisions en matière de profondeur ;
 - Les gabarits maximums imposés.
- La délimitation de la zone de construction à destination publique.

Prescriptions du PPAS non conformes au PRAS :

Le PRAS prévoit une zone verte à haute valeur biologique qui ne se retrouve pas au PPAS.

Le PRAS prévoit une zone verte qui ne se retrouve pas au PPAS.

7.2. Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Certaines dispositions du PPAS peuvent être analysées en regard de celles du RRU. Le RRU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

<u>Implantation et alignement :</u>

Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté :

ARTICLE 3 IMPLANTATION

§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse

Implantation et gabarit des constructions isolées :

ARTICLE 7 IMPLANTATION

- § 1. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.
 - ⇒ Les prescriptions littérales du PPAS ne donnent aucune indication en ce qui concerne les implantations des bâtiments. En ce qui concerne les prescriptions graphiques :
 - o Pour la partie nord, elles n'indiquent des implantations que de manière indicative et ne sont donc pas plus précises que le RRU;
 - O Pour la partie sud, le PPAS limite les zones bâtissables mais ne donne pas explicitement d'indications sur l'implantation des constructions dans ces zones. Rappelons toutefois que l'îlot est quasi entièrement bâti à l'alignement ou en recul, selon un front de bâtisse continu (avenue des Missionnaires), les prescriptions du RRU permettront donc d'encadrer les futures constructions.

Profondeur des bâtiments :

ARTICLE 4 PROFONDEUR

- § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.
 - ⇒ Pour la partie sud, le PPAS limite des zones constructibles et indique que les profondeurs des constructions ne peuvent dépasser les ¾ de la profondeur moyenne de la parcelle, tout en restant à au moins 3 mètres du fond de la parcelle. Il en résulte les constats suivants :
 - Une partie des règles du PPAS est reprise par le RRU (maximum ¾ de la parcelle);
 - L'îlot étant quasi entièrement bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer en partie les futures constructions, d'autant que les zones dessinées au PPAS n'ont, dans les faits, pas toujours été respectées (dépassements d'extensions dans la zone de cour et jardins);
 - Le PPAS prévoit de larges zones d'annexes ou d'arrière-bâtiments dont la mise en œuvre ne correspond plus aux objectifs actuels de préservation des intérieurs d'îlot.
 - ⇒ Pour la partie nord, le PPAS n'indique des profondeurs de construction que de manière indicative et n'est donc pas plus précis que le RRU, sauf en ce qui concerne l'imposition d'un P/S maximum de 1.

Hauteur des façades et toiture :

Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté :

ARTICLE 5 HAUTEUR DE LA FAÇADE AVANT

§ 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

Implantation et gabarit des constructions isolées :

ARTICLE 8 HAUTEUR

- § 1. La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.
 - ⇒ Les prescriptions littérales du PPAS ne donnent aucune indication en ce qui concerne les hauteurs des constructions. En ce qui concerne les prescriptions graphiques :
 - Pour la partie nord, elles n'indiquent des hauteurs que de manière indicative et ne sont donc pas plus précises que le RRU;
 - Pour la partie sud, elles indiquent des hauteurs maximums (qui peuvent varier et aller de 2 étages à 4 étages pour la zone de construction fermée et semi-ouverte), mais les îlots étant quasi entièrement bâtis, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer en partie les futures constructions.

Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté :

ARTICLE 6 LA TOITURE

§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

Implantation et gabarit des constructions isolées :

ARTICLE 8 HAUTEUR

- § 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.
 - Seule une prescription traite de cette question dans le PPAS : les généralités du PPAS prévoient, pour la partie sud, que, dans le cas de nouveaux lotissements, seules des toitures plate-forme ou des toitures à très faible pente soient autorisées. Aucun lotissement n'existe toutefois dans le périmètre couvert par cette prescription (et le périmètre étant quasi entièrement bâti, cette prescription ne représente plus un enjeu). Pour le reste, tant pour la partie nord que pour la partie sud, c'est donc le RRU qui s'applique.

Cours et jardins :

ARTICLE 12 AMÉNAGEMENT DES ZONES DE COURS ET JARDINS ET DES ZONES DE RETRAIT LATERAL 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. 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.

⇒ Le PPAS prévoit qu'aucune construction ne sera autorisée dans cette zone (ce qui n'a dans les faits pas toujours été respecté).

8.2.1 Bilan PPAS- RRU

Le PPAS occupant un niveau supérieur au RRU dans la hiérarchie des normes, il peut lui être contraire. Trois cas de figure peuvent donc se présenter :

- Le PPAS est plus strict ou précis que le RRU;
- Le PPAS est moins strict ou précis que le RRU;
- Le PPAS et le RRU comportent les mêmes dispositions.

Dans les deux premiers cas de figure, la prescription du PPAS représentera un enjeu pour autant qu'elle réponde encore aux objectifs urbanistiques actuels de la commune ou de la région.

Les principaux enjeux potentiels du PPAS au regard du RRU sont les suivants :

Le PPAS est plus strict/précis pour :

- La délimitation des zones de constructions, dont certaines ne correspondent plus à la politique urbanistique actuelle de préservation des intérieurs d'îlots ;
- Les hauteurs des bâtiments ;
- Le P/S maximal de la partie nord du PPAS;
- L'imposition de toitures plates ou à faibles pentes pour les nouveaux lotissements, ce qui ne constitue plus un enjeu vu le caractère bâti de la zone ;

Les deux textes s'appliquent cumulativement pour :

 Les gabarits et la profondeur des constructions dans la partie sud. Toutefois, la quasi entièreté de cette partie étant bâtie, le PPAS ne présente plus d'enjeu à ce niveau (la référence aux constructions voisines permettant l'encadrement des éventuels futurs travaux d'extension, rénovation, reconstruction).

7.3. Projet de Règlement Communal d'urbanisme (RCU - non approuvé à ce stade par le Gouvernement)

Le projet de RCU a été approuvé par le Conseil Communal en date du 22/12/2016. Il n'est pas entré en vigueur et n'a donc aucune valeur réglementaire. Il permet toutefois de mettre en évidence la <u>ligne de conduite que la Commune d'Anderlecht suit en matière d'urbanisme</u>.

Certaines dispositions du PPAS peuvent être analysées en regard de celles du projet de RCU. Le projet de RCU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

Clôtures:

Article 59 Généralités

(...)

§8. Les clôtures situées dans une des zones d'espaces verts ou zones agricoles telles que répertoriées au Plan Régional d'Affectation du Sol ainsi que dans les terrains les jouxtant sont conçues de manière à ne pas entraver le passage de la faune naturelle à l'exception des clôtures protégeant les cultures et/ou l'élevage.

Article 61 Clôtures des zones de cours et jardins et de retrait latéral qui ne jouxtent pas l'espace public §1. Les clôtures des zones de cours et jardins et de retrait latéral qui ne jouxtent pas l'espace public sont constituées préférentiellement de haies répondant aux conditions suivantes :

- 1° leur hauteur maximum est maintenue à 2,60 m comptés à partir du niveau du sol du terrain le plus haut ;
- 2° elles sont plantées sur les limites mitoyennes ;
- 3° elles peuvent être renforcées par un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- §2. Les dispositifs suivants sont également autorisés pour clôturer les zones de cours et jardins ou de retrait latéral qui ne jouxtent pas l'espace public :
- mur en maçonnerie traditionnelle répondant aux conditions suivantes :
- o hauteur maximum de 2,60 m mesurés du côté du mitoyen dont le niveau du sol est le plus élevé ; o réalisé en briques pleines et surmonté d'un chaperon.
- clôtures en bois, grillage métallique fixé sur piquets, grille ou ensemble constitué d'un muret, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.

Article 62

Clôtures des zones de cours et jardins et de retrait latéral qui jouxtent l'espace public

§1. Les zones de retrait latéral et de cours et jardins qui jouxtent l'espace public sont clôturées à l'alignement.

Ces clôtures ont une hauteur comprise entre 2 mètres et 2,60 m et présentent un aspect esthétique.

- §2. Elles sont constituées préférentiellement de haies répondant aux conditions suivantes :
- 1° leur hauteur est maintenue entre 2 mètres et 2,60 m mesurés du côté de l'espace public ;
- 2° elles peuvent être renforcées par un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- 3° elles sont plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement ;
- 4° elles participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public.
- §3. Les dispositifs suivants sont également autorisés pour clôturer les zones de cours et jardins ou de retrait latéral qui jouxtent l'espace public :
- -mur en maçonnerie traditionnelle répondant aux conditions suivantes :

hauteur comprise entre 2 mètres et 2,60 m mesurés du côté de l'espace public ;

réalisé en briques pleines et surmonté d'un chaperon ;

- clôtures en bois, grillage métallique fixé sur piquets, grille ou ensemble constitué d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.

⇒ Le PPAS prévoit que les clôtures mitoyennes soient composées de haies vives ou de murs en maçonnerie. Il est donc plus précis que le projet de RCU (imposition du type de clôture) tout en restant assez similaire dans l'esprit.

7.4. Permis de lotir

Deux permis de lotir ont été délivrés le long de la rue de la Laiterie. Le premier, le PL56 (figure 28, n°1) a été délivré à l'Atelier Contemporain, en date du 04 avril 1995. Le deuxième, le PL27 (figure 28, n°2) a été délivré au Bureau L. Hannesse et M. Gustin, en date du 26 juillet 1977.



Figure 28 : Lotissements rue de la Laiterie

Le premier permis de lotir (PL56), approuvé en 1995, visait à déplacer légèrement la limite parcellaire entre la dernière maison de rangée, située à cheval sur la limite communale, et l'immeuble à appartement voisin. Il ne comporte pas de prescriptions écrites. Ce PL a été mis en œuvre et ne présente plus d'enjeu à l'heure actuelle.

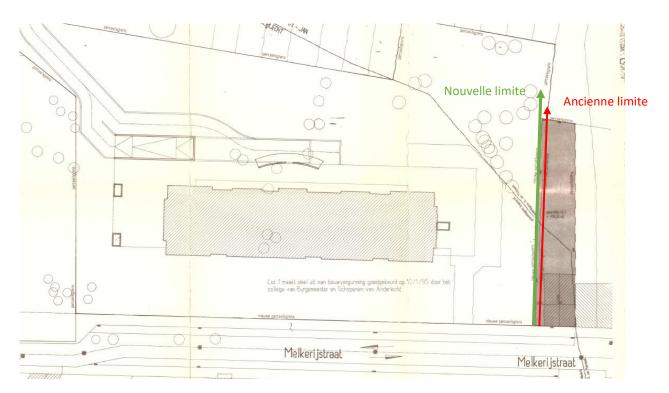


Figure 28a : PL56 - rue de la Laiterie

Le second permis de lotir présent dans le périmètre du PPAS, le PL27, date de 1977 et fait suite à l'approbation du PPAS en 1975. Il visait à diviser une vaste parcelle accueillant une villa et un jardin en deux lots :

- un lot destiné à accueillir la construction de deux immeubles à front de l'avenue des Missionnaires (un R+8 et un R+3). Ces deux immeubles ont été construits, conformément au PL. Ils sont entourés d'espaces verts, toujours conformément à ce dernier.
- l'autre lot étant le solde du terrain et comportant donc la villa et son jardin. Ce lot a été affecté par le PL en zone d'espace vert, conformément à l'affectation du plan de secteur à l'époque et à l'affectation actuelle du PRAS.

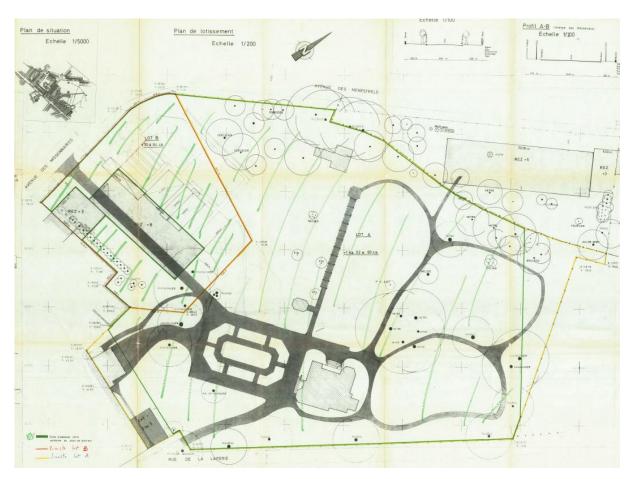


Figure 28b : PL27 - rue de la Laiterie (hachuré vert : ce qui est repris en zone d'espaces verts au PL)

On notera que ce permis de lotir comporte également des prescriptions écrites. Celles-ci traitent des affectations autorisées (principalement le logement avec possibilité de bureaux et commerces), des gabarits et implantations, des matériaux, de la publicité et du parking. Elles traitent également l'aménagement des zones vertes prévues au plan.

Globalement, le PPAS ne comportant aucune prescription (en dehors du P/S maximale), il n'y a pas de contradiction entre ce dernier et le PL.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

10) Destination.

Le quartier faisant l'objet du présent plan de lotissement est affecté à des activités essentiellement résidentielles avec possibilité de bureaux et de boutiques.

2°) Gabarits.

Les implantations sont données à titre indicatif, ainsi que les gabarits.

Des retouches pourront être apportées lors de la confection des plans des bâtiments.

Les gabarits maximum des bâtiments et leur implantation sont déterminés au plan.

Hors des limites d'implantation, des saillies éventuelles sont autorisées pour les terrasses.(n'excédant pas 1,50 m dans les zônes de recul à rue et n'excédant pas 1,80 m aux autres façades.)

Des saillies de 1,50 m maximum seront admises aux immeubles dans les zônes de recul pour autant qu'elles soient compensées par des retraits de surface équivalente. Les cheminées, aéras, machineries d'ascenseurs et toute saillie d'équipement en général, seront groupées au niveau de l'étage technique de façon harmonieuse. Ces groupements présenteront des reculs en façades de min.3 m pour l'étage technique et/ou superstructures.

3°) Zônes vertes

Les zônes vertes comprendront obligatoirement des pelouses, des buissons et des plantations à naute tige, en une répartition raisonnable.

Les clôtures mitoyennes seront constituées d'arbustes de 1,70 m de hauteur maximum; elles peuvent être renforcées par un tréillis métallique.

Les clôtures aux alignements à rue ne pourront être matérialisées que par des bordures de béton de 20 cm de hauteur maximum.

4°) Matériaux

Toutes les façades seront traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique. La composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à sa destination.

5°) Publicité

Sans préjuger de la réglementation en la matière, les seuls modes de publicité éventuellement autorisés sont ceux pouvant être inscrits en entier dans un rectangle ne dépassant pas 75 dm carrés de surface totale. Des autorisations spéciales pourront être eventuellement accordées par le collège.

6°) Parkings

Pourcentage de parkings suivant la réglementation en vigueur lors de l'introduction de la demande d'autorisation de bâtir, avec un maximum de 40 % en surface et un maximum total de 100% du nombre de logements ou de un emplacement pour 100 m2 de bureaux ou magasins. Les parkings de surface seront aménagés en zônes plantées et fleuries, afin d'en atténuer le caractère fonctionnel. Les voiries et chemins intérieurs seront déterminés lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Figure 28c: PL27 - rue de la Laiterie prescriptions

Au regard de ces différents éléments, on peut donc conclure que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur les permis de lotir.

7.5. Permis d'urbanisme

Le tableau ci-dessous reprend les différents permis octroyés ou en cours de procédure sur la zone :

Réf. Nova	Réf. Commune	Adresse	Objet	Date délivrance	Remarque
PUFD/555430	49386-PUFD	Rue de la Laiterie 68 à 88	Démolir 4 maisons, construire 4 immeubles d'appartements sur un socle de parking soussol comprenant 73 appartements et 73 emplacements de parking en sous-sol et 1 maison unifamiliale (projet VOP)	Notification – 06/02/2017 / Début travaux : 29/03/2017	
PUFD/557251	49110-PUFD	Rue de la Laiterie – Rue de la Semence	Restaurer le site classé marécageux de la rue de la Laiterie. Construire un ponton.	Notification permis: 29/06/2015 – Début travaux: 06/07/2015 - Prorogation: 19/05/2017	CORES DEVELOPMENT S.A.
	48158-PUFD	Rue de Laiterie 90	Projet de construction de 4 immeubles de logement	Notification : 05/09/2014	Un recours en annulation du PE a été entamé par la commune (2015) mais abandonné en 2017.
01/CPFD/66116		Rue de la Laiterie 57	Certificat d'urbanisme pour Construire un immeuble de 74 logements et 75 emplacements de parking souterrains	En cours de procédure (compléments RIE) Date introduction dossier : 05/01/2018.	Avis préalables négatifs vu que le projet est en zone verte au PRAS et au permis de lotir.

En conclusion:

- Deux permis ont été octroyés rue de la Laiterie, les projets VOP et CORES (voir plans dans la situation de fait) qui limitent de facto les potentialités restantes en termes d'urbanisation ;
- 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).



Figure 29 : en bleu : limite de la partie nord du PPAS - en rouge : limite des deux projets – en vert(s) : limites des zones vertes au PRAS.

7.6. Alignements

L'abrogation totale du PPAS entraînera également l'abrogation des alignements. L'alignement sera défini par le parcellaire existant.

7.7. Expropriations

Un plan d'expropriation accompagne le PPAS. Toutes les expropriations n'ont pas été réalisées mais le plan est actuellement périmé.

7.8. Arbres remarquables

Plusieurs arbres remarquables se trouvent dans le périmètre du PPAS. Ceux-ci se concentrent dans la zone verte reprise au PRAS.



Figure 30 : Carte reprenant les emplacements des arbres remarquables (source : BruGIS)

Parmi ceux-ci se trouve des Tilia, des Hêtres d'Europe, des Chamaecyparis pisifera 'Plumosa', des hêtres pourpres, des ifs, des cryptomères du Japon, des buis, des tilleuls argentés, des cèdres bleus de l'Atlas, des châtaigniers, des calocedrus.

7.9. Site marécageux

Dans le périmètre du PPAS se trouve un marécage qui a fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classant comme site le site marécageux de la rue de la Laiterie à Anderlecht. Cet arrêté date du 05 juin 1997. Il correspond globalement à la zone verte à haute valeur biologique du PRAS et est entouré d'une zone de protection.

L'arrêté de classement indique que le plan d'eau est entouré par une roselière, cette dernière se compose d'une population de phragmites. Le milieu est favorable aux oiseaux aquatiques comme le canard colvert, la poule d'eau, la rousserolle et la bécassine des marais. Dans les parties moins humides du marais se développent des fourrés d'arbustes, saules et érables. L'arrêté indique la présence de saules blancs.



Figure 31 : Site marécageux de la Laiterie classé et zone de protection (source : Brugis)

L'intérêt du site est dû à la qualité de la faune, de la flore et de la présence de la roselière. Le site présente un élément essentiel à la conservation et à l'amélioration du maillage écologique de la ville.

7.10. Atlas archéologique

Deux sites sont repris à l'atlas archéologique à proximité du périmètre du PPAS : la ferme de Scheut et la chapelle de la chartreuse de Scheut. Une partie de la zone d'extension de ces sites couvre une petite partie du périmètre du PPAS (au niveau de l'avenue des Missionnaires).



Figure 32 : sites repris à l'atlas archéologique en rouge, zone d'extension en rose et PPAS en bleu (source Brugis)

8. Plans de Développement

Les plans communaux et régionaux de développement mettent en évidence la politique urbanistique actuelle en Région de Bruxelles Capitale, de manière générale, et à Anderlecht, en particulier. Il convient de les analyser pour déterminer :

- d'une part, les principaux objectifs urbanistiques poursuivis à l'heure actuelle ainsi que leur compatibilité avec les objectifs du PPAS ;
- d'autre part, si ces plans de développement prévoient des mesures spécifiques concernant le périmètre du PPAS.

8.1. Plan Régional de Développement Durable (PRDD 2018)

Le nouveau Plan Régional de Développement Durable, le PRDD, vient d'être approuvé en Région de Bruxelles-Capitale (12/07/2018). Le PRDD offre « une vision sur le développement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, relié à son hinterland, une lecture des échelles superposées qui forment une ville et ses activités, une définition des différents pôles de développement et des différents bassins de vie. Il propose enfin un maillage pour que les différents pouvoirs politiques, la société civile et la population puissent se référer à un cadre commun »³.

Le périmètre du PPAS n'est pas repris dans l'armature spatiale et vision pour Bruxelles du PRDD.

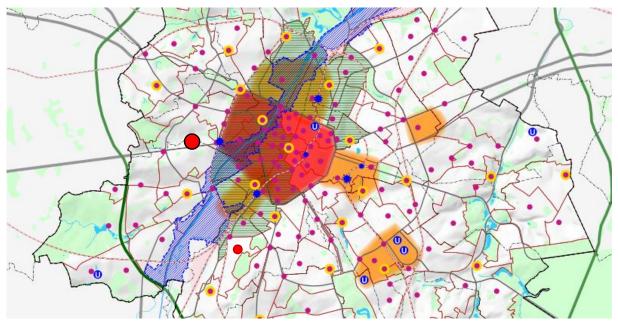


Figure 33 : Carte 1 « Armature spatiale et vision pour Bruxelles » du PRDD (2018) - PPAS = point rouge

Une série d'éléments mis en avant dans le PRDD se rapportent directement au périmètre ou à ses environs :

• Suivant la carte sur le maillage verte et bleu, le périmètre est traversé par une continuité verte, le long de la rue de la Cordialité et de la rue de la Laiterie.

Brochure du PRDD, p.1

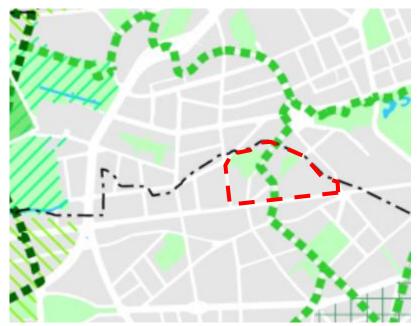


Figure 34 : Carte 3 « Maillage verte et bleu » PRDD (2018)

• Suivant la carte sur l'espace public et la rénovation urbaine, le périmètre du plan est couvert par une zone de revitalisation urbaine au sens de l'arrêté du 10/11/2016. La revitalisation urbaine a pour objectif « de restructurer un périmètre urbain, en tout ou en partie, de manière à développer ou promouvoir ses fonctions urbaines, économiques, sociales et environnementales, le cas échéant en valorisant ses caractéristiques architecturales et culturelles, et dans le cadre du développement durable. Elle peut également être un outil de revitalisation urbaine qui a pour objet de permettre de lutter contre le sentiment d'insécurité par l'aménagement du territoire et le développement des quartiers »⁴. Le cas échéant, l'abrogation du PPAS facilitera la mise en œuvre de cette politique.

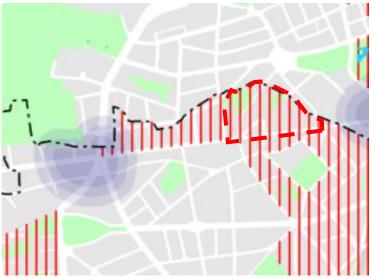


Figure 35 : Carte 4 « espace public et rénovation urbaine » PRDD (2018)

⁴ revitalisation urbaine.brussels

• Suivant la carte du développement économique du PRDD, la chaussée de Ninove est reprise en liseré de noyau commercial, comme le prévoit le PRAS.

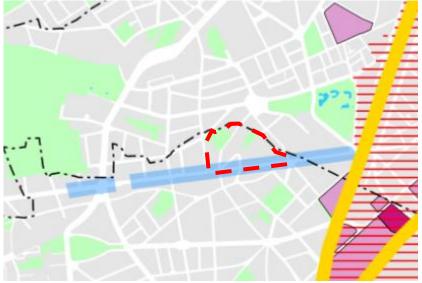


Figure 36 : Carte 5 « Développement économique » PRDD (2018)

Le PRDD comporte donc peu d'éléments stratégiques spécifiques sur le périmètre du PPAS. L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur leur mise en œuvre au regard des dispositions du RRU et du PRAS qui s'appliqueront. Le cas échéant, l'abrogation du PPAS (dont certaines dispositions sont désuètes) facilitera la mise en œuvre de certaines politiques (notamment la revitalisation urbaine).

8.2. Plan Communal de Développement (PCD)

Le PCD énonce 4 projets-phares, « Neerpede - Vogelzang », « Centre », « Cureghem » et « Canal-Sud ». Ces quatre zones réunissent un grand nombre de problématiques : elles apparaissent d'importance métropolitaine au niveau régional et comme prioritaires et véritables moteurs de développement au niveau communal.

Ces zones stratégiques sont certes localisées, mais leur impact dépasse largement leurs frontières et se décline suivant une série de mesures transversales qui concernent l'ensemble du territoire.

Ces mesures portent sur des aspects très diversifiés : la qualité des espaces publics, la préservation du patrimoine, la rénovation des immeubles inoccupés, le développement des écoles et des crèches, l'implantation d'une station RER à côté du pont de Cureghem, le renforcement des actions de Propreté, le soutien apporté aux initiatives citoyennes,...

Le dossier complet du Projet de PCD et son RIE a été approuvé définitivement par Conseil communal le 23 octobre 2014 et a été approuvé par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale, par arrêté du Gouvernement du 26 mars 2015.

La présentation des ambitions du PCD d'Anderlecht est structurée en sous-zones de la commune. L'îlot n'appartient à aucune des sous-zones spécifiques du PCD.



Figure 37: Carte zone Centre du PCD (2013) – Point rouge = localisation du PPAS

Soulignons par ailleurs que, selon l'Addendum du PCD, la volonté de la Commune d'Anderlecht était d'abroger des PPAS potentiellement abrogeables. Il peut s'agir de PPAS :

- conformes au PRAS et entièrement mis en œuvre, dans le périmètre desquels il s'agit de permettre au tissu urbain créé de poursuivre une évolution au fil du temps;
- conformes au PRAS et entièrement mis en œuvre moyennant l'octroi de dérogations ;
- non encore mis en œuvre totalement ou partiellement mais pour lesquels les options sont dépassées, que ce soit en matière de forme urbaine (avec délimitation public / privé) ou d'affectation.

En ce qui concerne le PPAS du Quartier des Ménestrels, le PCD a établi qu'il pouvait être abrogé sur base des arguments suivants : « Modification du PPAS prévue en 2002. Fin de la procédure de modification du PPAS, approuvé par le Conseil communal le 28/02/2013. Zone bâtie qui ne nécessite pas de PPAS, puisque les aménagements futurs sont régis par la réglementation régionale existante (PRAS et RRU). » (Source : PCD-ADDENDUM, pp. 10).

En ce qui concerne le PPAS du Quartiers des Ménestrels, modifiés par Arrêté royal en 1975, le PCD a établi qu'il pouvait être abrogé sur base des arguments suivants : « Modification du PPAS prévue en 2002. Fin de la procédure de modification du PPAS approuvé par le Conseil communal 28/02/2013 ; un PU a été déposé pour une partie de la zone vierge de la rue de la Laiterie. Supprimer le PPAS revient à supprimer l'imposition P/S=1, mais le bon aménagement des lieux et le respect des règlements en vigueur peut également conduire à ce P/S=1 ».

8.3. Contrat de quartier durable

Le guartier Scheut a fait l'objet d'un contrat de guartier durable Scheut (2011-2015).

La figure 41 indique le périmètre du contrat de quartier durable. En ce qui concerne le PPAS du quartier des Ménestrels, seule la partie Sud, le long de la Chaussée de Ninove, est reprise dans le périmètre du contrat de quartier durable. Aucune des actions prévues ne concernent le PPAS.



Figure 38 : Périmètre du contrat de quartier durable (source : revitalisation urbaine.brussels, contrat de quartiers durables)

9. Bilan des enjeux

Il ressort de la confrontation du PPAS avec la situation existante de fait et de droit que les **principaux enjeux subsistants de ce PPAS** sont les suivants (voir analyse détaillée dans le document décrivant les éléments de la situation existante que le PPAS entend modifier) :

A. Pour la partie sud :

- <u>La division par le PPAS de la zone d'habitat du PRAS en zones constructibles et zone de cours et jardins</u>. 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;
 - o 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) ;
 - o 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.

- <u>La définition d'une zone de constructions à destination publique</u>. 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.
- <u>La définition précise des gabarits des constructions</u>, qui pourra être prise en charge par le RRU vu le caractère bâti des îlots.
- <u>Le type de toiture</u>, 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 :

- <u>Le P/S de 1</u> 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).

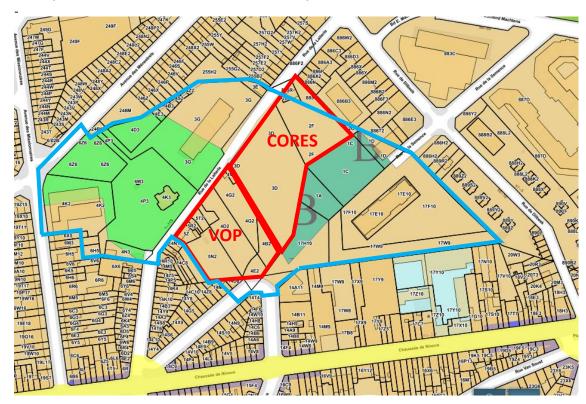


Figure 39 : en bleu : limite de la partie nord du PPAS où s'applique le P/S - en rouge : limite des deux projets en cours – en vert : zone verte au PRAS – en vert foncé (avec surimpression de B) : limite de la zone verte à haute valeur biologique au PRAS.

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.

10. Conclusions : motifs de l'abrogation

Dans le cas présent, l'abrogation est la solution le 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...).
- 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 certains 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.

• 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.