

COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS

Rapport d'abrogation du PPAS « Mission de Scheut »

Juillet 2019



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.....	5
6.	Situation existante de fait	8
6.1	Evolution du site	8
6.2	Situation actuelle	9
6.3	Zone d’habitat.....	10
6.4	Zone de bureau.....	11
6.5	Zone de commerce	12
6.6	Zone de construction en variation de masse	12
6.7	Zones tampon, zone verte sur parking, zone verte.....	15
6.8	Bilan : état de réalisation du PPAS et non-conformité de la situation existante de fait.....	18
7.	Situation existante de droit.....	19
7.1	Plan Région d’Affectation du Sol – PRAS.....	19
7.2	Règlement Régional d’Urbanisme (RRU)	22
7.3	Projet de Règlement Communal d’urbanisme (RCU – non approuvé à ce stade par le Gouvernement).....	27
7.4	Permis de lotir et permis d’urbanisme.....	30
7.5	Alignements.....	30
7.6	Expropriations.....	30
7.7	Arbres remarquables	30
7.8	Atlas archéologique	31
8.	Plans de Développement.....	32
8.1	Plan Régional de Développement Durable (PRDD)	32
8.2	Plan Communal de Développement (PCD)	33
8.3	Contrat de quartier durable.....	34
9.	Bilan des enjeux.....	36
10.	Scenarios de développement possible en l’absence de PPAS.....	37
11.	Conclusion : motifs de l’abrogation	42

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 « Mission de Scheut » a été approuvé par Arrêté de l'Exécutif, le 20 décembre 1990. L'îlot se situe dans le quartier Scheut, au nord de la Commune d'Anderlecht. Le Plan concerne un territoire de 3,66 ha, délimité par la chaussée de Ninove, l'avenue de Scheut, la rue Van Soust et la rue de l'Obus.

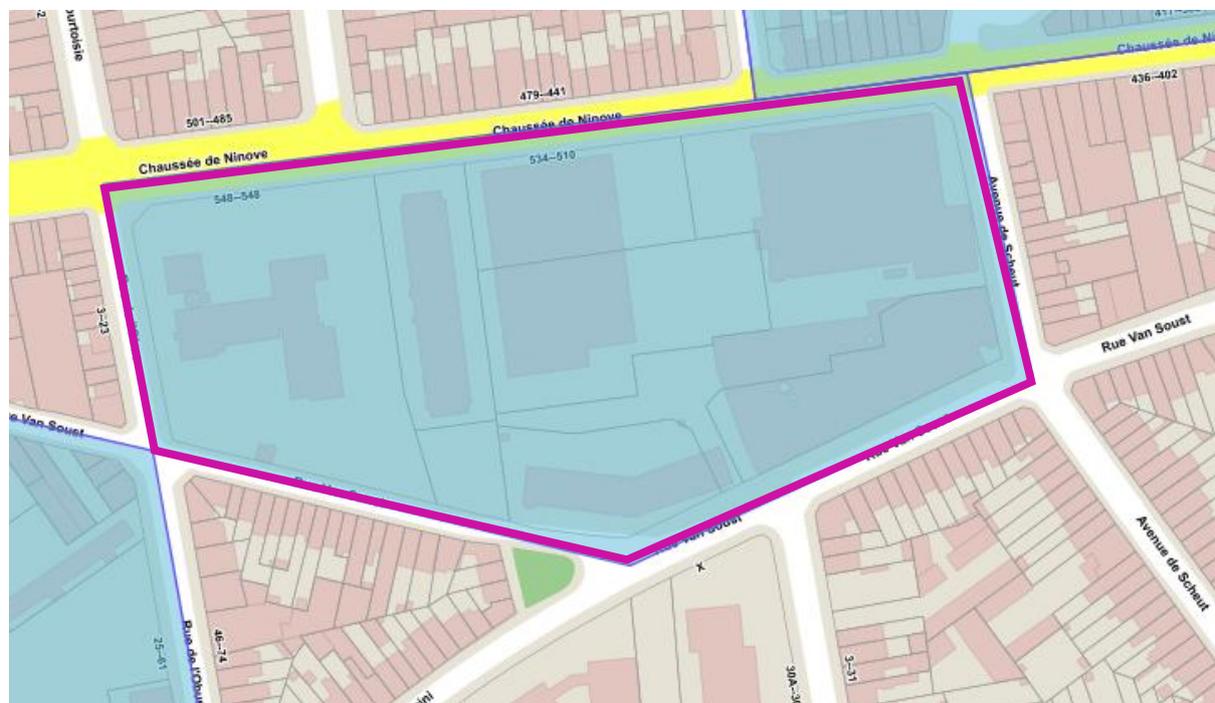


Figure 1 : Localisation du PPAS

Préalablement au PPAS, plusieurs permis ont été octroyés sur le site :

- En 1978 un permis a été octroyé pour la construction d'une maison pour les Pères de Scheut (Mission de Scheut), le long de la chaussée de Ninove.
- En 1983 un permis a été octroyé pour la démolition de l'ancien monastère. Le monastère se trouvait le long de la rue Van Soust et de la chaussée de Ninove.
- Le mur d'enceinte de la Mission de Scheut a fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé en 1986.

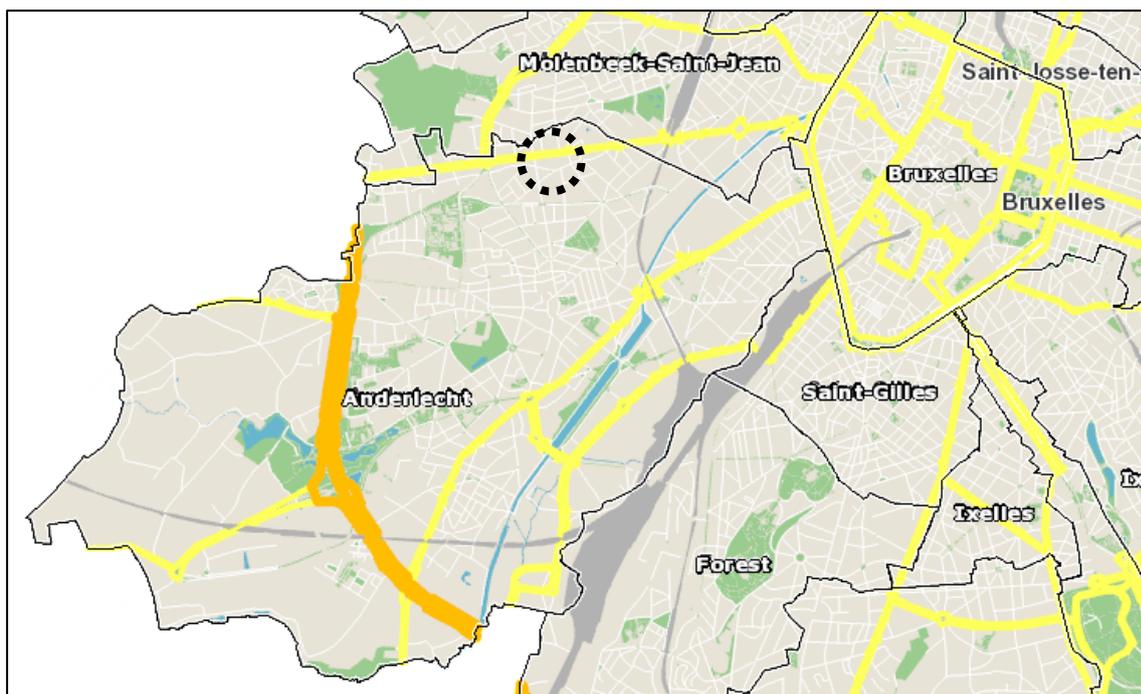


Figure 2 : Localisation de l'îlot au nord de la Commune d'Anderlecht

3. Portée de l'abrogation

L'abrogation dont il est question dans ce rapport porte sur la totalité du périmètre du PPAS tel qu'adopté en 1990. Toutes les dispositions prévues par ce plan sont à abroger.

4. Composition du PPAS

Le PPAS tel qu'adopté en 1990 se compose des éléments suivants :

- Prescriptions urbanistiques
- Plan des affectations

5. Objectifs poursuivis par le PPAS

L'objectif principal du PPAS est l'urbanisation de l'îlot situé entre la chaussée de Ninove, l'avenue de Scheut, la rue Van Soust et la rue de l'Obus.

La photo aérienne du périmètre de 1971 montre que l'îlot était à l'époque entièrement occupé par la mission de Scheut. Les bâtiments de la Mission de Scheut, se composant notamment d'un monastère et d'une église, se trouvent au centre de l'îlot.



Figure 3 : Photo aérienne avant l'adoption du PPAS (Brugis, 1971)

Le plan du PPAS, conçu quelques années plus tard (1990) indique que la situation existante avait déjà bien évoluée entre 1971 et l'adoption du PPAS. On constate en effet sur ce plan (bâtiments hachurés sur le plan) que la chapelle et le monastère ont disparu : le bâtiment de la mission de Scheut a été reconstruit à l'ouest de l'îlot. Deux bâtiments à vocation commerciale ont été construits le long de la chaussée de Ninove, à l'est de l'îlot.

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 :

- Créant une zone d'habitat et de bureau le long de la rue Van Soust ;
- Encadrant le développement de la zone commerciale (zone constructible, gabarits...)
- Créant une zone à variation de masse permettant d'accueillir la mission de Scheut ainsi que d'autres activités ;
- Encadrant l'aménagement des abords des constructions (zones vertes, zones tampon...).

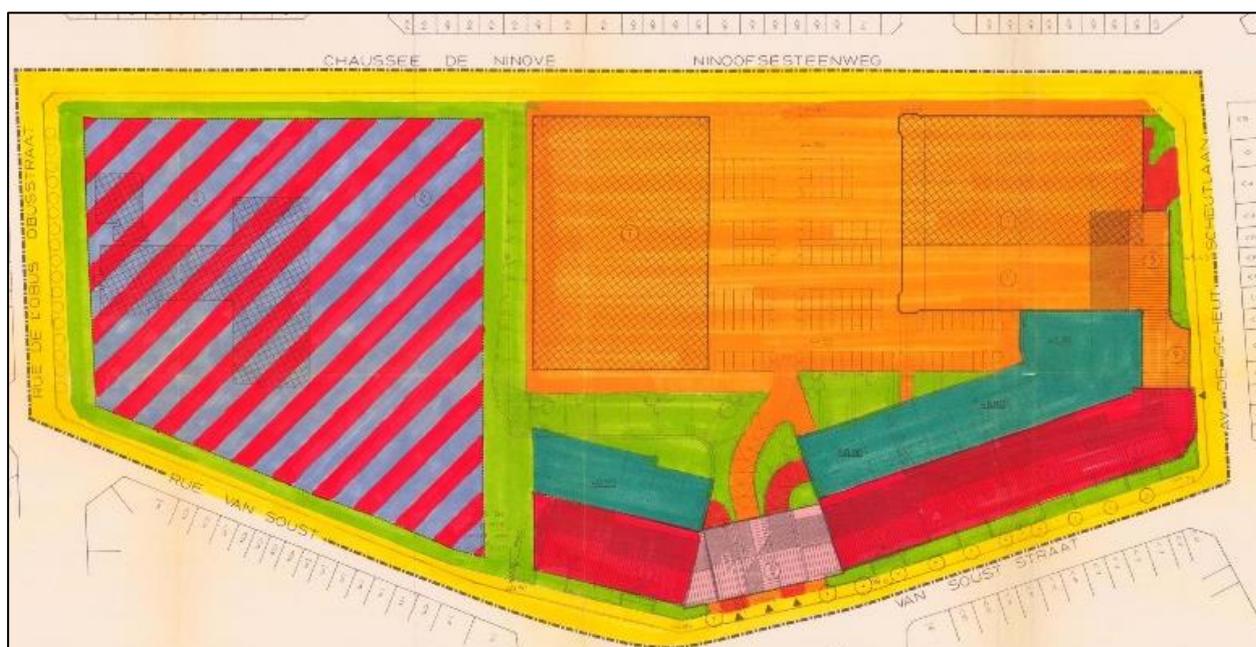


Figure 4 : Plan d'affectation du PPAS, 1990

Plus spécifiquement le PPAS prévoit :

Une zone d'habitat, destinée à accueillir de l'habitat sous forme privée ou publique, le sous-sol devant être occupé par des parkings et garages. Le rez-de-chaussée des bâtiments peut être affecté à du logement, des cabinets et locaux pour profession libérale. La hauteur maximum prévue dans le PPAS est de 4 niveaux (rez-de-chaussée compris) avec des toitures à versants (45°) et le gabarit minimum de 9 mètres (R+2 étages). Chaque bâtiment doit être précédé d'une zone de recul de minimum 4 mètres, cette zone de recul doit être aménagée en espace vert.

Une zone de commerce, réservée à la fonction commerciale. Des fonctions secondaires pourront y être autorisées, tel que des activités tertiaires et quaternaires et des activités industrielles ou artisanales. La hauteur des bâtiments ne peut pas dépasser 6 mètres sous corniche. Des traits tillés limitent les zones bâtissables au plan. Une zone de voirie à usage public est prévue dans cette zone. Elle est destinée à être utilisée comme parking et l'accès piéton doit y être aisé. Cette voirie relie la Chaussée de Ninove et la rue Van Soust et est considérée comme espace public.

Une zone tampon entre la zone d'habitat et la zone de commerce est imposée, elle devra faire au minimum 12m de largeur. Cette zone doit être densément plantée pour remplir son rôle de tampon. Les parkings couverts de la zone commerciale peuvent être aménagés dans cette zone.

Le PPAS prévoit des zones de recul et d'espaces verts et prévoit également que les surfaces non utilisées par des constructions, voiries ou parkings soient traités en espaces verts. Il ne précise toutefois pas ce qu'il est interdit de faire dans ces zones (parking, accès...).

Il prévoit également une zone verte sur parking : il s'agit de parkings en sous-sol recouverts d'une toiture à aménager en espace verts.

Une zone de construction de variations de masse est prévue à l'ouest du périmètre, destinée à recevoir des commerces, des activités d'hôtellerie, des logements et les activités liées à la Mission des pères de Scheut. Les gabarits et l'implantation sont limités comme suit :

- P/S = 2,5
- Taux d'emprise au sol maximum : T.E. = 0,5
- Hauteur maximum sous corniche : 4 niveaux

Une zone de bureaux est également prévue par le PPAS entre les zones d'habitat à hauteur de l'accès vers la zone commerciale, destinée à l'usage de bureaux. La hauteur maximum prévue dans le PPAS est de 3 niveaux (rez-de-chaussée compris) avec des toitures à versants.

Enfin, le PPAS prévoit une organisation des parkings privés. Chaque logement doit disposer d'un emplacement de parking minimum.

Il importe par ailleurs de souligner que le PPAS comporte beaucoup d'imprécisions rendant son application et sa compréhension complexe :

- **Incohérence entre les zones du plan et les zones des prescriptions,**
- **Difficulté de distinguer les zones vertes tant sur le plan qu'en terme de prescriptions,**
- **Manque de précision de certaines prescriptions,**
- **Précisions apportées au plan qu'on ne retrouve pas dans les prescriptions écrites (types de toitures et nombre de niveaux pour les zones de commerce et de variation de masse, limite d'une zone bâtissable pour la zone de commerce).**

6. Situation existante de fait

6.1 Evolution du site

La vue aérienne de l'îlot dans les années 1930/35 indique que la Mission de Scheut est déjà présente et occupe tout l'îlot. Au centre se trouve l'église, ainsi que le monastère. L'ouest de l'îlot est occupé par un bâtiment le long de la rue de l'Obus. La vue aérienne de l'îlot indique également que les voiries bordant l'îlot sont aménagées.



Figure 5 : Vue aérienne de 1930/35 (Bruciel)

La vue aérienne de l'îlot de 1996 (alors que le PPAS est déjà d'application) montre une forte évolution : tous les bâtiments de la mission de Scheut ont été détruits. La mission de Scheut a été déplacée à l'ouest de l'îlot. Des bâtiments commerciaux se trouvent à l'est de l'îlot, le long de la chaussée de Ninove, au sud se trouvent des immeubles à appartements, le long de la rue Van Soust.



Figure 6 : Vue aérienne après l'adoption du PPAS (Brugis, 1996)

6.2 Situation actuelle

L'étude de la situation existante de fait est analysée ci-dessous au regard de ce que prévoit le PPAS.



Figure 7 : situation existante (en hachuré) et PPAS en fond

En suivant les options du PPAS, 5 types de zones s'observent sur le terrain :

6.3 Zone d'habitat

La zone d'habitat a été mise en œuvre et est occupée par du logement conformément au PPAS.

Le PPAS prévoyait des bâtiments de maximum 4 niveaux selon les prescriptions littérales et de 3 à 4 niveaux selon les prescriptions graphiques. La zone est actuellement occupée par des immeubles à appartements, présentant un gabarit de R+3+T, soit 4 niveaux et même localement R+4+T, soit 5 niveaux. Les gabarits ne sont donc pas toujours conformes au PPAS (soit en ce qui concerne les prescriptions littérales pour les gabarits de 5 niveaux, soit en ce qui concerne les prescriptions graphiques là où le plan les limite à 3 niveaux). Les toitures sont globalement à double versants, comme prévu dans le PPAS mais localement (angle Scheut / Van Soust) une toiture plate a été aménagée. Les gabarits et toitures ne respectent donc pas totalement le PPAS.

L'implantation prévue par le PPAS n'est pas totalement respectée non plus, puisque l'immeuble à appartements se trouvant à l'ouest empiète sur la zone de bureaux prévue par le PPAS. De même, au coin des rue Van Soust et Scheut, l'immeuble dépasse dans la zone de commerce et dans la zone verte sur parking.



Figure 8 : Immeubles à appartements ne respectant pas le PPAS

On notera par ailleurs que la profondeur de l'immeuble est de l'ordre de 15 mètres contre les 17,5 mètres maximum autorisés par le PPAS.

Sous le bâtiment se trouvent des parkings souterrains, accessibles par la rue Van Soust.



Figure 9 : Immeuble à appartements le long de la rue Van Soust



Figure 10 : Plantation le long des immeubles à appartements

Le PPAS prévoyait une zone de recul de minimum 4 mètres devant les constructions qui a bien été réalisée. La zone de recul est plantée conformément au PPAS par contre l'alignement a été marqué par des haies et non par des bordures enterrées comme le prévoyait le PPAS.

6.4 Zone de bureau

La zone de bureau n'a pas été mise en œuvre et est actuellement partiellement occupée par un immeuble à appartement ainsi que par un passage permettant d'accéder au parking ouvert de la zone de commerce.



Figure 11 : Immeubles à appartements ne respectant pas le PPAS

6.5 Zone de commerce

La zone de commerce a été mise en œuvre et est actuellement occupée par deux bâtiments comportant quatre commerces : C&A, Orchestra, Match et Zeeman. Les bâtiments ne dépassent pas 6 mètres de hauteur sous corniche et se limitent à un rez, ce qui est conforme au PPAS. Les toitures sont plates, à l'exception de l'annexe de Match, située le long de l'avenue de Scheut qui présente une toiture à double versants, ce qui est conforme aux prescriptions littérales du PPAS qui prévoyait que les toitures soient plates, à versant(s), mansardées ou toute forme architecturale qui s'harmonise avec les constructions voisines ainsi qu'aux prescriptions graphiques qui limitent le type de toiture à des toitures plates et localement (le long de la rue Scheut), à versants.

En ce qui concerne l'implantation des bâtiments, les deux bâtiments dépassent légèrement de la zone à construire définie au plan.

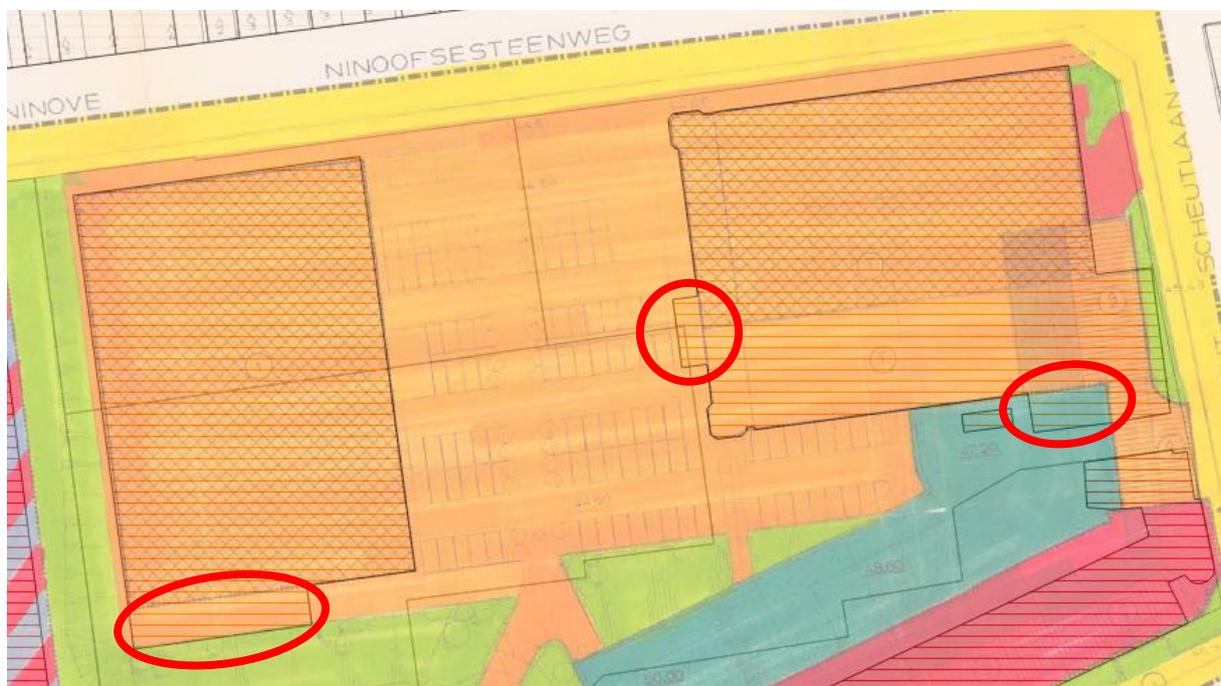


Figure 12 : Immeubles commerciaux ne respectant pas le PPAS

La zone de commerce est accessible par la rue Van Soust, par la chaussée de Ninove et par l'avenue de Scheut, ce qui est conforme au PPAS. Une zone de parking ouvert a été créée et respecte les prescrits du PPAS.

6.6 Zone de construction en variation de masse

La zone de construction en variation de masse a été partiellement mise en œuvre, elle est occupée par deux bâtiments.

Le premier bâtiment est destiné à accueillir la mission des pères de Scheut. Les gabarits sont R+2 et R+3. Le volume du bâtiment en R+4 n'est pas conforme au PPAS qui prévoyait des hauteurs de maximum de 4 niveaux sous corniche avec comme niveau de référence la chaussée de Ninove. Or, selon ce niveau de référence, le gabarit dépasse les 4 niveaux.

Le deuxième bâtiment abrite une maison de repos et soins. Le bâtiment présente un gabarit de R+3. Un espace parking se trouve le long du bâtiment. La maison de repos et soins n'est pas totalement conforme aux prescriptions du PPAS : le volume du bâtiment n'est pas conforme au PPAS, qui prévoyait des hauteurs de maximum 4 niveaux sous corniche avec comme niveau de référence la chaussée de Ninove. Or, selon ce niveau de référence, le gabarit de la maison de repos est de 5 niveaux (1 sous-sol au niveau de la chaussée de Ninove et 4 niveaux hors-sol).

Entre les deux bâtiments, la zone a été aménagée en jardin, mais également en voiries et en parkings et zone imperméabilisée. Quatre accès à la zone ont été créés. La maison de retraite est accessible par la chaussée de Ninove et par la rue Van Soust. Le bâtiment de la Mission de Scheut est accessible par la chaussée de Ninove et par la rue Van Soust. Ces quatre accès ne sont pas conformes au PPAS, qui ne prévoyait que deux accès : un accès côté chaussée de Ninove et un côté rue Van Soust.

Les bâtiments présentent un recul de 8 mètres (bien que ponctuellement ce recul ne soit pas respecté : entrée du parking de la maison de repos et garage à front de la rue Van Soust).



Figure 13 : bâtiment de la Mission de Scheut

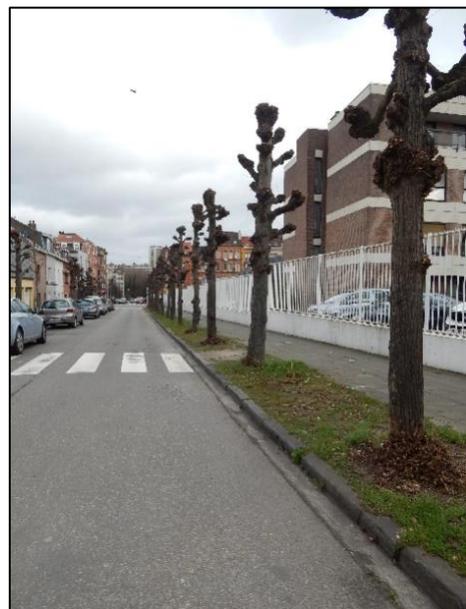


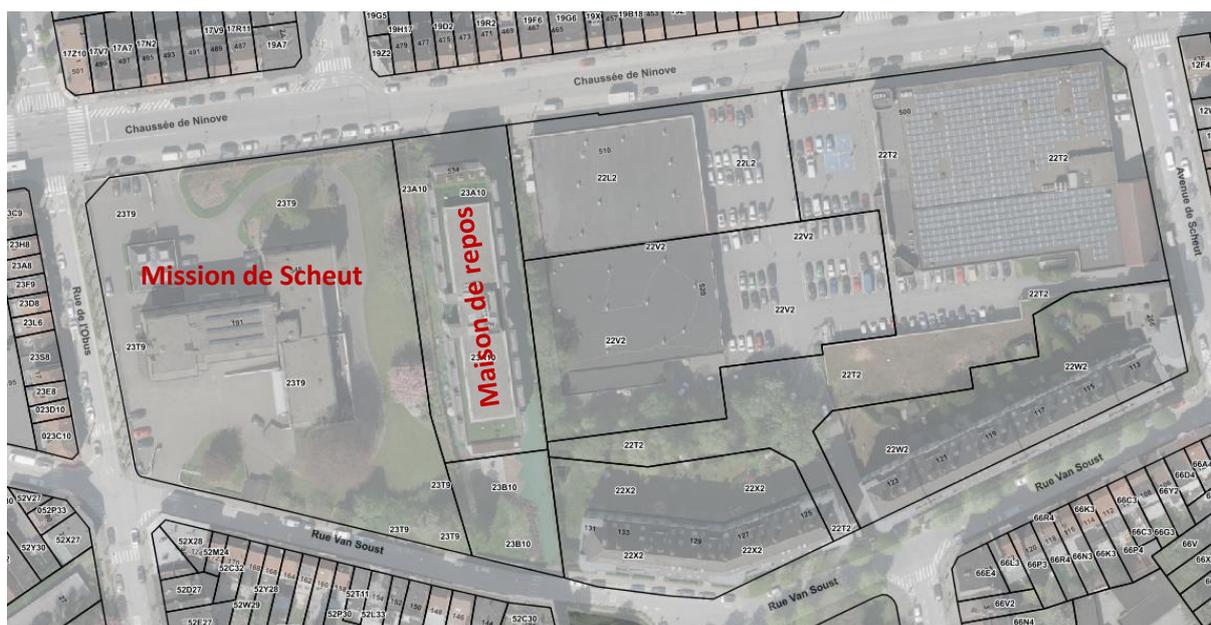
Figure 14 : Enceinte de la mission de Scheut



Figures 15 : Maison de repos et soins et son gabarit depuis la chaussée de Ninove (à droite)

Le PPAS prévoit également un P/S et un taux d’emprise maximal pour cette zone (respectivement 2,5 et 50%). Au regard de ce potentiel, on constate que :

- Dans la parcelle accueillant la maison de repos, l’emprise au sol est proche de 0,5 et le nombre d’étages est de 4 (par rapport au niveau de la chaussée de Ninove) + toiture et est donc en dérogation au PPAS. Il reste donc peu de potentialité sur cette parcelle ;
- Dans la parcelle accueillant la mission de Scheut, le taux d’emprise est largement inférieur à 50% ainsi que le P/S qui est inférieur au maximum autorisé. Si l’on se réfère au P/S maximal défini au PPAS, il resterait ainsi un potentiel constructible théorique de l’ordre de 10.000 m² de plancher selon le PPAS, sur une emprise maximale de quelque 2000 m² pour cette parcelle. Vu la limitation du nombre de niveaux à 4, ce potentiel maximum ne sera jamais atteint, l’urbanisation du site étant cadrée par trois verrous : l’emprise au sol, le P/S et le gabarit et ces trois verrous ne pouvant atteindre, tous les trois, leur maximum. Vu la configuration de la zone et l’implantation actuelle des bâtiments, on peut également constater qu’il sera difficile, voire impossible, de dépasser le P/S ou l’emprise dans les faits, sauf en cas de démolition / reconstruction de toute la zone;
- La parcelle non encore bâtie pourrait accueillir une construction d’une emprise de l’ordre de 350 m² pour un maximum de 2500 m² de plancher. Un permis a été octroyé sur cette parcelle le 08/07/2014 pour l’extension de la maison de repos et la création d’une crèche. Ce permis n’a pas été mis en œuvre et le projet a été abandonné, à titre d’information on peut toutefois mentionner qu’il visait une emprise au sol de l’ordre de 300 m² et une superficie plancher de l’ordre de 1000 m², soit des valeurs inférieures aux limites fixées par le PPAS.



Figures 16 : Maison de repos et Mission de Scheut dans la zone de variation de masse

6.7 Zones tampon, zone verte sur parking, zone verte

Le PPAS prévoyait une zone tampon entre la zone d'habitat et la zone de commerce de minimum 12m de largeur. Cette zone devait être constituée de surface plane ou de talus, dont l'inclinaison ne dépasse pas 8%. La zone devait être densément plantée de manière à remplir sa fonction de zone tampon. Cette zone n'est pas dessinée au plan.

Le PPAS prévoyait également une zone verte sur parking (en vert foncé au plan) : les parkings en sous-sol devaient être munis d'une toiture traitée en espace vert.

Le PPAS prévoyait enfin des zones de recul et d'espaces verts. Les prescriptions indiquent que toutes surfaces non utilisées par des constructions, des parkings ou de la voirie devaient être traitées en espaces verts. Les espaces verts situés le long des voiries sont considérés par le PPAS comme des zones de recul.

L'application de ces différentes prescriptions est assez complexe, toutes les zones n'étant pas dessinées au plan et certaines zones dessinées l'étant de manière indicative. La zone tampon se superpose ainsi avec la zone verte sur parking et les zones vertes dessinées au plan pourraient être occupées par du parking ou des voies d'accès selon les prescriptions littérales. De même, les zones de recul ne sont reprises qu'à titre indicatif autour de la zone de variation de masse.

Dans les faits :

- La zone tampon se matérialise aujourd'hui par la présence de buissons et d'arbres à hautes tiges à l'arrière des deux immeubles à appartements.
- Le parking couvert du match et les parkings des immeubles à appartements sont couverts de végétation (zone tampon et jardins). Les prescriptions prévoyaient que le parking du Match

puisse être aménagé en petits commerces sur une profondeur de maximum 5m ce qui n'a pas été fait.

- Une partie de l'immeuble à appartements rue Scheut et de la voirie d'accès à la zone commerciale rue Scheut empiètent sur l'emprise de la zone verte sur parking.
- La zone verte (vert clair au plan) prévue par le PPAS entre les bâtiments commerciaux et les immeubles à appartements est occupée par des zones arborées. Certaines zones vertes sont occupées par des voiries d'accès.
- Les zones de recul ont toutes été globalement respectées même si elles ne sont pas toujours plantées (parcelle accueillant la mission de Scheut par exemple).

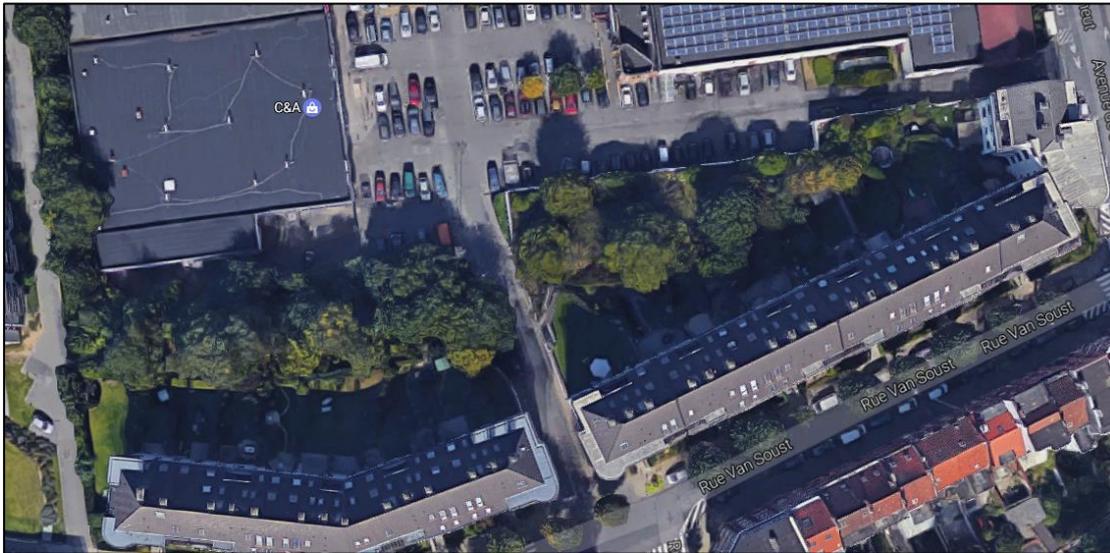


Figure 17 : Vue aérienne de la zone tampon entre la zone commerciale et la zone de logement



Figure 18 : Parking couvert de végétation



Figure 19 : Zone boisée à l'arrière d'un des immeubles à appartements.

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

L'îlot est urbanisé et répond globalement aux prescriptions du PPAS. Certaines divergences entre l'existant et le plan sont toutefois à signaler :

- La zone de bureau n'a pas été mise en œuvre. À cet endroit se trouve un passage permettant d'accéder au parking ouvert de la zone de commerce et un immeuble à appartements.
- La zone d'habitat a été totalement mise en œuvre mais les immeubles dépassent ponctuellement les zones d'habitat prévues au plan (zone de bureau, zone commerciale et zone verte sur parking). Par ailleurs, certains gabarits dépassent localement les prescrits du PPAS. Ponctuellement, les prescrits sur les toitures n'ont pas non plus été respectés : une toiture n'est pas à versants.
- La zone de construction en variation de masse prévoyait des hauteurs maximums de 4 niveaux sous corniches avec comme niveau de référence la chaussée de Ninove. Les immeubles ne sont pas partout conformes à cette disposition du PPAS, lorsque l'on prend la chaussée de Ninove comme référence.
- Vu la configuration actuelle des lieux, il est quasi impossible de dépasser les seuils définis par le PPAS en zone de variation de masse (Plancher/Sol et Taux d'Emprise au sol). Le seul réel enjeu à court et moyen termes en la matière au regard de la situation existante, est la limitation du taux d'emprise pour la parcelle non encore construite (cette parcelle a été couverte par un PU qui n'est plus valable car périmé).

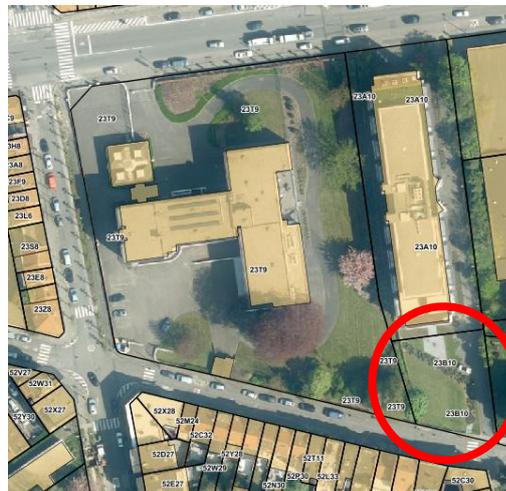


Figure 20 : parcelle urbanisable dans la zone de variation de masse

- Les différentes zones vertes sont peu contraignantes au plan et ont globalement été mises en œuvre dans l'esprit du PPAS (recul, tampon, zone verte sur parking).

7. Situation existante de droit

L'établissement de la situation de droit permet de mettre en évidence les contraintes juridiques qui pèsent sur l'îlot.

7.1 Plan Région d'Affectation du Sol – PRAS

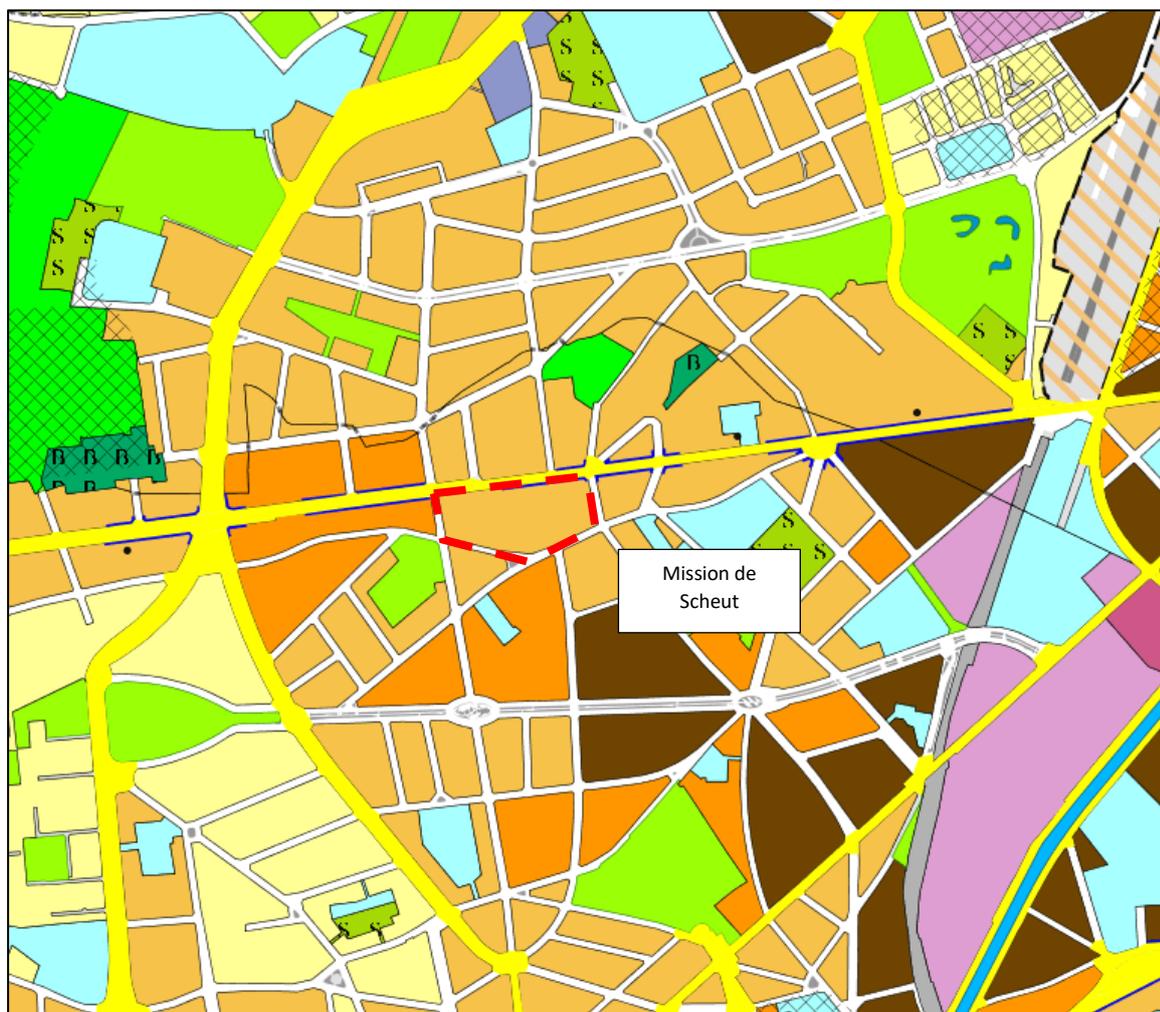


Figure 21 : PRAS



Figure 22 : PRAS et orthophotoplan (Brugis)

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

- Une zone d'habitation, sur l'ensemble de l'îlot et qui correspond à la zone de commerce, à la zone d'habitat, à la zone de bureau, à la zone de variation de masse, à la zone tampon, à la zone verte sur parking et à la zone verte du PPAS.
- Un liseré de noyau commercial, situé le long de la chaussée de Ninove et qui longe la zone de commerce du PPAS.
- Vu la possibilité d'y faire du bureau, il est également concerné par la CASBA. Il fait partie de la maille « AND08 » dont le solde (au 11/06/2018) est positif (14137 m²).

Le PPAS prévoit pour la zone d'habitation : « 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. »

Le PRAS prévoit pour le liseré de noyau commercial : « 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. ».

L'analyse des prescriptions du PPAS au regard de celles du PRAS mettent en exergue les constats suivants :

- Le PPAS est plus précis que le PRAS en ce qu'il distingue, au sein de la zone d'habitation du PRAS, différentes zones dont l'affectation principale varie : bureau, commerces, logement, variation de masse. Par ailleurs, la disposition du PRAS qui prévoit que la continuité du logement doit être assurée via le maintien de la fonction logement¹, n'est pas d'application dans ce cas, vu l'absence initiale de logement ;
- Le PPAS n'indique pas de superficie maximum en zone de bureau ni en zone de commerce avec le risque que les seuils du PRAS soient dépassés ;
- Le PPAS ne limite pas la superficie des différentes affectations secondaires autorisées contrairement au PRAS ;
- Le PPAS est plus précis que le PRAS en ce qu'il prévoit des zones constructibles et d'autres non constructibles ;
- Le PPAS est plus précis que le PRAS en ce qu'il prévoit des prescriptions en matière de gabarits, de toitures, etc.

¹ Selon le glossaire du PRAS la continuité du logement signifie : « Situation où le maintien de la fonction de logement est garanti, par face d'îlot ou par liseré de noyau commercial lorsque ce liseré marque tout ou partie de la face d'îlot, par une présence significative de logements et est assuré compte tenu de la nature et de l'implantation des activités concurrentes qui y sont établies. »

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 implicitement entraîné l'abrogation des dispositions concernées du PPAS.

Prescriptions du PPAS précisant le PRAS :

Le PPAS prévoit des zones non constructibles (zones vertes, tampon...) dans la zone d'habitat du PRAS, avec l'abrogation du PPAS cette précision dans l'aménagement de la zone d'habitat ne sera plus contraignante. Cet enjeu est toutefois à relativiser : les prescriptions du PPAS définissent comme zone verte tout ce qui n'est pas bâti ou utilisé comme parking ou voirie. Les zones sont donc définies par défaut par rapport aux zones bâties. Les seuls prescrits contraignants du PPAS en la matière sont :

- la zone verte sur parking, déjà entièrement aménagée en tant que telle ;
- l'obligation d'une zone tampon de 12 mètres derrière les immeubles, également mise en œuvre ;
- l'obligation de recul tant au niveau de la zone d'habitat (mise en œuvre) qu'au niveau de la zone de variation de masse (mise en œuvre pour les constructions existantes) ;
- les limites des zones à construire identifiées au plan. A cet égard, le réel enjeu se pose au niveau de la zone de commerce du PPAS où l'abrogation du plan entraînera de nouvelles potentialités de construction, la zone d'habitat du PPAS ayant été mise en œuvre ;
- la limitation du P/S^2 et du T.E.³ dans la zone de variation de masse (dont les seuils sont néanmoins peu limitant dans les faits).

Le PPAS zone certaines affectations secondaires autorisées au sein de la zone d'habitation du PRAS (il ne précise toutefois pas les seuils à ne pas dépasser pour ces affectations secondaires).

Le PPAS prévoit également des restrictions en termes de gabarits qui ne figurent pas au PRAS.

Prescriptions du PPAS non conformes au PRAS :

Le PPAS ne précise pas les seuils à ne pas dépasser pour les affectations autres que le logement, les seuils du PRAS s'appliquant alors implicitement.

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 :

² Superficie totale des plancher du projet (tous niveaux confondus) / superficie du terrain

³ Emprise au sol de la construction : superficie du rez / superficie du terrain

Implantation :

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.

- ⇒ Le PPAS indique qu'en zone d'habitat les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 4 mètres. En zone de variation de masse, le PPAS prévoit une implantation avec un recul de minimum 8 mètres. Le PPAS est donc plus précis que le RRU. Rappelons toutefois que l'îlot étant quasi entièrement bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer en partie les futures constructions.
- ⇒ Le PPAS fixe l'implantation des constructions dans la zone commerciale. En cas d'abrogation, l'implantation devra respecter le RRU et se faire soit en mitoyenneté selon l'article 3, soit en ordre ouvert selon l'article 7.

Profondeur des constructions :

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. (Fig. 5A) 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.

- ⇒ Le PPAS prévoit une profondeur de maximum 17,50 m en zone d'habitat. En zone de variation de masse, le PPAS prévoit un rapport plancher/sol maximum de 2,5 et un taux d'emprise maximum de 0,5. Les prescriptions du PPAS sont donc plus précises que celle du RRU et s'appliqueront cumulativement à celles-ci. A nouveau, l'îlot étant quasi entièrement bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer en partie les futures constructions.
- ⇒ Pour la zone commerciale, la profondeur des constructions devra respecter le RRU.

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.

- ⇒ Le PPAS indique qu'en zone d'habitat, les constructions peuvent atteindre jusqu'à 4 niveaux. En zone de commerce la hauteur des bâtiments ne peut pas dépasser 6 mètres sous corniche. En zone à variation de masse la hauteur maximum sous corniche ne peut pas dépasser 4 niveaux. Le PPAS est plus précis que le RRU en termes de hauteur. L'îlot étant bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer les futures constructions.
- ⇒ Dans la zone commerciale, l'abrogation du PPAS pourrait entraîner la restructuration de la zone ainsi qu'une densification de celle-ci. Au regard des gabarits moyens estimés des constructions existant au sein de l'îlot et sur les terrains qui l'entourent, on peut estimer que les gabarits des futurs immeubles seraient de l'ordre de 15 mètres (soit R+4+T).



Figure 22 : Gabarits aux alentours de la zone de commerce

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.

- ⇒ Le RRU traite la question des gabarits alors que le PPAS traite celle du type de toiture (en zone d'habitat les toitures doivent être à versants, en zone de commerce les toitures peuvent être plates, à versants, mansardées ou une autre forme qui s'harmonise avec les constructions voisines, en zone de variation de masse, les toitures ne sont pas précisées). Les deux textes s'appliquent donc de manière cumulative.

Les abords :

ARTICLE 11 AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DES ZONES DE REcul

§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

- ⇒ Le PPAS prévoit que toutes les zones qui ne sont pas occupées par des constructions, ou parkings ou voiries, doivent être traitées en espace vert. Les espaces verts situés entre le domaine public et les bâtiments sont considérés par le PPAS comme des zones de recul. Le PPAS prévoit que la zone de recul devant la zone d'habitat soit aménagée en espace vert où les revêtements sont réduits au strict minimum. La zone de recul se différenciera du trottoir par les matériaux, l'aménagement ou au moins une bordure enterrée marquant l'alignement. Elle ne pourra pas servir de parking. Une partie de ces dispositions sont similaires à celles du RRU et le reste le précise (mais n'est pas toujours respecté dans les faits).
- ⇒ Une zone de recul est prévue par le PPAS dans la zone de construction à variation de masse, de minimum 8 mètres de largeur. Le RRU prévoit que ces zones de recul ne peuvent être aménagées en espace de stationnement, ni être recouvertes de matériaux imperméables ce que ne précise pas le PPAS bien qu'il encourage la plantation de ces zones et leur entretien.

Cours et jardins :

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

ARTICLE 13 MAINTIEN D'UNE SURFACE PERMEABLE
La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

- ⇒ Le PPAS prévoit que toutes les surfaces non utilisées par des constructions, voiries ou parkings soient traitées en espace vert. Il prévoit un espace tampon planté à l'arrière des habitations. Il ne fixe toutefois pas un % de perméabilité et prévoit que les zones de cours et jardins à l'arrière des constructions soient aménagées sur les toitures des parkings, réduisant ainsi la perméabilité des espaces verts.

Parkings liés aux logements :

ARTICLE 6 RÈGLE GÉNÉRALE

Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement ; 2° au maximum : de deux emplacements par logement.

- ⇒ Le PPAS prévoit un emplacement privé pour un véhicule minimum par logement.

Parkings liés aux commerces, bureaux et ateliers :

Pour les commerces et ateliers :

Le nombre d'emplacements de parcage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients.

Pour les bureaux :

§ 1. Sans préjudice de l'application du § 2 du présent article, les immeubles comportent au maximum le nombre suivant d'emplacements de parcage accessoires aux bureaux et aux surfaces destinées aux activités de haute technologie ou de production de biens immatériels :

4° pour les immeubles situés en zone C : 1 emplacement de parcage par tranche de 60 m² de superficie de plancher.

- ⇒ Le PPAS prévoit que tout établissement commercial devra disposer d'une aire de manœuvre (chargement/déchargement) située en dehors du domaine public et qui sera couverte et fermée.
- ⇒ Le PPAS prévoit 1 emplacement par 50 m² de surface de vente / 100 m² d'ateliers et est donc plus précis que le RRU en la matière.

⇒ Le PPAS prévoit 1 emplacement par 50 m² de bureaux et est donc plus permissif que le RRU en la matière.

Bilan : RRU - PPAS

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 :

- L'implantation des bâtiments ;
- La limitation des profondeurs des constructions ;
- L'imposition du type de toiture ;
- La hauteur des constructions.

Le PPAS et le RRU comportent les mêmes dispositions en ce qui concerne les emplacements de parking pour le logement et le PPAS est plus précis concernant le nombre d'emplacements à prévoir pour les commerces et ateliers et plus permissif pour les bureaux.

Le PPAS et le RRU réglementent tous les deux le traitement de la zone de recul. Les dispositions du PPAS sont parfois plus ou moins stricts que celles du RRU et n'ont pas toujours été respectées dans les faits.

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 24 novembre 2016. Il n'est pas entré en vigueur et n'a donc aucune valeur réglementaire. Il permet toutefois de mettre en évidence la ligne de conduite que la Commune d'Anderlecht suit en matière d'urbanisme.

Certaines dispositions du PPAS peuvent être analysées en regard de celles du projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement). Le projet de RCU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

Façades :

Article 8 Intégration de la façade dans son voisinage

§1. La composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec

ceux du voisinage, sauf lorsque ces derniers nuisent à la beauté du site. Les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique.

§2. Les façades des grands immeubles isolés, qu'elles soient ou non visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique. Le recours à des façades végétales est autorisé.

Article 9 Matériaux et parements de façade

§1. Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage (éviter notamment les matériaux réfléchissants portant atteinte au voisinage).

§2. Les matériaux de parement des différentes constructions situées sur un même terrain, s'harmonisent entre eux et forment un ensemble architectural de qualité.

§3. Les matériaux suivants sont interdits pour le parement des façades :

- ciment ondulé ;

- verre réfléchissant à effet miroir.

§4. Les murs mitoyens en attente de construction voisine sont parés de matériaux de bonne tenue.

- ⇒ Le PPAS prévoit que les façades à rue s'harmonisent avec celles des vis-à-vis et avec les façades existantes. Elles seront construites en matériaux classiques de bonne tenue, cimentage et peintures compris. Les façades arrières et latérales seront traitées comme les façades à rue. Les deux textes se rejoignent donc sur ce point.

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.

- ⇒ Le PPAS indique que les clôtures de la zone d'habitat doivent être en treillis plastifiés de 1.50m, plus des haies vives. Dans la zone de variations de masse les clôtures des limites mitoyennes seront établies en treillis sur muret garnis d'une haie vive. Le PPAS précise le projet de RCU sans lui être contraire.

Zones de recul :

Article 51 Aménagement

§1. L'aménagement des zones de recul et de retrait latéral est précisé sur le plan d'implantation qui est joint à la demande de permis d'urbanisme et répond aux conditions suivantes :

1° la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ;

2° les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément. Elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage. Elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès.

3° l'aménagement 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 jardin, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.

§2. Lorsque les zones de recul de plusieurs constructions forment un ensemble cohérent, tout nouvel aménagement réalisé au sein de cet ensemble respecte les caractéristiques de ces zones de recul. Sont notamment visés, le type et la hauteur des clôtures, la localisation des chemins d'accès, l'aménagement paysager, etc.

- ⇒ Le PPAS prévoit des zones de recul devant les bâtiments dans la zone d'habitation d'au minimum 4m. Cette zone doit être aménagée en espace vert. Les arbres à haute tiges sont autorisés, à 2m de la limite mitoyenne des voisins. La zone de recul ne peut pas servir de parking. La zone de recul doit se différencier du trottoir par les matériaux, l'aménagement ou au moins une bordure enterrée marquant l'alignement. La zone de recul ne peut pas servir de parking. Le PPAS prévoit que les zones non-bâties ou occupées par une voirie ou un parking soient traitées en espace vert. Les espaces entre le domaine public et les bâtiments, les zones de recul, doivent être soigné et en bon état d'entretien. La plantation de buissons, d'arbres à haute tige, de mobilier urbain y sont conseillées.
- ⇒ Globalement les deux textes se rejoignent (même si elles ne sont pas toujours aussi précis l'un que l'autre sur certains points. On notera toutefois que l'article 44 « Plantation » du projet de RCU en son paragraphe 5 interdit la plantation d'arbres à haute tige dans la zone de recul et dans la zone de retrait latéral. Cette disposition est contraire au PPAS qui encourage la plantation d'arbres à haute tige.

Abords des grands immeubles isolés :

Les abords des constructions ne peuvent être imperméabilisés sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrées et de garages ainsi que les espaces de stationnement hors-sol ou sous-sol et les aires de manœuvres, de stockage et de déchargement. Les conditions suivantes sont respectées :

- *les espaces de stationnement en sous-sol sont interdits dans la zone de recul ;*
- *la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;*
- *la surface perméable des zones de recul et de cours et jardins est en pleine terre et plantée.*
- *l'aménagement des zones perméables vise au développement qualitatif et quantitatif de la flore.*

⇒ Le projet de RCU détaille l'aménagement des abords des surfaces commerciales alors que le PPAS se limite à dire que tout ce qui n'est pas aménagé en parking doit être planté.

7.4 Permis de lotir et permis d'urbanisme

Le périmètre du PPAS ne comporte aucun lotissement.

Un permis a été octroyé le 08/07/2014 pour l'extension de la maison de repos sur la parcelle actuelle non urbanisée de la zone de variation de masse. Ce permis n'a pas été mis en œuvre et est actuellement périmé.

7.5 Alignements

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

7.6 Expropriations

Aucune expropriation n'a été entreprise par le PPAS.

7.7 Arbres remarquables

Deux arbres remarquables se trouvent sur la parcelle de la Mission de Scheut.



Figure 24 : Arbres remarquables

A l'origine il y avait trois arbres remarquables, l'un d'entre eux a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour son abattage, en date du 24 janvier 2014.

7.8 Atlas archéologique

Un site est repris à l'atlas archéologique au sein du périmètre du PPAS : la chapelle de la chartreuse de Scheut. Un autre site se situe à proximité directe : la ferme de Scheut. Une partie de la zone d'extension de ces sites couvre une grande partie du périmètre du PPAS.



Figure 25 : 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)

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* »⁴.

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

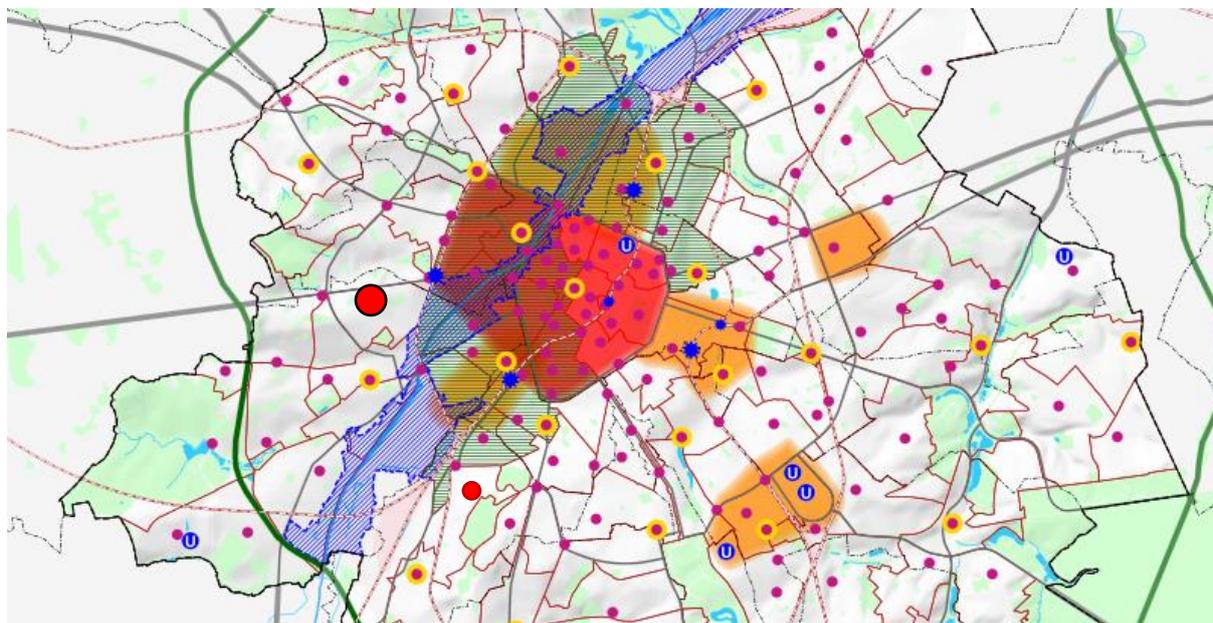


Figure 26 : Carte 1 « Armature spatiale et vision pour Bruxelles » du PRDD (2018) – PPAS = point rouge

Le seul élément notable inscrit au PRDD concernant le périmètre concerne la chaussée de Ninove, reprise en liseré de noyau commercial, comme le prévoit d'ailleurs le PRAS, ainsi qu'en corridor de mobilité, RER vélo et ligne de transports en commun de haute capacité à créer ou à étudier.

⁴ Brochure du PRDD, p.1



Figure 27 : Carte 5 « Développement économique » PRDD (2018)

Le projet de 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.

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 aucun des sous-zones spécifiques du PCD.

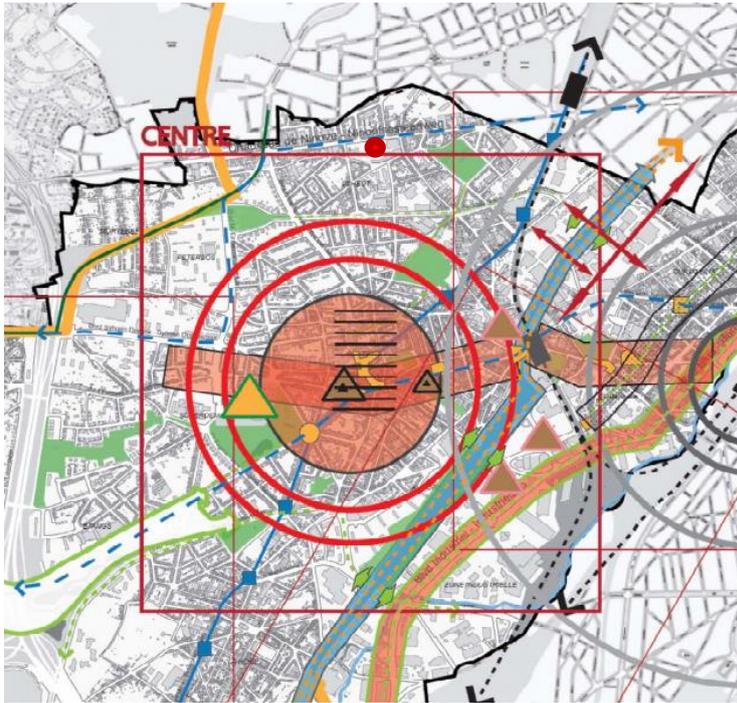


Figure 28 : Carte zone Centre du PCD (2013)

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 de la Mission Scheut, le PCD a établi qu'il pouvait être abrogé sur base des arguments suivants : « *Variation de masse du PPAS pour le de domaine de la mission de Scheut (commerce, hôtellerie, logements aux étages). Zone qui peut donc encore être développée via PPAS mais dont les prescriptions ne sont pas très précises. Le site est entièrement bâti. 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).

8.3 Contrat de quartier durable

Le quartier Scheut a fait l'objet d'un contrat de quartier durable Scheut (2011-2015), qui peut se résumer comme suit :

Le contrat couvre un périmètre qui s'étend principalement entre la chaussée de Ninove, la ligne du train 28, la rue de Birmingham, et les rues de Scheut, de Glasgow et Verheyden.

La figure 35, indique le périmètre du contrat de quartier durable. En ce qui concerne le PPAS « Mission de Scheut », seule la partie Est de l'îlot est reprise dans le périmètre du contrat de quartier durable. Aucune des actions prévues ne concernent le PPAS.

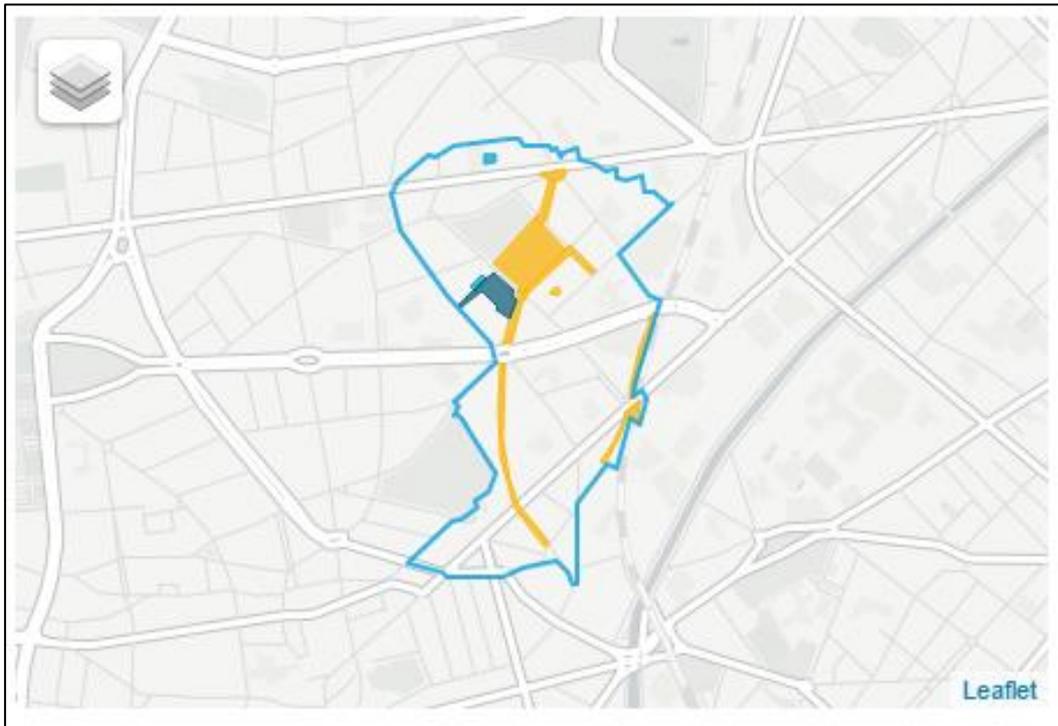


Figure 29 : Périmètre du contrat de quartier durable (source : revitalisation urbaine.brussels, contrat de quartiers durables)

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) :

- La division par le PPAS de la zone d'habitation du PRAS en différentes zones : zones de commerce, zone de bureau, zone à variation de masse et zone d'habitat. Il convient toutefois de rappeler que :
 - La zone de commerce est reprise en liseré de noyau commercial au PRAS et que l'aménagement prévu de la zone commerciale telle que le PPAS le prévoit correspond à une vision urbanistique désuète et ne répond pas aux objectifs de mixité dans la ville actuellement défendus;
 - La zone de bureau définie au PPAS n'a pas été mise en œuvre comme telle (accès et immeuble à appartements dans la situation actuelle) et est obsolète en termes d'objectifs urbanistique pour cette zone ;
 - Les autres affectations définies dans la zone d'habitation au PPAS sont compatibles avec celles du PRAS qui les précise en termes de seuils à respecter pour les affectations secondaires.
- L'interdiction de logement au rez-de-chaussée dans la zone de variation de masse.
- La restriction prévue par le PPAS en matière d'affectations secondaires (toutes les affectations secondaires autorisées au PRAS ne sont pas autorisées partout dans le plan) et l'absence de seuil pour ces affectations. L'absence de seuil est de toute façon prise en charge par le PRAS qui impose les seuils de la zone d'habitat. Concernant la limitation de certaines affectations secondaires, il n'apparaît plus justifié d'interdire ces affectations dans ce quartier proche de la chaussée de Ninove au regard des objectifs actuels de mixité de la ville et des quartiers.
- Le type de toiture, qui pourra être prise en charge par le RRU vu le caractère bâti de l'îlot et qui ne constitue pas un enjeu de taille vu la diversité des typologies observées dans l'îlot et à ses abords.
- Les dispositions relatives aux zones vertes, dont les principes généraux sont repris dans le RRU et le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) où ils sont plus détaillés. Le seul enjeu réside dans l'obligation d'une zone tampon entre les logements et les commerces, laquelle est existante.
- Le type de clôtures, dont les principes généraux sont toutefois repris dans le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) qui est moins contraignant en termes de type de clôture que le PPAS et correspond ainsi plus à la réalité observée sur le terrain.
- L'imposition de prévoir deux accès à la zone commerciale ce qui, dans les faits a été réalisé.

- La définition du nombre d'emplacements de parking. Il convient toutefois de rappeler que le RRU pourra prendre en charge cette question en répondant mieux à la politique actuelle en la matière.

On soulignera également les enjeux suivants du PPAS permettant de cadrer le développement urbanistique de l'îlot :

- La division par le PPAS de la zone d'habitation du PRAS en zones constructibles et zones non constructibles. Il convient toutefois de rappeler que le PPAS n'est pas toujours clair sur ce qui est ou non bâtissable. Il délimite ainsi des zones vertes sur le plan mais indique dans ses prescriptions concernant ces zones que « toute surface non utilisée par les constructions, voirie ou parking, devra être traitée en espace vert », ce qui est peu restrictif en termes de verdisation de l'îlot. L'absence de concordance entre le plan et les prescriptions (au niveau des zones, de leur intitulé...), laisse par ailleurs la porte ouverte à différentes interprétations du PPAS et ne garantit pas la protection de ces zones.
- Pour la zone de variation de masse et la zone de commerces, l'emprise au sol ne sera plus figée (soit graphiquement soit par des taux). Le chapitre suivant présente des scénarios possibles de développement pour ces zones ainsi que leur impact en termes de m² produits par rapport à ce que le PPAS autorise. On notera que les éventuels nouveaux projets devront tenir compte du contexte existant déjà largement bâti. Les dispositions du RRU et le bon aménagement des lieux limiteront de facto les possibilités d'urbanisation de ces zones, tout en laissant plus de latitudes dans l'implantation des constructions (pourquoi pas à front de voirie le long de la chaussée de Ninove par exemple) ;
- La définition précise des gabariets des constructions par le PPAS. Cet aspect pourra toutefois être pris en charge par le RRU vu le caractère bâti de l'îlot et des îlots voisins. Il convient néanmoins de souligner que l'application du RRU sera plus permissif que le PPAS en la matière en ce qui concerne la zone de commerce qui pourrait voir ses gabariets augmenter jusqu'à +/- 15 mètres de hauteur de façade.

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. Scenarios de développement possible en l'absence de PPAS

Ce chapitre vise à présenter et chiffrer différents scénarios possibles de développement de l'îlot en l'absence de PPAS. Il se base sur les prescrits du PRAS et du RRU ainsi que sur le contexte environnant.

Le RRU impactera essentiellement les développements à venir en ce qui concerne leur gabarit. Comme détaillé ci-dessus, les gabariets maximums pouvant être attendus sur le site, au regard du contexte existant et des dispositions du RRU sont de l'ordre du R+4+T.

Zone de commerces

Plusieurs types de développements pourraient voir le jour dans la zone de commerces, reprise au PRAS en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial :

- Démolition des surfaces commerciales existantes et construction à front de voirie (voir scenario 1). On peut estimer que de nouvelles surfaces commerciales, de taille similaire (selon une hypothèse maximaliste où 50% de la parcelles est bâtie au rez), viendront s’implanter au rez-de-chaussée. Les étages seront occupés par du logement. En comptant une profondeur de 15 mètres sur 4,5 niveaux, on aboutirait à une production supplémentaire de 18.225 m² de logement, soit quelque 180 logements supplémentaires ;
- Démolition des surfaces commerciales et construction d’un nouveau projet en ordre ouvert. Il est difficile à ce stade d’estimer l’ampleur du projet. Au regard des reculs nécessaires et du gabarit à respecter selon le RRU, on peut toutefois estimer (voir scenario 2) que quelque 21.000 m² de logement pourraient être construits en hypothèse maximaliste (soit quelque 200 logements supplémentaires) avec une rez commercial de 4650 m² ;
- Maintien des surfaces commerciales existantes (ou l’équivalent) avec rehaussement des étages en vue de réaliser des logements aux étages. En considérant qu’un tel développement soit possible (il faudra avant tout s’assurer de la faisabilité d’une telle opération en terme stabilité et de portance du rez), 4,5 niveaux pourront être construits sur les bâtiments existants. En comptant une profondeur de 15 mètres pour les immeubles de logements, on aboutit à un potentiel maximum de l’ordre de 15.000 m², soit quelque 150 logements supplémentaires (voir scenario 3).

Au total donc, en plus des surfaces commerciales existantes, on peut estimer qu’en hypothèse maximaliste, 200 nouveaux logements viendront s’ajouter aux rez commerciaux dont la superficie existante peut déjà être considérée comme maximaliste.

Zone à variation de masse

Dans la zone à variation de masse, le PPAS cadre actuellement les développements urbains par :

- un P/S maximum de 2,5
- un gabarit maximum de 4 niveaux (niveau de référence étant la chaussée de Ninove)
- un taux d’emprise maximum de 50%

A nouveau, plusieurs hypothèses de développement pourraient voir le jour sur cette zone, reprise au PRAS en zone d’habitation :

- Maintien de la mission de Scheut et de la maison de repos (qui est par ailleurs assez récente) : dans cette hypothèse, vu la configuration du bâti existant, le principal enjeu porte sur la parcelle non encore bâtie. Le potentiel de P/S et de taux d’emprise autorisé par le PPAS ne sera toutefois jamais atteint par l’urbanisation de cette parcelle et ne constituent donc pas une contrainte pour l’urbanisation de cette parcelle. La principale contrainte imposée par le PPAS est alors le nombre de niveaux. Si le PPAS était abrogé, le nombre de niveaux serait déterminé en fonction de celui des constructions voisines, soit, vu les gabarits des constructions voisines, un gabarit maximal de l’ordre d’un R+3+T (R+4+T par rapport à la chaussée de Ninove). En situation maximaliste, on peut donc estimer qu’un niveau supplémentaire et un niveau de toiture pourrait être réalisé en plus de ce que le PPAS autorise en cas d’abrogation de ce dernier.
- Démolition – reconstruction de toute la zone. Le PPAS n’empêche pas une restructuration totale de la zone et permet, si on respecte les règles de P/S, du taux d’emprise au sol et de gabarits, jusqu’à 22.000 m² de surface plancher (terrain de 11.000 m² avec un T.E. de 50% sur 4 niveaux = 5500*4). Si le PPAS devait être abrogé, les contraintes en termes de P/S, d’emprise

et de gabarits seront abrogées, il ne restera donc plus que les contraintes de gabarits liées à l'application du RRU, soit un R+4+T, qui est très maximaliste au regard de la largeur des rues de l'Obus et Van Soust et du gabarit des constructions qui font face au site. Plusieurs scénarios de reconstruction peuvent être envisagés :

- Reconstruction en ordre fermé sur tout le pourtour de l'îlot (scenario 1). Selon ce scenario, on peut estimer que 21.850 m² pourraient être construits, soit un potentiel inférieur aux 22.000 m² que le PPAS autorise et un P/S inférieur à 2 ;
- Reconstruction en ordre ouvert (voir scenario 2). Selon ce scenario, quelque 21.450 m² pourraient être construits, soit un potentiel inférieur aux 22.000 m² que le PPAS autorise et un P/S inférieur à 2.

Le potentiel offert par le PPAS en zone de variation de masse est donc, dans le fait difficilement atteignable ce qui limite les enjeux du PPAS en la matière. On notera donc comme principal enjeu pour cette zone :

- La limitation de gabarit à 4 niveaux. Au regard des gabarits environnants, l'application du RRU ne permettra toutefois pas des gabarits beaucoup plus élevés (voir ci-dessus chapitre sur le RRU) ;
- L'imposition par le PPAS d'un recul de 8 mètres.

Les trois scénarios sont présentés ci-dessous :

- Scénario 1 : urbanisation de la zone de commerce et de variation de masse en ordre fermé selon des gabarits R+4+T ;
- Scénario 2 : urbanisation de la zone de commerce et de variation de masse en ordre ouvert selon des gabarits R+4+T ;
- Scénario 3 : densification au-dessus des surfaces commerciales existantes.

	Zone de commerce			Zone variation de masse			
	commerce	logement	TOTAL	Equipemt	Maison repos	logement	TOTAL
Existant	6250	0	6250	3578	4500	0	8078
PPAS max	6250	0	6250				22000
Si abrogation du PPAS							
scenario 1 « à front de voirie »	7000	18225	25225			21862,5	21862,5
scenario 2 « en ordre ouvert »	4650	20925	25575			21450	21450
scenario 3 « sur commerce »	6250	14850	21100	3578	4500	0	8078

Tableau : comparaison de la situation existante avec le potentiel maximum offert par le PPAS et différents scénarios de développement (selon une optique maximaliste)

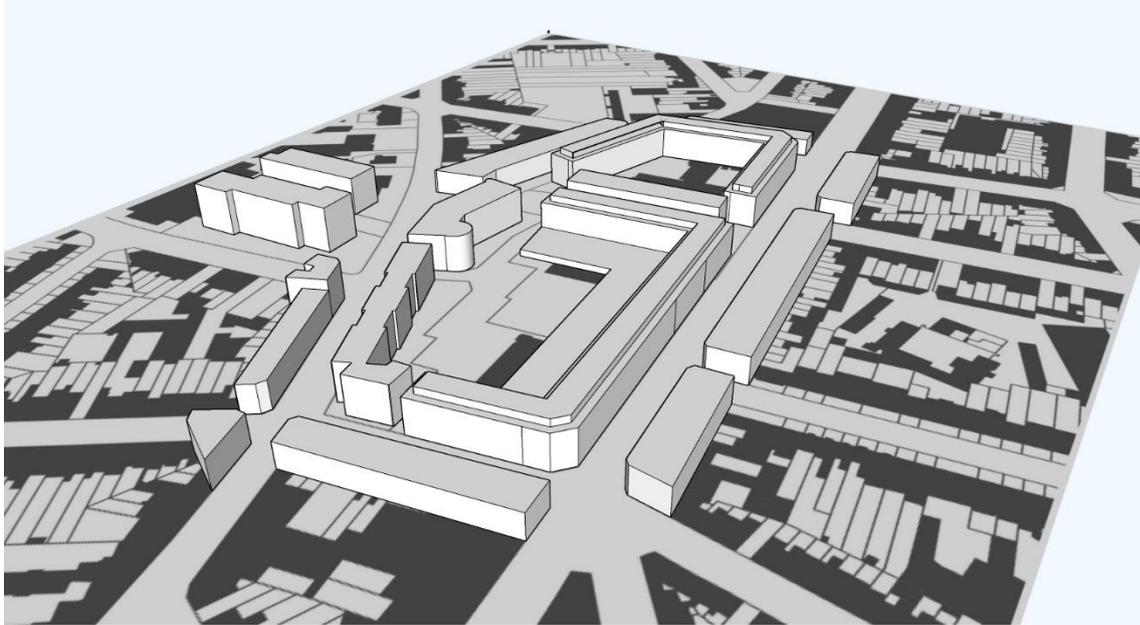


Figure 30 : scénario 1 « à front de voirie »

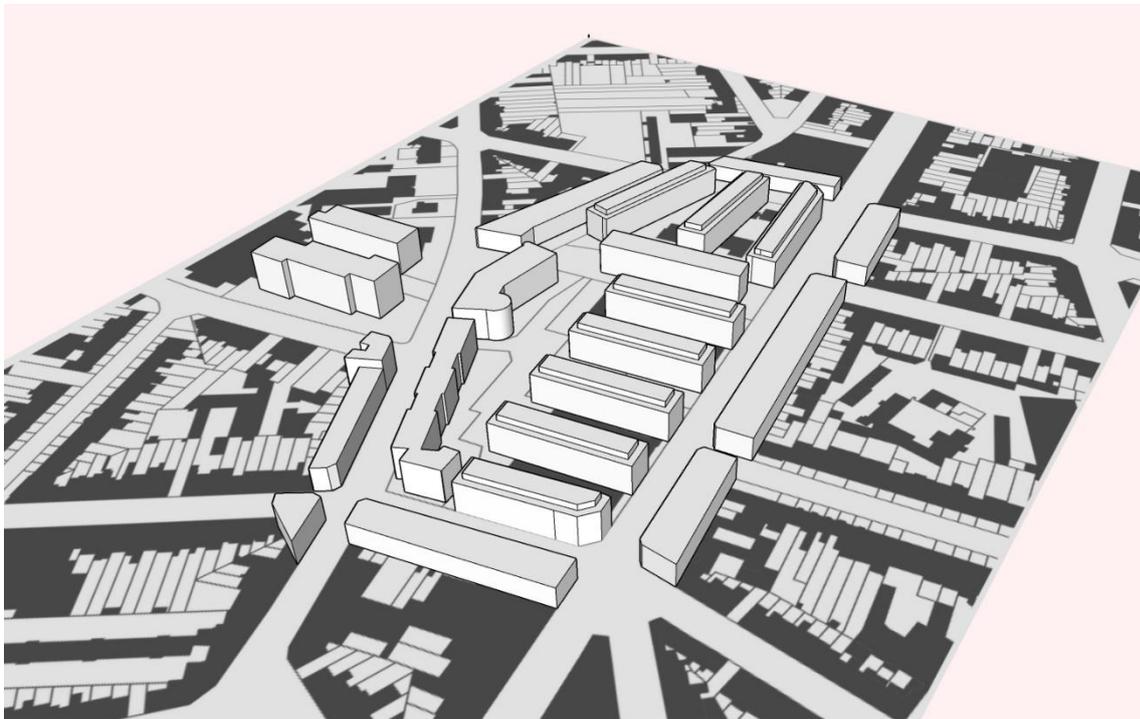


Figure 31 : scénario 2 « en ordre ouvert »

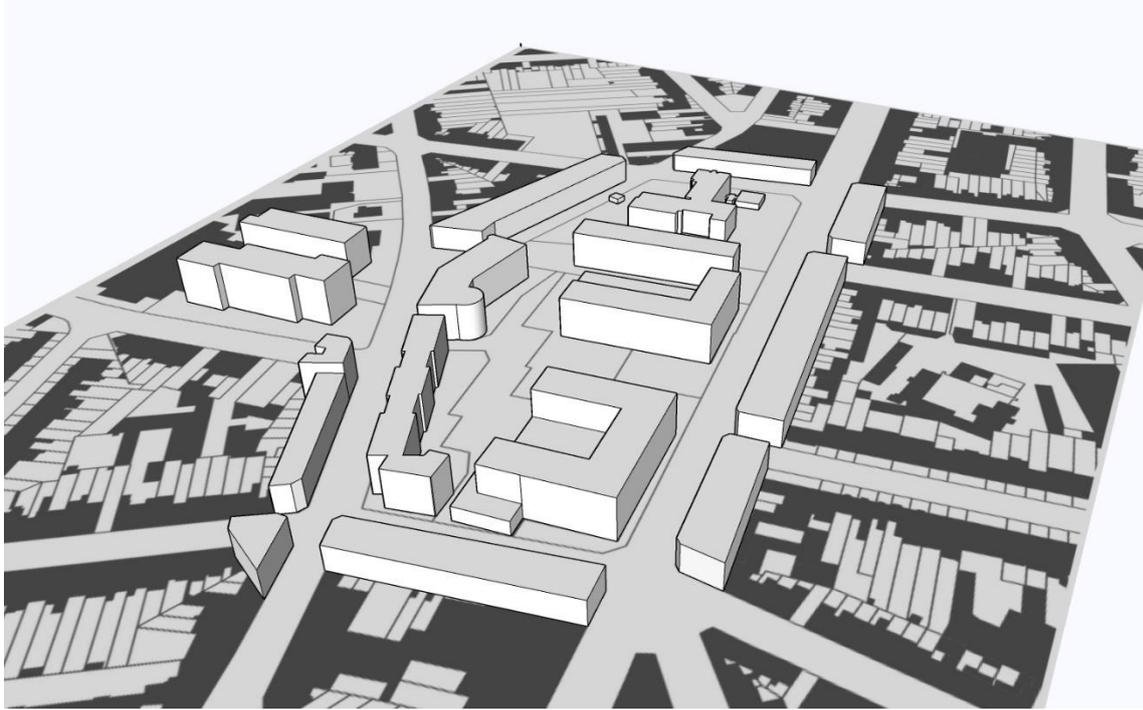


Figure 32 : scenario 3 « sur commerces »

11. Conclusion : motifs de l'abrogation

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

- Le PPAS a été élaboré avant l'adoption du PRAS. Les affectations des zones ne correspondent plus à ce qui est prévu par le PRAS.
- Le PPAS, adopté en 1990, 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 : zone de bureau, types de clôture, certains types de toiture...
- Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions ne présentent pas d'intérêt particulier.
- L'îlot est quasi entièrement urbanisé. Ses principaux objectifs ont ainsi été rencontrés : création d'immeubles à appartement dans la zone d'habitat, construction d'une vaste zone commerciale dans la zone de commerce, construction des immeubles de la mission de Scheut et de la maison de repos dans la zone à variation de masse. Ces enjeux sont par ailleurs globalement repris par le PRAS qui affecte l'îlot en zone d'habitation et liseré de noyau commercial (pour sa partie commerciale). Le seul enjeu à court terme se concentre sur la parcelle non bâtie de la zone de variation de masse, pour laquelle un PU avait été octroyé en 2014 pour l'extension de la maison de repos mais n'est plus valable.
- A moyen et long terme, les prescriptions du PPAS dans la zone de commerce empêchent tout projet de restructuration de cette zone dont l'urbanisation prévue au PPAS correspond à une conception passée de l'urbanisme (grande zone commerciale monofonctionnelle entourée d'un parking). L'abrogation permettra donc d'envisager une restructuration de cette zone. Concernant la zone de variation de masse, l'abrogation du PPAS n'aura que peu d'impacts quant au potentiel urbanisable (le potentiel de m² offert par le PPAS étant difficilement atteignable dans les faits), les enjeux pour cette zone se limitant ainsi :
 - à la limitation de gabarit à 4 niveaux. Au regard des gabarits environnants, l'application du RRU ne permettra toutefois pas des gabarits beaucoup plus élevés (voir ci-dessus chapitre sur le RRU) ;
 - à l'imposition par le PPAS d'un recul de 8 mètres.
- L'abrogation est plus opportune qu'une modification car les enjeux encore présents dans cet îlot (évolution de la zone commerciale en termes d'implantation et de gabarits et évolution de la zone de variation de masse en termes d'implantation et de gabarits) pourront être pris en charge par les outils existants, le PRAS et le RRU, suffisants pour assurer l'encadrement urbanistique de l'îlot, vu le caractère urbanisé de son environnement.
- L'abrogation du PPAS simplifiera le contexte planologique et limitera les demandes de dérogation accordées (type de toiture...), d'autant que ce PPAS est sujet à de nombreuses difficultés d'interprétation rendant son application complexe.

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.