

COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS

Motif de la décision d'ouverture de la procédure
d'abrogation du PPAS « Mission de Scheut »
& Lignes directrices du projet
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. Lignes directrices du projet	8
7. Motifs de la décision d’ouverture de la procédure d’abrogation	8

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 la décision d'ouverture de la procédure d'abrogation et présente les lignes directrices du projet.

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.

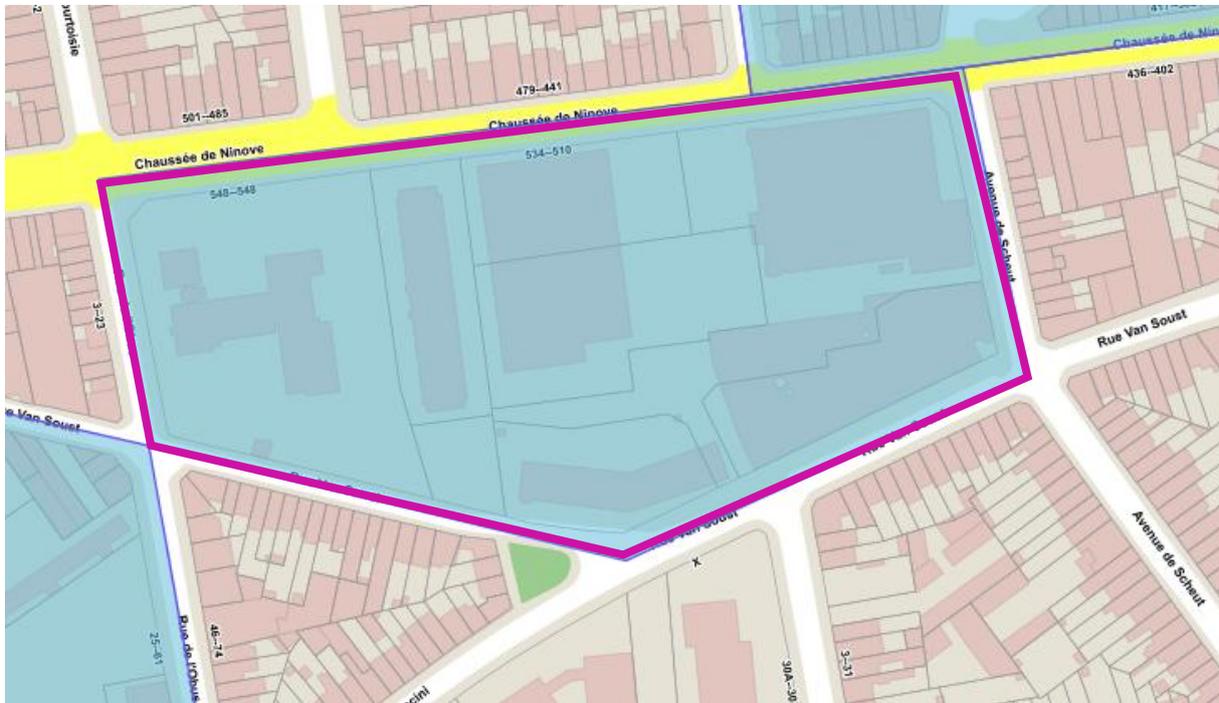


Figure 1 : Localisation du PPAS

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, 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.

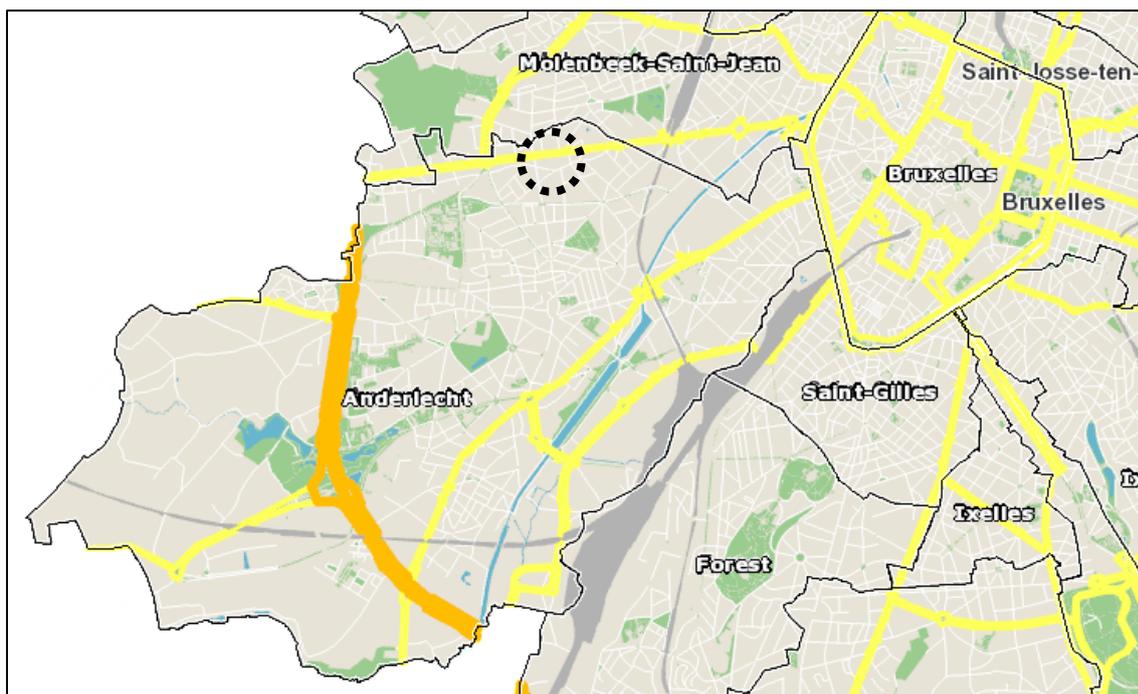


Figure 1 : Localisation de l'îlot au nord de la Commune d'Anderlecht

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 2).



Figure 2 : Photo aérienne avant l'adoption du PPAS (Brugis, 1971)

Le plan du PPAS, conçu quelques années plus tard (1990), (figure 3) indique que la situation existante avait déjà bien évolué entre 1971 et l'adoption du PPAS. On constate en effet sur ce plan (bâiments 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...).

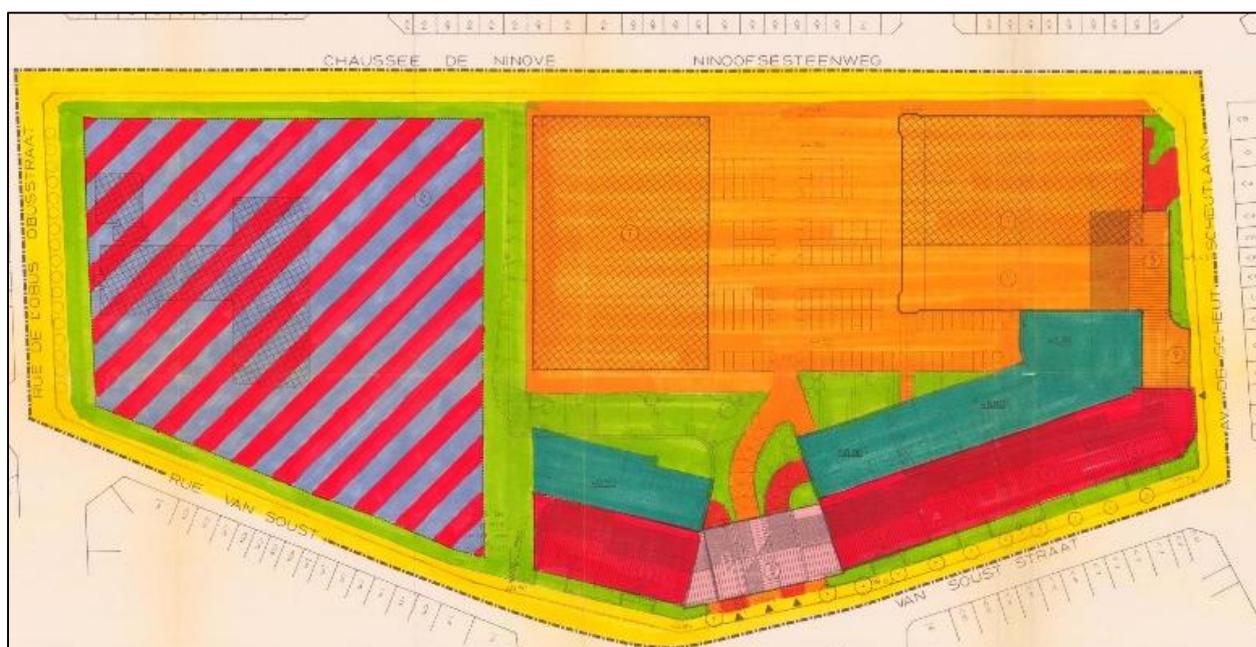


Figure 3 : Plan d'affectation du PPAS, 1990

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 bâissable pour la zone de commerce).**

6. Lignes directrices du projet

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

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

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

Un permis a été délivré sur la parcelle vide de la zone de variation de masse pour l'extension de la maison de repos et la construction d'une crèche. Ce permis a été octroyé le 08/07/2014. Les travaux n'ayant pas été entamés dans les délais, ce permis n'est plus valable.

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

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

- 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.