

# COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS

Motif de la décision d'ouverture de la procédure  
d'abrogation du PPAS « Scheut "N" »

&

Lignes directrices du projet

Décembre 2018



## Table des matières

<b>1. Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Historique du PPAS .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Portée de l’abrogation.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Composition du PPAS.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Objectifs poursuivis par le PPAS .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Lignes directrices du projet.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Motifs de la décision d’ouverture de la procédure d’abrogation.....</b>	<b>8</b>

## 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 « Scheut "N" »<sup>1</sup> a fait l'objet d'un avis favorable de la députation permanente le 29 août 1963. Le PPAS a été approuvé par Arrêté Royal, le 22 octobre 1964.

Le Plan concerne un territoire de 3,15 ha, délimité par les rues Van Soust, Jean Van Lierde, de l'Obus, Puccini et J. Kelchtermans.

---

<sup>1</sup> Dans le reste du document, le PPAS sera appelé « Scheut Nord », son nom usuel.

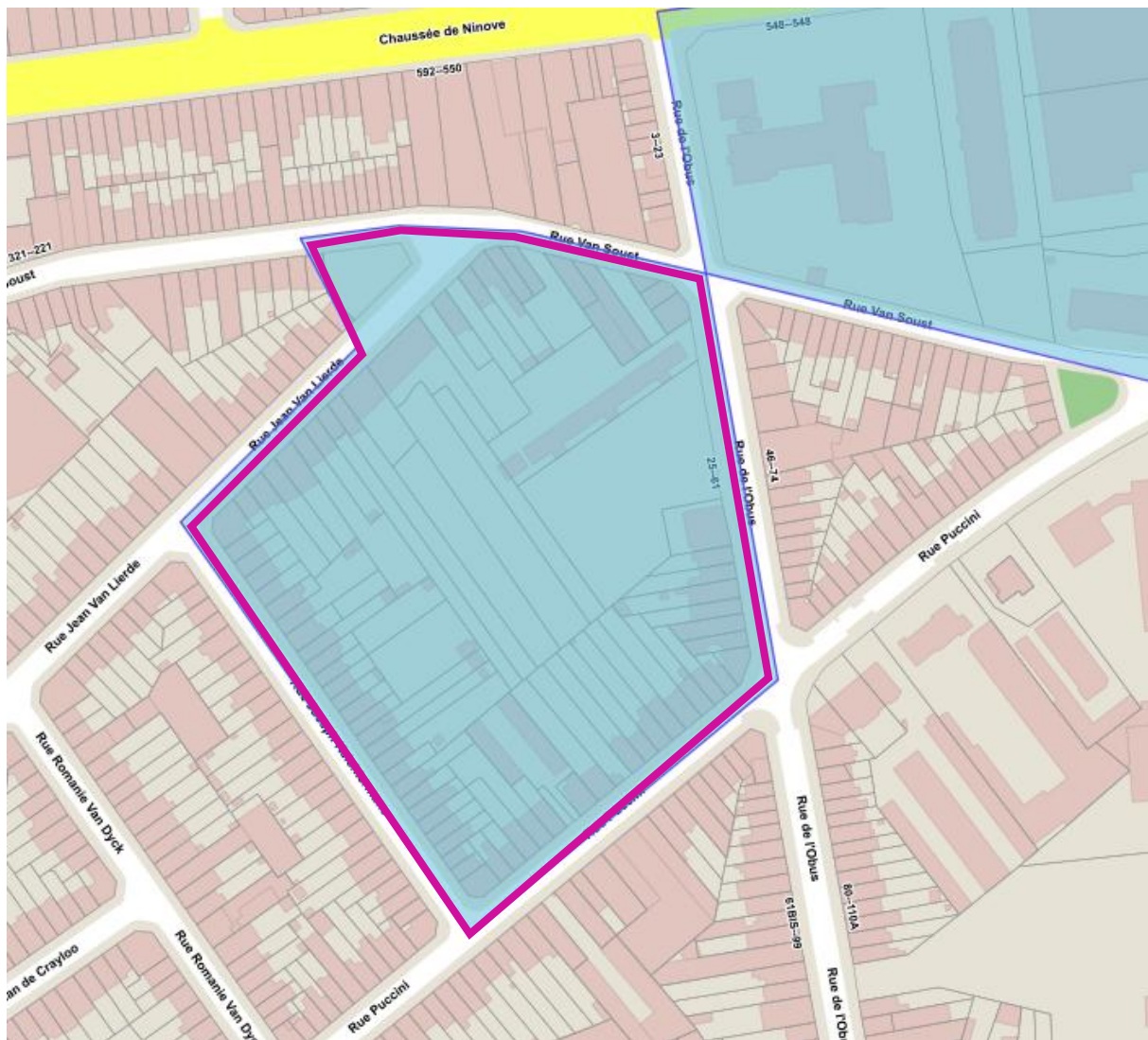


Figure 1 : Localisation de l'îlot

L'îlot se situe dans le quartier « Scheut », au Nord de la Commune d'Anderlecht, à proximité de la chaussée de Ninove.

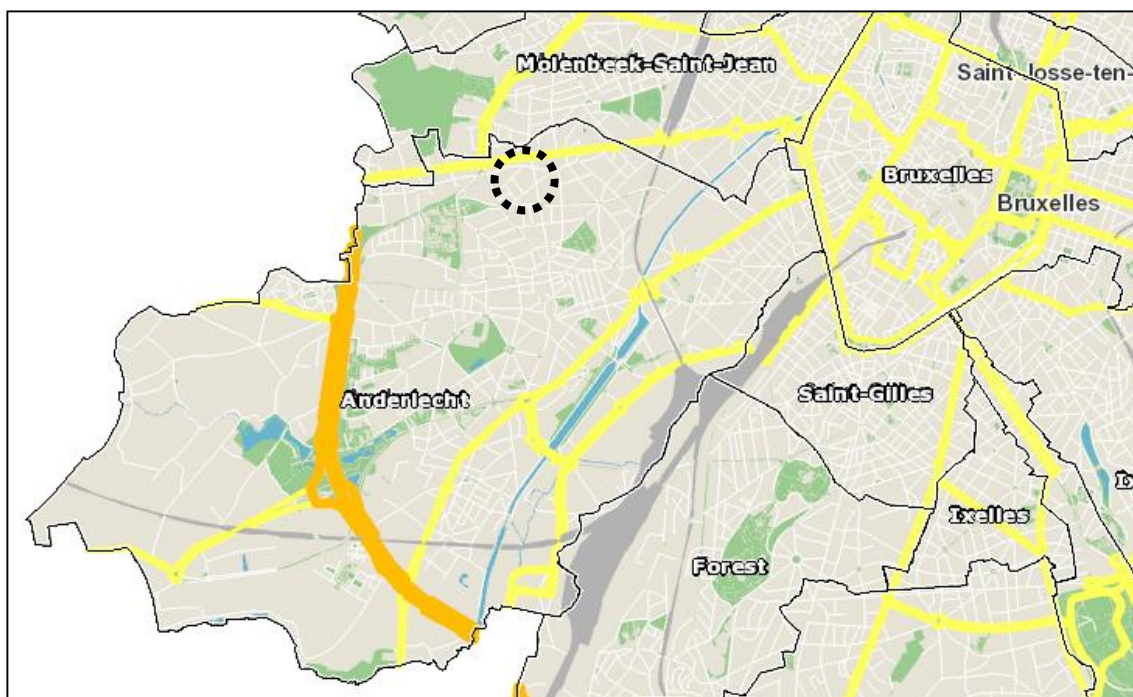


Figure 2 : Localisation de l'îlot au nord de la Commune d'Anderlecht

### 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 1964. Toutes les dispositions prévues par ce plan sont à abroger.

### 4. Composition du PPAS

---

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

- Prescriptions urbanistiques
- Plan des affectations
- Plan des expropriations



## 5. Objectifs poursuivis par le PPAS

---

L'objectif principal du PPAS est l'urbanisation de l'îlot situé entre les rues Van Soust, Jean Van Lierde, de l'Obus, Puccini et J. Kelchtermans.



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

La photo aérienne du périmètre de 1953 (figure 3) montre que l'îlot était déjà partiellement urbanisé avant l'adoption du PPAS : la partie nord-est était occupée par un bâtiment en U implanté en recul d'alignement. Le long des rues Puccini, Kelchtermans et Van Lierde se trouvaient des habitations mitoyennes. L'intérieur d'îlot était occupé par des jardins, prairies et espaces cultivés.

Le Plan du PPAS, conçu quelques années plus tard (figure 4), 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 :

- réservant un vaste espace pour implanter un jardin public et des équipements publics ;

- confirmant le statut résidentiel du reste de l'îlot via l'inscription de zones pour habitations mitoyennes ainsi que des zones de cours et jardins non constructibles à l'arrière de ces habitations ;
- limitant / encadrant les travaux de construction, rénovation et d'extension des constructions existantes (limitation de la profondeur et du gabarit des constructions, identification des type de toiture...);
- identifiant les zones où la construction d'arrière bâtiment est autorisée.

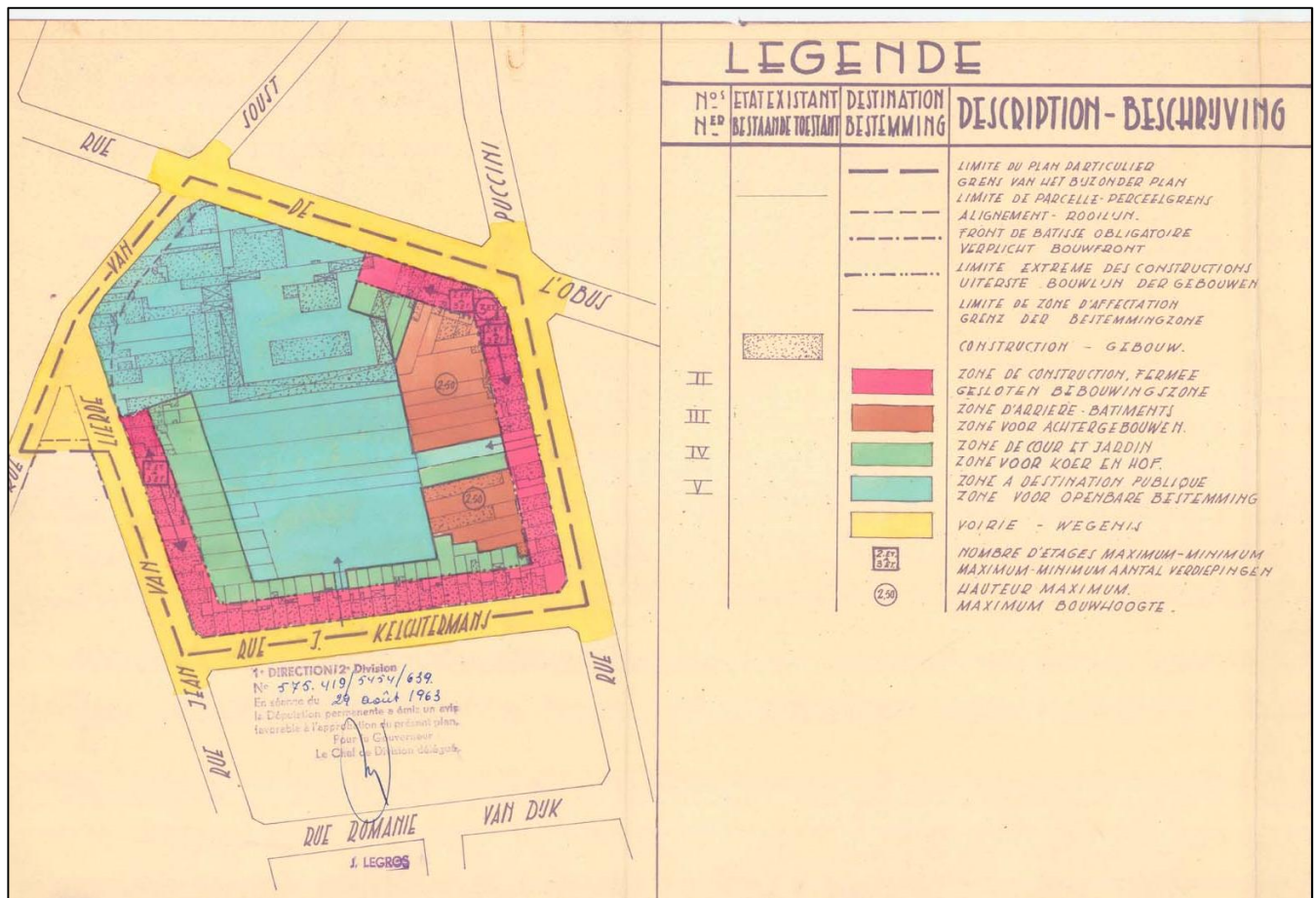


Figure 4 : Plan du PPAS (1964)

Plus spécifiquement le PPAS prévoit :

Une zone à destination publique, comportant un jardin de quartier (pelouses, chemins, plaines de jeux, plantations, etc.) et des bâtiments à usage public (école, pavillon). Ces derniers ne peuvent toutefois couvrir plus de 20% de la superficie de la zone. Le PPAS prévoit un accès vers le parc depuis la rue Puccini. Un autre accès est également prévu depuis la rue J. Kelchtermans.

Une zone de construction fermée, destinée à accueillir des habitations individuelles ou collectives. Cette zone peut également accueillir des commerces de gros et de détail ainsi que des services publics ou d'utilité publique et des établissements dits « classés<sup>2</sup> ». Ne sont toutefois pas admis les activités

<sup>2</sup> Au sens de l'A.R. du 11 février 1946, les établissements classés sont les fabriques, usines, ateliers, magasins, dépôts, machines, appareils, etc., dont l'existence, l'exploitation ou la mise en œuvre peut être une cause de danger, d'insalubrité ou d'inconfort.

provoquant des poussières, des odeurs, des dangers d'explosion, des dangers pour le voisinage, des bruits à l'air libre, etc.

Le long de la rue Puccini, le PPAS prévoit également deux zones d'arrière bâtiment, réservées à la construction de commerces de gros et de détails. Sont également autorisés les établissements dits « classés<sup>3</sup> ». Ne sont toutefois pas admis les activités provoquant des poussières, des odeurs, des dangers d'explosion, des dangers pour le voisinage, des bruits à l'air libre, etc.

Le PPAS prévoit de surcroît de limiter la profondeur des constructions et de préserver le caractère vert de l'intérieur d'îlot en imposant une zone de cours et jardins. Cette dernière, devra constamment conserver une affectation de cours et jardins.

## **6. Lignes directrices du projet**

---

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

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

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

Un projet communal a été en cours d'étude sur cette zone : la réhabilitation et l'extension des bâtiments scolaires actuellement vides pour en faire une crèche. Cependant, les travaux d'extension nécessaires pour que la crèche soit rentable en termes de fonctionnement dépassent les 20% autorisés par le PRAS (cet équipement n'est pas le complément usuel et l'accessoire de la zone de parc au PRAS). Ce problème dépasse toutefois le contexte de l'abrogation du PPAS (qui n'a aucune influence sur cette question) et relève plus spécifiquement du choix de la zone au PRAS. Or, la Commune a actuellement d'autres besoins et d'autres objectifs que de modifier ce PPAS pour corriger une erreur au PRAS. Vu ces difficultés et d'autres évolutions dans le contexte communal, le projet a été abandonné.

Par ailleurs, l'étude du PPAS a mis en exergue une autre anomalie concernant la zone de parc au PRAS : bien que cette dernière se soit claquée sur la zone à destination publique du PPAS, elle comporte des constructions qui pré-existaient au PPAS. Une modification du PRAS permettrait de régler ces deux problèmes.

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

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

---

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

- Le PPAS a été élaboré avant l'adoption du PRAS. Les affectations des zones ne correspondent plus à ce qui est prévu par le PRAS et sont pour certaines dépassées (notion d'« établissements classés » notamment).

---

<sup>3</sup> Idem.



- 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 : zones d'arrière-bâtiment et type de toiture imposé. Ainsi, les zones d'arrière-bâtiment, 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.
- L'îlot est complètement urbanisé. Les principaux objectifs du PPAS ont été rencontrés : existence d'un espace vert public et d'habitations mitoyennes sur le reste de l'îlot. Ces enjeux sont par ailleurs repris par le PRAS (zone d'habitation et zone verte). Il en résulte que le PPAS n'a plus aucune utilité pour la zone, amenée à ne subir que peu de changements.
- Le caractère restrictif des affectations secondaires et l'absence de seuils pour les affectations secondaires est préjudiciable à la mixité des fonctions.
- Les outils existants : PRAS et RRU, seront suffisants pour assurer l'encadrement urbanistique de l'îlot, qui est déjà largement urbanisé.
- Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions ne présentent pas d'intérêt particulier.
- 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 (au regard notamment de l'abandon du projet de crèche). 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.
- L'abrogation du PPAS simplifiera par ailleurs le contexte planologique et limitera les demandes de dérogation accordées (type de toiture, profondeur...).
- 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.