

COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS

Rapport d'abrogation du PPAS « Scheut "N" » :
Eléments de la situation existante que le PPAS entend modifier

Décembre 2018



Table des matières

Zone de construction fermée	4
Zone d'arrière bâtiments.....	7
Zone de cours et jardins	9
Zone à destination publique.....	11
Voirie	12

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

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

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

Zone de construction fermée

Zone PRAS :

Zone d'habitation

Prescriptions PPAS :

« Art1. Cette zone est réservée :

- a) À l'habitation individuelle et collective ;
- b) Aux commerces de gros et de détail ;
- c) Aux bâtiments et installations des services publics ou d'utilité publique ;
- d) Aux établissements classés en vertu de l'A.R du 11 février 1946, à l'exception de ceux dont les principaux inconvénients sont : poussières, émanations, odeurs, danger d'explosion, danger pour le voisinage, bruits à l'air libre, etc.

Art. 2 Implantation des bâtisses :

Les constructions seront implantées dans le gabarit indiqués au plan. (Prof. 12m)

Art. 3 Hauteur des bâtisses :

Elles comporteront le nombre d'étages indiqué au plan. En aucun cas, la hauteur sous corniche ne pourra être supérieurs à 12m.

Art.4 Aspect des bâtisses :

Les façades à rues devront présenter un caractère architectural et une unité qui concourent à réaliser un ensemble harmonieux. Il en est de même des façades postérieures.

Art. 5 Toitures

Seule la toiture plate sera autorisée. »

Rappel situation existante :

L'ensemble de la zone est urbanisée en mitoyenneté et à l'alignement conformément au PPAS.

Bien que les gabarits respectent globalement les prescriptions du PPAS, on notera certaines divergences au regard :

- De la plupart des toitures : en pente plutôt que plates ;
- De la profondeur de certaines constructions qui dépassent la zone constructible.

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Habitation, Commerce, bâtiments et installations des services publics ou d'utilité publique, établissements classés / Pas de seuils	Logement, équipement, commerce, hôtellerie, Bureau, activités productives selon des seuils maximaux	/	/	Les affectations secondaires suivantes seront autorisées par le PRAS et ne l'étaient pas au PPAS : bureau, hôtellerie, certaines activités productives	PPAS est plus strict pour les affectations secondaires (il en autorise moins que le PRAS) mais il ne fixe pas de seuils	Les options du PRAS permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS. La Région et la Commune prônant la mixité dans les quartiers résidentiels (cf. PRDD et PCD), la plus grande mixité soutenue par le PRAS répond mieux aux objectifs urbanistiques actuels en la matière.
Implantation des constructions	Profondeur des constructions de maximum 12m, implantation à l'alignement	/	Profondeur en fonction des bâtiments voisins et max ¼ de la parcelle. Implantation à l'alignement ou au front de bâtisse.	/	La profondeur des constructions ne sera plus limitée à 12 mètres.	PPAS précise la profondeur maximum des constructions, alors que le RRU se base sur les constructions voisines (avec un absolu de ¼ de la parcelle généralement moins strict que les 12 m du PPAS)	Toute la zone ayant été quasi mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les éventuels futurs projets. D'autant qu'on observe de nombreuses dérogations à la profondeur très stricte imposée par le PPAS.
Hauteurs	Hauteur sous corniche inférieure à 12m et nombre	/	Hauteur déterminée en fonction des	/	La hauteur des constructions ne sera plus limitée à 12 mètres.	Le PPAS précise la hauteur maximum et le nombre de niveaux, alors que le	Toute la zone ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les

	de niveaux indiqués au plan		constructions voisines			RRU se base sur les constructions voisines	constructions voisines permettent d'encadrer les éventuels futurs projets.
Toitures	Plates	/	Gabarit de la toiture déterminé en fonction des constructions voisines	/	Plus d'obligation de toitures plates.	Le PPAS impose un type de toiture, alors que le RRU limite le gabarit en fonction de celui des constructions voisines.	On observe de très nombreuses dérogations à cette disposition du PPAS. Toute la zone ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettront d'encadrer les éventuels futurs projets tout en offrant plus de latitude dans les projets que ne le fait le PPAS.
Façades	Harmonisation avec l'existant	/	/	La composition, la couleur, le parement et les teintes des façades s'harmonisent entre eux et avec celles du voisinage	Plus d'obligation d'harmonie et d'unité architecturale dans la composition des façades.	Le projet de RCU reprend ces dispositions qui constituent donc une ligne de conduite de la commune.	Lorsque le projet de RCU entrera en vigueur, il pourra prendre en charge cette disposition du PPAS (si le RCU n'est pas approuvé, et vu le caractère général de ces dispositions, celles-ci pourront être considérées comme motifs de « bon aménagement des lieux »)

Zone d'arrière bâtiments

Zone PRAS :

Zone d'habitation

Prescriptions du PPAS :

« Art. 1 cette zone est réservée :

- a) Aux commerces de gros et détail
- b) Aux établissements classés en vertu de l'A.R du 11 février 1946, à l'exception de ceux dont les principaux inconvénients sont repris à l'article 1 du PAR. II

Art. 2 implantation des bâtisses :

Elles seront implantées dans le gabarit indiqué au plan.

Art. 3 Hauteur des bâtisses :

Voir hauteur maximum indiqué au plan. Cette hauteur sera prise par rapport au niveau du trottoir.

Art. 4 Aspect des bâtisses :

Les constructions en plaque de béton ou en matériaux provisoires sont strictement interdites

Art. 5 Toiture :

Seule la plate-forme sera autorisée »

« Généralité – Art. 2 (...) toute habitation étant interdite dans les zones d'arrière bâtiment. »

Rappel situation existante :

Les deux zones d'arrière bâtiment ne sont pas mises en œuvre au sens du PPAS : une des zones est actuellement occupée par deux bâtiments abritant des boxes de garage et l'autre par des annexes et extensions des constructions à front de rue. Le reste de ces zones est occupé par des cours et jardins.

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Commerces de gros et détail et établissements classés en vertu de l'A.R du 11 février 1946 / Pas de seuils	Logement, équipement, commerce, hôtellerie, Bureau, activités productives selon des seuils maximaux	/	/	Suppression de ces zones et remplacement par la zone d'habitation au PRAS	PPAS est plus strict pour les affectations secondaires (il en autorise moins que le PRAS) mais il ne fixe pas de seuils.	Bien que la délimitation de ces zones constitue un enjeu du PPAS et que le PPAS soit, pour certains points, plus précis que le PRAS et/ou le RRU, l'option urbanistique de constructions en intérieur d'îlot ne correspond plus aux options urbanistiques actuelles de la Commune et de la Région qui souhaitent préserver le caractère vert et la qualité de vie des intérieurs d'îlot. Il convient donc d'abroger cette possibilité offerte par le PPAS qui ne correspond plus ni à la politique urbanistique actuelle ni à la situation de fait. La prise en charge des projets par le RRU
Hauteurs	2,50 m de haut maximum	/	Hauteur déterminée en fonction des constructions voisines	/	La hauteur des constructions ne sera plus limitée à 2,50 mètres.	Le PPAS précise la hauteur maximum et le nombre de niveaux, alors que le RRU se base sur les constructions voisines	
Toitures	Plate-forme	/	Gabarit de la toiture déterminé en fonction des constructions voisines	/	Plus d'obligation de toitures plates.	Le PPAS impose un type de toiture, alors que le RRU limite le gabarit en fonction de celui des constructions voisines	
Façades	Les constructions en plaque de béton ou en matériaux provisoires sont interdits	/	/	La composition, la couleur, le parement et les teintes des façades s'harmonisent entre eux et avec celles du voisinage	Plus d'obligation de limitation de matériaux.	L'abrogation du PPAS fera disparaître l'interdiction, mais le projet de RCU, lorsqu'il sera approuvé, pourrait	

						encadrer les futurs projets	répond davantage à la politique actuelle.
--	--	--	--	--	--	-----------------------------	---

Zone de cours et jardins

Zone au PRAS :

Zone d'habitation

Prescriptions du PPAS :

« Art. 1 : cette zone conservera constamment cette affectation.

Art. 2 : clôtures

Les murs de clôture délimitant le jardin public seront établis en maçonnerie, à l'exception des clôtures des constructions avec façade latérale qui seront constituée par une haie vive »

Rappel situation existante :

Zone occupée par des cours et jardins. Présence d'abris de jardin, d'un garage et d'annexes ne respectant pas le PPAS.

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Cours et jardins	Dans toutes les zones les espaces verts sont autorisés.	Limite la profondeur des constructions et par définition implique que le reste de la parcelle soit aménagé en zone de cours et jardins	/	Suppression de ces zones et remplacement par la zone d'habitation au PRAS	PPAS délimite clairement ces zones.	Les options du RRU permettent de limiter l'emprise des constructions et d'aménager des cours et jardins dans le reste de la parcelle.
Aménagement	Cours et jardins	/	L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de	Le projet de RCU, lorsqu'il sera approuvé, détaille	Sans effet	Pas d'enjeux pour le PPAS qui ne précise rien en termes	Le RRU (et le projet de RCU lorsqu'il sera approuvé) détaillent

			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. Imperméabilisation limitée à 50% de la zone.	l'aménagement des zones de cours et jardins.		d'aménagement de ces zones sauf que les bâtiments y sont interdits.	l'aménagement de ces zones et vont plus loin que le PPAS en termes de préservation de l'environnement. Leurs dispositions répondent aux objectifs urbanistiques actuels en la matière.
Clôtures	Clôture des jardins publics : en maçonnerie Clôtures entre constructions : haie vive	/	/	Le projet de RCU, lorsqu'il sera approuvé détaille les prescriptions applicables aux différents types de clôture.	Plus d'obligation de type de clôture.	PPAS précise le type de clôture. Le projet de RCU, lorsqu'il sera approuvé, autorise différents types de clôture et précise leur mise en œuvre. Il correspond plus à la réalité observée sur le terrain.	Lorsque le projet de RCU entrera en vigueur, il pourra prendre en charge cette disposition du PPAS (si le RCU n'est pas approuvé, et vu le caractère général de ces dispositions, celles-ci pourront être considérées comme motifs de « bon aménagement des lieux »)

Zone à destination publique

Zone au PRAS :

Zone de parc

Prescriptions PPAS :

« Art. 1 Cette zone sera aménagée en jardin de quartier (pelouses, chemins, plaines de jeux, plantation, etc.)

Art. 2 Dans cette zone pourra être érigés des bâtiments à usage public (école, pavillon pour retraites, etc.) Ils ne pourront couvrir plus de 20 % de la superficie. »

Rappel situation existante :

Zone occupée par une plaine de jeu, une crèche actuellement vide, un parking, des abris de jardin et des maisons unifamiliales.

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Jardin de quartier, bâtiments à usage public	Zone de parc	/	/	Sans effet	La possibilité d'ériger des constructions publiques ne correspond plus à l'affectation du PRAS et est donc implicitement abrogée.	Les options du PRAS ont implicitement abrogé celles du PPAS concernant les bâtiments publics. Pour le reste, le PPAS ne présente pas d'enjeu, les zones du PPAS et du PRAS étant similaires.

Voirie

Zone au PRAS :

Zone mixte (pour l'angle Van Lierde / Van Soust)

Prescriptions PPAS :

/

Rappel situation existante :

Zone occupée par un parking privé.

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Voirie	Zone mixte	/	/	Suppression de la zone de voirie au coin et remplacement par la zone mixte au PRAS	L'affectation en voirie de cette parcelle en coin.	L'affectation du PPAS hypothèque le développement de cette parcelle alors qu'elle occupe une position centrale dans le paysage urbain de ce quartier. Son abrogation permettra d'y appliquer les prescriptions de la zone mixte du PRAS.

Par conséquent, les éléments de la situation existante qui sont susceptibles d'être modifiés par l'abrogation du PPAS, soit les enjeux de cette abrogation, peuvent être énumérés comme suit :

- La division par le PPAS de la zone d'habitat du PRAS en zones constructibles et zone de cours et jardins. Il convient toutefois de rappeler que :
 - l'îlot étant entièrement urbanisé, le RRU permettra de limiter la profondeur des constructions dans la zone d'habitat et donc de limiter l'emprise des zones constructibles ;
 - les profondeurs prévues au PPAS sont assez restrictives (12 mètres) et ont fréquemment été dépassées dans les faits (annexes).
- La délimitation d'une zone d'arrière-bâtiments par le PPAS. Ce type de zone n'est toutefois plus en accord avec les principes urbanistiques actuels tant communaux que régionaux, ni avec les objectifs de préservation du caractère vert des intérieurs d'îlot.
- La restriction prévue par le PPAS en matière d'affectations secondaires 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.
- La définition précise des gabarits des constructions, qui pourra être prise en charge par le RRU vu le caractère bâti de l'îlot.
- Le type de toiture, qui n'est toutefois pas en accord avec la typologie des constructions existant dans les voiries concernées.
- L'obligation d'aménager la zone mixte prévue au PRAS en voirie qui hypothèque toutefois le développement de cette parcelle alors qu'elle occupe une position centrale dans le paysage urbain de ce quartier.
- Le type de clôtures dans la zone de cours et jardins, dont les principes généraux sont toutefois repris dans le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) qui correspond ainsi plus à la réalité observée sur le terrain et qui peut être considéré comme ligne directrice pour la commune.
- L'imposition de prévoir deux accès au parc, un via la rue Kelchtermans et un via la rue Puccini. Cet enjeu n'est toutefois plus d'actualité et sa suppression permettra d'urbaniser la seule dent creuse actuellement présente sur l'îlot.

Soulignons également la possibilité offerte par le PPAS de réaliser des constructions à destination publique dans la zone de parc du PRAS. Cette possibilité est toutefois implicitement abrogée par l'entrée en vigueur du PRAS car contraire à ce dernier et ne constitue donc plus un enjeu.

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.