# **COMMUNE D'ANDERLECHT**

Abrogation de PPAS

Rapport d'abrogation du PPAS « Scheut "N" »

Décembre 2018





# Table des matières

1.	Introduction	3
2.	Historique du PPAS	3
3.	Portée de l'abrogation	5
4.	Composition du PPAS	5
5.	Objectifs poursuivis par le PPAS	6
6.	Situation existante de fait	9
•	Zone de construction fermée	11
•	Zones d'arrière-bâtiments	13
•	Zone de cours et jardin	14
•	Zone à destination publique	15
•	Voirie	18
7.	Bilan : état de réalisation du PPAS et conformité de la situation existante de 19	ait
8.	Situation existante de droit	20
8.1	Plan Région d'Affectation du Sol – PRAS	20
8.2	Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)	25
8.3	Projet de Règlement Communal d'urbanisme (RCU)	27
8.4	Permis de lotir	29
8.5	Alignements	29
8.6	Expropriations	29
9.	Plans de développement	30
9.1	Plan Régional de Développement Durable (PRDD)	30
9.2	Plan Communal de Développement (PCD)	31
10.	Bilan des enjeux	33
11	Conclusions: motifs de l'abrogation	25

## 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.

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



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

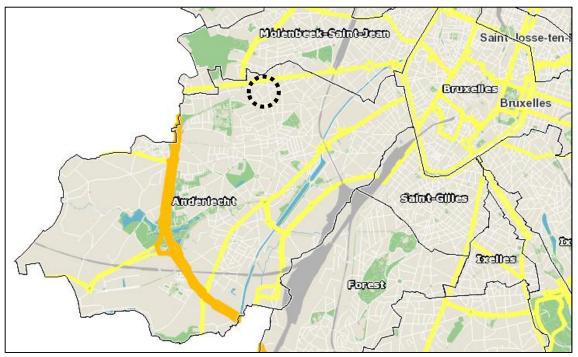


Figure 2 : Localisation de l'îlot au nord de la Commune d'Anderlecht

# 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 d'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.

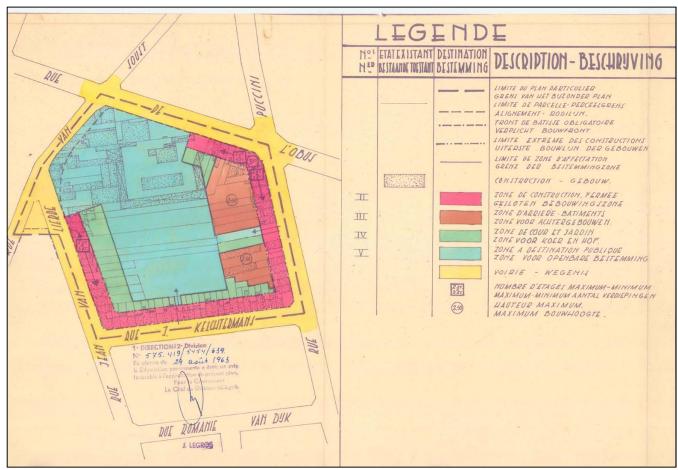


Figure 4: Plan du PPAS (1964)

## Plus spécifiquement le PPAS prévoit :

Une <u>zone à destination publique</u>, 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 <u>zone de construction fermée</u>, 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 « classés² ». Ne sont toutefois pas admis les activités

<sup>&</sup>lt;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'incommodité.

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 <u>zones d'arrière bâtiment</u>, 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 <u>zone de cours et jardins</u>. Cette dernière, devra constamment conserver une affectation de cours et jardins.

<sup>3</sup> Idem.		
	Commune d'Anderlecht – Abrogation de PPAS	
	Rapport d'abrogation du PPAS « Scheut "N" » – décembre 2018	

# 6. Situation existante de fait

# **Evolution du site**

La vue aérienne de l'îlot dans les années 1930/35 (figure 5) indique que, à l'époque, seul le nord-est de l'îlot était urbanisé. L'angle entre la rue Van Lierde et Van Soust (au nord du plan) est déjà urbanisé à cette époque.



Figure 5 : Vue aérienne 1930/35 (Bruciel)

Entre 1935 et 1944, les voiries bordant l'îlot sont aménagées et les premières maisons d'habitation mitoyennes apparaissent sur le reste de l'îlot.



Figure 6 : Vue aérienne 1944 (Bruciel)

La vue aérienne de l'îlot de 1953 (figure 7), indique que l'urbanisation de l'îlot est largement entamée à cette époque (soit avant l'entrée en vigueur du PPAS). On constate, par rapport au PPAS que la rue J. Van Lierde n'est pas encore urbanisée et qu'un bâtiment existe à l'emplacement du futur parc.



Figure 7 : Vue aérienne 1953 (Bruciel)

La vue aérienne de 1971 (figure 8), après l'adoption du PPAS, indique que, dans la partie nord-est à destination publique, le bâtiment en forme de U a été détruit, laissant la place au futur espace public conformément aux prescriptions du PPAS. La rue J. Van Lierde est, à cette époque, quasi entièrement urbanisée.



Figure 8 : Photo aérienne du périmètre après l'adoption du PPAS (Brugis, 1971)

#### Situation actuelle

L'étude de la situation actuelle de fait est analysée ci-dessous au regard de ce que prévoit le PPAS. Globalement, l'îlot est actuellement occupé par un parc public occupé en son centre d'une plaine de jeux, une crèche communale (actuellement vide) et des maisons d'habitation unifamiliale mitoyennes ou petits immeubles à appartements.



Figure 9 : Photo aérienne du périmètre (Brugis, 2017)

Plus spécifiquement, la situation existante au regard des options du PPAS peut être analysée comme suit, selon les 5 zones prévues par le PPAS sur cet îlot :

# • Zone de construction fermée

La zone de construction fermée a été mise en œuvre (reste 2 dents creuses : une qui était réservée pour l'accès au parc et l'autre qui permet l'accès aux boxes de garages sis en intérieur d'îlot). Elle est occupée par des constructions mitoyennes de type maisons unifamiliales ou petits immeubles à appartements.

Le long de la rue J. Van Lierde, le PPAS prévoit des bâtiments de 2 ou 3 étages ne dépassant pas 12m de haut sous corniche avec des toitures plates. On observe actuellement que les gabarits de la rue J.

Van Lierde varient de R+1+T à R+3+T. La plupart des bâtiments présents dans cette rue ont des toitures à double versants.

Le long de la rue J. Kelchtermans, les mêmes prescriptions sont d'applications. L'étude de terrain indique la présence de bâtiments présentant une hauteur variant de R+1+T à R+3+T. La plupart des toitures de cette voirie sont également à double versants.

Les mêmes prescriptions sont d'applications pour les bâtiments le long de la rue Puccini et de la rue de l'Obus. L'étude de terrain indique des gabarits variant de R+1+T à R+3+T. La plupart des toitures de ces voiries sont à double versant.



Figure 10: Zone de construction fermée (rue Puccini) Figure 11 : Zone de construction fermée (rue Kelchtermans)



Figure 12 : Zone de construction fermée (rue Van Lierde)



Figure 13 : Zone de construction fermée (rue de l'Obus)

Le PPAS prévoit également un bâtiment de 3 étages maximum au coin de la rue Puccini et de la rue de l'Obus, seule la toiture plate est autorisée dans la zone de construction fermée par le PPAS. Le bâtiment existant est un immeuble à appartements, présentant un gabarit de R+2+T avec une toiture à double versant.

Signalons également que ponctuellement, en particulier au niveau des angles, la présence d'une cour d'au moins 4 mètres si le rez-de-chaussée est occupé par du logement, n'est pas respectée. Cette dispositions est reprises dans les généralités du PPAS.

# • Zones d'arrière-bâtiments

Le PPAS prévoit deux zones d'arrière bâtiments. Ces deux zones se situent le long de la rue Puccini et à l'angle Obus/Puccini. Ces zones n'ont pas été totalement mises en œuvre.

Dans la première zone, le long de la rue Puccini, seuls deux bâtiments ont été construits. Ces derniers étaient déjà existants au moment de l'adoption du PPAS et servent de boxes de garages. Leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m comme prévu par le PPAS. Le PPAS prévoyait également des toitures plateau, ce point est respecté en ce qui concerne ces deux séries de boxes de garages (figure 14).

L'utilisation actuelle de ces bâtiments ne correspond toutefois pas entièrement à la destination principale prévue au plan (commerce de gros et de détail et établissements classés<sup>4</sup>).



Figure 14 : Boxes à garage, 73 rue Puccini

-

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Selon la RGPT du 11/02/1946 (les fabriques, usines, ateliers, magasins, dépôts, carrières à ciel ouvert, machines, appareils, etc., dont l'existence, l'exploitation ou la mise en œuvre peut être une cause de danger, d'insalubrité ou d'incommodité).

L'autre zone d'arrière bâtiment n'est quasi pas construite et ne comporte que des extensions aux constructions situées à front de voirie. Ponctuellement, et contrairement aux dispositions générales du PPAS, des bâtiments situés dans cette zone sont destinés à du logement.

Le potentiel constructible de ces zones n'a donc pas été exploité à son maximum. Les parties non bâties de ces zones sont occupées par des cours et jardins.



Figure 15 : zones d'arrière bâtiment : confrontation entre le PPAS et l'existant

# • Zone de cours et jardin

Le PPAS prévoit que la zone de cours et jardin conserve son affectation. La zone a été mise en œuvre. La superposition entre le PPAS et la situation existante indique que :

- quelques abris de jardins y ont été construits, en particulier le long de la rue J. Kelchtermans ;
- la profondeur de certaines constructions dépasse dans cette zone, en particulier le long de la rue J. Van Lierde.

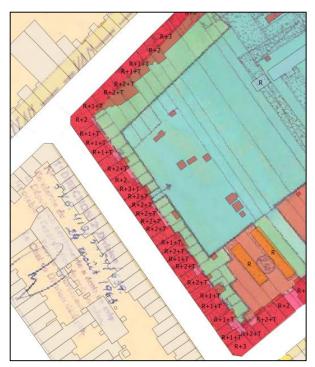


Figure 16 : zones de cour et jardin : confrontation entre le PPAS et l'existant

L'immeuble à appartements de la rue J. Van Lierde ne respecte en outre pas les prescriptions du PPAS puisque des garages ont été construits dans la zone de cours et jardin. Cette dérogation a été accordée par le Fonctionnaire délégué lors de l'octroi du permis d'urbanisme en 2007.



Figure 17 : vue aérienne arrière de l'immeuble à appartements et de ses boxes à garage – superposition avec le PPAS

## • Zone à destination publique

Une grande partie de la zone à destination publique a été mise en œuvre, conformément au PPAS : présence de la crèche actuellement vide sis rue de l'Obus, 27 et d'un parc avec une plaine de jeux à destination publique. Le PPAS prévoyait également des accès vers cette plaine de jeux depuis la rue Pucccini et la rue J. Kelchtermans. Ces derniers n'ont pas été réalisés.



Figure 18 : Plaine de jeux, rue de l'Obus.

Certains bâtiments, existants avant l'entrée en vigueur du PPAS, ne respectent pas les prescriptions du PPAS pour cette zone (figure 19) : les n°8-4-2 de la rue J. Van Lierde sont des maisons d'habitation unifamiliale, ainsi que les n° 196-194-190-188-180 de la rue Van Soust et le n°25 de la rue de l'Obus. Le n°194 de la rue Van Soust est un parking pour les voitures du garage VW se trouvant en face.

Il en va de même pour l'immeuble à appartements de la rue J. Van Lierde qui ne respecte pas les prescriptions du PPAS puisque des garages ont été construits dans la zone à destination publique.

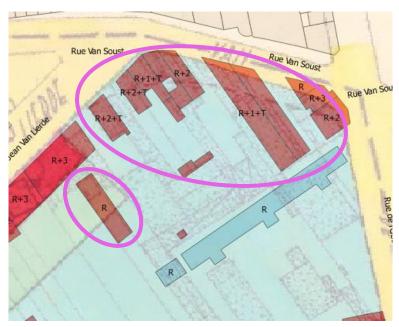


Figure 19 : Superposition du PPAS (en fond) et de la situation existante de fait





Figure 20 : Rue Jean Van Lierde, n°8

Figure 21 : Rue Van Soust





Figure 22 : Parking VW – Rue Van Soust

Figure 23 : 25 Rue de l'Obus

Signalons enfin que de nombreux abris de jardin ont été construits dans la zone à destination publique et qu'une partie de cette zone est actuellement occupée par des jardins privés.



Figure 24 : zone à destination publique occupée par des jardins et abris de jardin : confrontation entre le PPAS et l'existant

# Voirie

Les voiries prévues par le PPAS ont été mises en œuvre. Signalons le coin de la rue Van Soust et de la rue J. Van Lierde, repris en voirie au PPAS, et qui est actuellement occupé par un parking privé (figure 25).



Figure 25 : Vue aérienne du parking privé sur le coin de la rue Van Soust et la rue Jean Van Lierde et affectation au PPAS

# 7. Bilan : état de réalisation du PPAS et conformité de la situation existante de fait

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

- La zone de destination publique ne comprend pas que des bâtiments d'intérêt public : des maisons de type unifamiliales et de dépôts de voitures s'y trouvent également. Le plan du PPAS et les photos aériennes de l'époque indiquent toutefois que ces bâtiments étaient déjà existants au moment de l'adoption du PPAS. Soulignons que le PPAS n'autorise que les travaux d'entretien pour ces constructions : « A l'exception des travaux d'entretien normaux, sont interdits tous travaux qui créent, étendent ou rendent permanente une situation en contradiction avec ledit plan ou ses prescriptions » ;
- La zone de destination publique comporte également des abris de jardins et jardins privés ainsi qu'une partie du garage de l'immeuble sis rue Van Lierde (voir permis de lotir) ;
- Plusieurs constructions dépassent la profondeur maximale autorisée et ont fait l'objet d'extension dans la zone de cours et jardins, surtout le long de la rue J. Van Lierde ;
- Les zones d'arrière-bâtiment n'ont pas été entièrement mises en œuvre et sont occupées par des boxes de garage ou extensions ;
- Certaines prescriptions du PPAS n'ont pas été respectées, en particulier la construction de toitures plates: dans la zone de construction fermée, la plupart des bâtiments ont été construits avec un toit à double versants mais également l'interdiction de logements dans la zone d'arrière bâtiment et l'obligation d'une cour de 4 mètres minimum si le rez est utilisé par du logement.

# 8. Situation existante de droit

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

# 8.1 Plan Région d'Affectation du Sol – PRAS

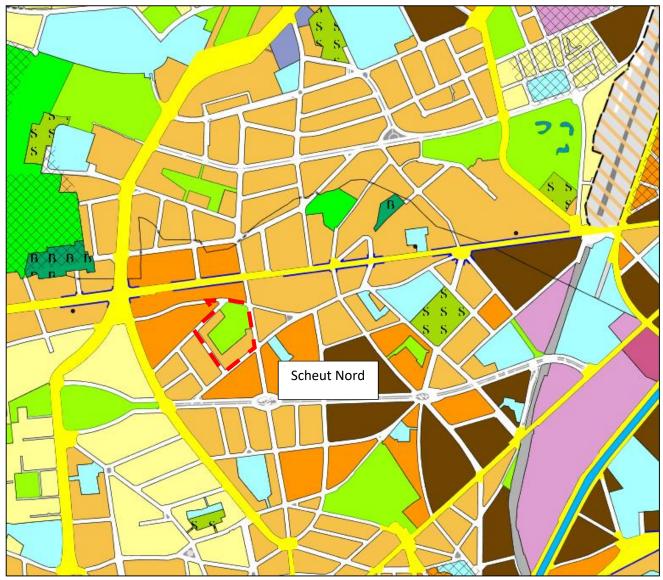


Figure 26 : PRAS



Figure 27: PRAS et orthophotoplan (Brugis)

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

- une zone d'habitation bordant la rue J. Kelchtermans, la rue Puccini et une partie de la rue J.
   Van Lierde et qui correspond à la zone de construction fermée, aux zones de cour et jardin et aux zones d'arrière bâtiments du PPAS;
- <u>une zone de parc</u> située au nord-est du périmètre et qui correspond à la zone à destination publique du PPAS ;
- et une <u>zone mixte</u> à l'angle entre les rues Van Liere et Van Soust, à la place de la voirie prévue au PPAS.

Le PRAS prévoit pour la <u>zone d'habitation</u>: « 2.1 Ces zones sont affectées aux logements. 2.2 Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble. L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes : 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques; 2° les

conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol. 2.3 En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes : 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. 2.4 Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 : 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité; 3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ; 4° la continuité du logement est assurée. »

Les prescriptions du PPAS sont compatibles avec les prescriptions du PRAS pour cette zone. Il importe toutefois de souligner que :

- Le PPAS est plus strict que le PRAS en termes d'affectations secondaires autorisées (commerces, équipements et établissement au sens de l'A.R. du 11/02/1946) mais ne limite pas la superficie de celles-ci contrairement au PRAS. Les limitations prévues au PRAS s'appliquent donc aux affectations secondaires autorisées par le PPAS;
- Le PPAS est plus précis que le PRAS en ce qu'il distingue, au sein de la zone d'habitation, la zone constructible, la zone de cour et jardin et les zones d'arrière bâtiment ;
- Le PPAS est plus précis que le PRAS en ce qu'il prévoit des prescriptions en matière de gabarits, de toitures, etc.

Le PRAS prévoit pour la <u>zone de parc</u> : « Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.

Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. ».

Les prescriptions du PPAS ne sont donc pas tout à fait compatibles avec celles du PRAS. En effet :

- Le PRAS ne prévoit pas la possibilité de construire en zone de parc sauf pour les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone.

- Dans ses prescriptions générales (0.7), le PRAS prévoit (prescription 0.7) que « Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Toutefois, dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parcs et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations. »
- → La possibilité offerte par le PPAS de construire des bâtiments à usage public n'est pas reprise dans le PRAS qui abroge donc implicitement cette possibilité offerte par le PPAS.

Par ailleurs, il apparaît que les deux accès à la zone à destination publique (rues Puccini et Kelchtermans) prévus au PPAS ne figurent pas au PRAS.

Le coin de la rue J. Van Lierde et de la rue Van Soust se situe en zone mixte au PRAS.

Le PRAS prévoit pour la <u>zone mixte</u> : « Ces zones sont affectées aux logements. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m² dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m².

Le PRAS est donc beaucoup plus permissif sur ce coin de rue qui, selon le PPAS ne peut être affecté qu'à de la voirie.

Enfin, concernant les travaux relatifs à des immeubles existants dont la destination n'est pas conforme au plan, à savoir notamment les constructions non conformes au PPAS et au PRAS qui sont situées en zone de parc, les prescriptions du PRAS sont moins strictes que celles du PPAS qui n'autorise que les travaux d'entretien alors que le PRAS autorise une extension de 20%.

Le PRAS prévoit : « 0.9. Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

- 1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
- 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot;
- 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

*(....* 

Les travaux de reconstruction ne peuvent toutefois être autorisés dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière, dans les zones de parcs et dans les zones agricoles qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure. »

#### 8.1.1 Bilan : PPAS - PRAS

Deux cas de figure peuvent se présenter :

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

#### Prescriptions du PPAS précisant le PRAS

Les prescriptions suivantes du PPAS précisent le PRAS tout en le respectant et constituent donc des enjeux du PPAS :

- Zone d'habitat au PRAS :
  - La distinction au PPAS entre la zone de construction fermée, la zone de cour et jardin et la zone d'arrière bâtiment;
  - o Les précisions en matière de gabarits et de toiture ;
  - o Les restrictions en matière d'affectations secondaires.
- Zone mixte au PRAS :
  - o L'obligation de l'aménager en voirie.

## Prescriptions du PPAS non conformes au PRAS

Les prescriptions suivantes du PPAS ne sont pas conformes à celles du PRAS et ont donc été implicitement abrogées par ce dernier :

- Zone d'habitat au PRAS : l'absence de seuil pour les activités secondaires (les seuils du PRAS s'appliquent implicitement) ;
- Zone de parc au PRAS : la possibilité de faire des bâtiments à usage public.

# 8.2 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 :

#### Implantation:

#### **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
  - ⇒ Les prescriptions du PPAS indiquent de se référer au plan, ce dernier fixant les implantations des constructions fermées à l'alignement, comme le RRU.

#### 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.

- ⇒ Les prescriptions du PPAS limitent la profondeur des constructions à la zone de construction fermée. Elles sont donc plus strictes que le RRU à cet égard. Soulignons toutefois que cette profondeur n'a pas toujours été respectée dans les faits.
- ⇒ L'entièreté de la zone de construction fermée étant bâtie, le PPAS ne présente plus d'enjeu à ce niveau, la référence aux constructions voisines permettant l'encadrement des futurs travaux d'extension, rénovation, reconstruction.

#### Hauteur des façades et toiture :

#### 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.

⇒ Le PPAS indique que la hauteur ne peut dépasser 12m sous corniche. Le nombre de niveaux autorisés au plan varie entre 2 à 3 étages. Les deux prescriptions s'appliqueront donc de manière cumulative. Toutefois, l'entièreté de la zone de construction fermée étant bâtie, le PPAS ne présente plus d'enjeu à ce niveau (la référence aux constructions voisines permettant l'encadrement des éventuels futurs travaux d'extension, rénovation, reconstruction).

#### 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.
  - ⇒ Le RRU traite la question des gabarits alors que le PPAS traite celle du type de toiture en n'autorisant que les toitures plates. Les deux textes s'appliquent donc de manière cumulative.

#### Cours et jardins :

ARTICLE 12 AMÉNAGEMENT DES ZONES DE COURS ET JARDINS ET DES ZONES DE RETRAIT LATERAL L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.

⇒ Le PPAS prévoit que cette zone conserve son affectation de cours et jardins. Il n'est pas très précis en la matière.

#### 2.2.1 Bilan: PPAS - RRU

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

- Le PPAS est plus strict ou précis que le RRU;
- Le PPAS est moins strict ou précis que le RRU;
- Le PPAS et le RRU comportent des dispositions qui s'appliqueront cumulativement.

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'imposition de toitures plates.

Le RRU est plus strict/précis pour :

- L'aménagement de la zone de cour et jardin.

Les deux textes s'appliquent cumulativement pour :

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

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

Le projet de RCU a été approuvé par le Conseil Communal en date du 22/12/2016. Il n'est pas entré en vigueur et n'a donc aucune valeur réglementaire. Il permet toutefois de mettre en évidence la <u>ligne de</u> 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. 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 manières 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 prône la réalisation de façade présentant une unité et un aspect harmonieux avec ce qui existe déjà. 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.

#### Article 62

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

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

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

- §2. Elles sont constituées préférentiellement de haies répondant aux conditions suivantes :
- 1° leur hauteur est maintenue entre 2 mètres et 2,60 m mesurés du côté de l'espace public ;
- 2° elles peuvent être renforcées par un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- 3° elles sont plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement ;
- 4° elles participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public.
- §3. Les dispositifs suivants sont également autorisés pour clôturer les zones de cours et jardins ou de retrait latéral qui jouxtent l'espace public :
- -mur en maçonnerie traditionnelle répondant aux conditions suivantes :
- o hauteur comprise entre 2 mètres et 2,60 m mesurés du côté de l'espace public ;
- 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 prévoit des clôtures en maçonnerie pour les clôtures bordant le jardin public et des clôtures en haie vive pour les bâtiments avec façade latérale. Il est plus précis que le projet de RCU (imposition du type de clôture), le RCU est pour sa part plus précis, en imposant de permettre le passage de petits animaux pour les clôtures bordant la zone verte).

## 8.4 Permis de lotir

Le périmètre du PPAS comporte un lotissement de deux lots, pour du logement. Il est situé rue J. Van Lierde, des n°18 à 24, cadastré section A, n°52p26 partie. Le lotissement a été introduit par la Commune d'Anderlecht. Le permis a été délivré en date du 09 décembre 1991. Ce lotissement s'étend sur une superficie de 399 m² et a été mis en oeuvre.



Figure 28 : Localisation du lotissement situé sur l'îlot du PPAS (source Brugis)

# 8.5 Alignements

L'abrogation du PPAS entraînera également l'abrogation des alignements. Ce dernier sera défini par le parcellaire actuel.

# 8.6 Expropriations

Un plan d'expropriation accompagne le PPAS. Toutes les expropriations n'ont pas été réalisées (notamment les maisons situées à l'angle Obus Van Soust) mais le plan est actuellement périmé.

# 9. 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.

# 9.1 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 »<sup>5</sup>.

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

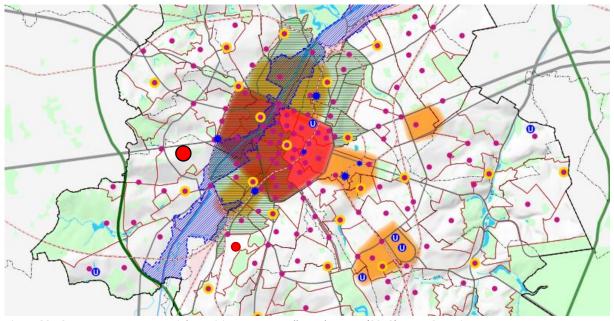


Figure 29 : Carte 1 « Armature spatiale et vision pour Bruxelles » du PRDD (2018) — PPAS = point rouge

Le seul élément notable inscrit au PRDD concernant les abords du 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.

-

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Brochure du PRDD, p.1



Figure 30 : Carte 5 « Développement économique » PRDD (2018)

Le PRDD comporte donc peu d'éléments stratégiques spécifiques sur le périmètre du PPAS. L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur leur mise en œuvre au regard des dispositions du RRU et du PRAS qui s'appliqueront.

# 9.2 Plan Communal de Développement (PCD)

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.

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, …



Figure 31 : Carte zone Centre du PCD (2013)

Le PPAS « Scheut Nord » se situe en bordure de la zone Centre et n'est donc pas directement concerné par ses objectifs.

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 Scheut Nord, le PCD a établi qu'il pouvait être abrogé sur base des arguments suivants : « Ce PPAS prévoit un accès au parc de l'Obus via la rue Puccini mais accès impossible à réaliser vu la déclivité du terrain en intérieur de l'Îlot (parc qui a été réaménagé sans tenir compte de cet accès). L'école est en zone de parc au PRAS et ne peut de ce fait pas faire l'objet d'une extension. 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. 11)

# 10. 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) :

- <u>La division par le PPAS de la zone d'habitat du PRAS en zones constructibles et zone de cours et jardins</u>. Il convient toutefois de rappeler que :
  - 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;
  - o les profondeurs prévues au PPAS sont assez restrictives (12 mètres) et ont fréquemment été dépassées dans les faits (annexes).
- <u>La délimitation d'une zone d'arrière-bâtiments</u> 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.
- <u>La définition précise des gabarits des constructions</u>, qui pourra être prise en charge par le RRU vu le caractère bâti de l'îlot.
- <u>Le type de toiture</u>, qui n'est toutefois pas en accord avec la typologie des constructions existant dans les voiries concernées.
- <u>L'obligation d'aménager la zone mixte prévue au PRAS en voirie</u> 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.
- <u>L'imposition de prévoir deux accès au parc</u>, 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 c L'abrogation du PPAS n'aura donc aucun effet sur ces disposit	lans existants	(PRAS, RRU).

# 11. Conclusions : motifs de l'abrogation

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

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