# Note relative à l'abrogation totale du PPA « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel »



# Table des matières

1. Introduction	5
1.1. Objectif et contenu de la présente note	5
1.2. Objet de la proposition d'abrogation	5
1.2. Objet de la proposition d'abrogation	5
1.2.2. Philosophie du PPA	6
2. Exposé des motifs d'abrogation du PPA	9
2.1. Analyse de la conformité à la hiérarchie des plans	9
2.1.1. Le Plan Régional de Développement Durable	
2.1.2. Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)	11
2.1.3. Le Plan Communal de Développement	12
2.2. Obsolescence des constats	13
2.3. Incidences de l'abrogation du PPA	14
3. MOTIFS DE LA DÉCISION D'OUVERTURE DE LA PROCÉDURE D'ABROGATION	15

Note relative à l'abrogation totale du PPA « Carrefour des rues de Veeweyde et de  $\mathsf{L}^\mathsf{t}$  Liedel » Rapport d'abrogation

#### 1. Introduction

## 1.1. Objectif et contenu de la présente note

Ce rapport vise à justifier la nécessité de l'abrogation du PPA « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel », adopté par arrêté royal en date du 19/02/1965, en lieu et place de sa modification, conformément à l'article 57/1 du CoBAT relatif à la procédure d'abrogation d'un PPA.

Ce rapport est accompagné d'une note permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences sur l'environnement à la suite de l'abrogation du PPA, au regard de l'annexe D du CoBAT.

## 1.2. Objet de la proposition d'abrogation

#### 1.2.1. Localisation générale du PPA

Le périmètre du PPA « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel » se situe au sein de la commune d'Anderlecht. Il couvre une superficie de 0,35 ha et reprend l'extrémité sud de l'îlot délimité par les rues Lieutenant Liedel, Veeweyde et l'avenue Limbourg.

Il est composé de deux parcelles (500M4 et 500N4, selon le Cadastre de 2017), essentiellement occupées par des logements, des bureaux et un parking sur la cour intérieure.

La figure ci-dessous reprend le périmètre du PPA et son occupation actuelle.



Figure 1 : Périmètre du PPA « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel » (en bleu) (orthophotoplan BruGIS, 2017)



#### 1.2.2. Philosophie du PPA

#### 1.2.2.1. Principes généraux

La politique urbanistique menée dans le cadre du PPA consiste à mettre en place les conditions favorables au développement économique, social et culturel sur le territoire délimité. Il s'agit de mettre en place et de dessiner non pas une situation future et figée mais bien les contours d'une évolution souhaitable qui laisse place à une part d'imprévisibilité.

Ceci suppose la conception d'un outil de gestion dynamique qui s'appuie sur l'établissement de cadres au-delà desquels serait mis en péril l'équilibre des guartiers et de leurs activités.

Le travail est dès lors structuré autour d'une caractérisation hiérarchisée des espaces publics qui permet de fonder, d'une part, la convenance de leurs aménagements et, d'autre part, la détermination de niveaux de protection et de développement du logement ainsi que la limitation des implantations des lieux de travail ; les équipements d'intérêt collectif considérés comme éléments de polarisation de la vie des quartiers supposent une forme urbaine singulière et remarquable.

L'objectif général qui est poursuivi est donc bien d'assurer le développement économique, social et culturel sur le territoire délimité dans la perspective du maintien et du renforcement du cadre physique existant et de la mixité des activités qui s'y organisent.

#### 1.2.2.2. Composition du PPA

Le PPA « Carrefour des rues Veeweyde et de Lieutenant Liedel » a été adopté par arrêté royal en date du 19/02/1965. Les articles qui suivent sont inclus dans cet arrêté :

« Article 1<sup>er</sup> : Le plan particulier d'aménagement ci-annexé du carrefour des rues de Veeweyde et Lieutenant Liedel, à Anderlecht, comportant un plan de destination et un plan d'expropriation est approuvé.

Article 2 : Il est indispensable, pour cause d'utilité publique, de prendre immédiatement possession des immeubles figurés au plan d'expropriation.

Article 3 : Il y a lieu d'appliquer, à cette expropriation, la procédure d'extrême urgence prévue par la loi du 26 juillet 1962.

Article 4 : Notre Ministre des Travaux publics est chargé de l'exécution du présent arrêté. »

Signalons que le plan de destination est complété par des prescriptions littérales.

Selon le plan d'expropriation et la délibération du Conseil Communal du 05/09/1963, l'autorité expropriante est la Commune d'Anderlecht. Comme indiqué dans l'extrait du registre de cette délibération, la motivation de l'expropriation comporte « cause d'utilité publique ».

En ce qui concerne le plan d'expropriation<sup>1</sup> (voir figure ci-dessous), la parcelle localisée à l'angle des rues Veeweyde et Lieutenant Liedel appartenait à la Commune d'Anderlecht.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> La Commune d'Anderlecht ne possède aucune preuve concernant la mise en œuvre du plan d'expropriation.



Mai 2019



Figure 2 : Plan d'expropriation du PPA « Veeweyde-Liedel » (Commune d'Anderlecht, 1965)

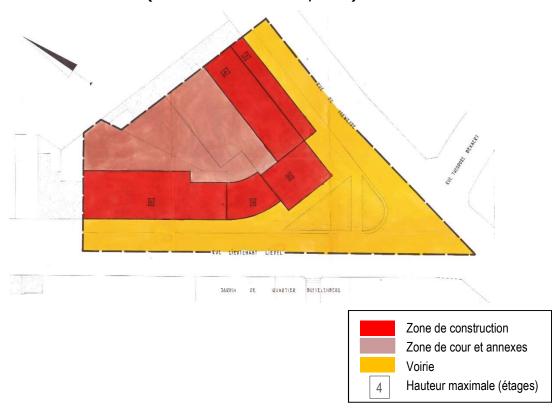


Figure 3 : Affectations du PPA « Veeweyde-Liedel » (Commune d'Anderlecht, 1965)

#### 1.2.2.3. Objectifs de développement

Le PPA ne définit aucun objectif explicite dans son document. Toutefois les objectifs qu'on peut déduire de ce qui est proposé sont :

- □ Configurer un front bâti continu pour l'extrémité sud de l'îlot, en libérant la superficie de l'îlot plus proche du carrefour.
- □ Construire une tour (en mitoyenneté avec les autres constructions) face au carrefour, soulignant le caractère de l'angle de l'îlot.
- Aménager une zone de parking à l'intérieur de l'îlot, non visible depuis l'espace public de la voirie.

# 2. Exposé des motifs d'abrogation du PPA

Ce point expose les différents motifs permettant de justifier l'abrogation totale du PPA « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel » en lieu et place de sa modification. Il s'agit en outre de motifs relatifs à l'inadéquation du PPA par rapport aux plans d'aménagement supérieurs actuellement en vigueur et d'incohérences vis-à-vis de la vision et des objectifs urbanistiques aux échelles communale et régionale.

Le présent point s'attache ensuite à identifier les principaux points du PPA devenus obsolètes et reprend finalement les incidences et les justifications de l'abrogation du PPA.

## 2.1. Analyse de la conformité à la hiérarchie des plans

Il convient ici de rappeler les plans d'aménagement qui s'inscrivent de manière hiérarchique en amont du PPA :

- [1] Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) plan stratégique d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12/07/2018;
- [2] Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) plan à valeur réglementaire, adopté par le Gouvernement bruxellois en 2001, objet de plusieurs modifications partielles et d'errata entre 2008 et 2017, parmi lesquelles celle du 02/05/2013 (dite « PRAS démographique », parution au MB le 29/11/2013);
- ☐ [3] Le Plan Communal de Développement (PCD) plan stratégique d'aménagement du territoire à l'échelle communale, adopté par le Conseil communal le 23/10/2014 et approuvé par le Gouvernement bruxellois le 26/03/2015.

L'adoption de l'ensemble de ces plans d'aménagement (entre 2001 et 2018) est très postérieure à l'adoption du PPA « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel » (1965). Les points suivants visent à analyser l'éventuelle présence d'incompatibilités entre le PPA et ces plans supérieurs.

# 2.1.1. Le Plan Régional de Développement Durable

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) remplace le Plan Régional de Développement (PRD) de 2002. Après avoir été révisé en 2013 et soumis à enquête publique en 2017, la version définitive du plan a été approuvée le 12 juillet 2018.

Le PRDD a pour ambition de faire de Bruxelles une ville plus attrayante, plus inclusive sur le plan social, plus compétitive sur le plan économique, plus créative en matière de recherche, plus verte et efficace dans l'utilisation de l'énergie et des ressources.





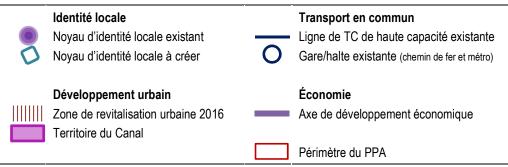


Figure 4 : Extrait de la carte n° 8 « Projet de ville » (PRDD, 2018)

Le PPA n'est repris dans aucune zone de développement spécifique du PRDD. Toutefois, le projet de ville affirme différentes ambitions à proximité immédiate de la zone :

- □ Une zone de revitalisation urbaine comprenant les îlots au sud-est de la rue de Veeweyde ;
- Le territoire du Canal, objet de nombreux projets et de développements urbains. Notons que cette zone fait partie des différents pôles et territoires identifiés par le PRDD afin de mobiliser le potentiel des ressources foncières de la Région, tout en développant une stratégie de densification maîtrisée du territoire.

Le PPA n'étant pas affecté directement par les divers territoires concernant des projets de développement urbain, son abrogation n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des objectifs fixés par le PRDD.



#### 2.1.2. Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) tel qu'adopté en 2001 a fait l'objet de plusieurs modifications partielles et d'errata entre 2008 et 2017 :

- □ Annulation par l'arrêt du Conseil d'état n° 188.117 du 20/11/2008 ;
- ☐ Annulation par l'arrêt du Conseil d'état n° 233.147 du 07/12/2015 ;
- □ Modification partielle, dite « PRAS démographique », par l'AGRBC du 02/05/2013 ;
- ☐ Annulation par l'arrêt du Conseil d'état n° 237.528 du 01/03/2017 ;
- ☐ Modification partielle par l'AGRBC du 06/07/2017.

Selon la carte d'affectation du sol du PRAS, le site du PPA est inclus entièrement dans une « zone d'habitation ».

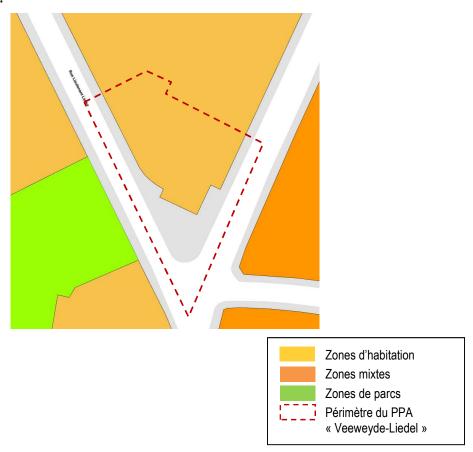


Figure 5 : Plan Régional d'Affectation du Sol (BruGIS, 2013)

Signalons que le PPA ne définit pas d'affectations précisées. À la suite de l'adoption du PRAS en 2001, les affectations du PRAS sont devenues d'application.

Cette situation implique que l'abrogation du PPA n'entraîne aucun impact en ce qui concerne les affectations définies dans le PRAS.



#### 2.1.3. Le Plan Communal de Développement

Le dossier complet du Projet de PCD et son RIE ont été approuvés définitivement par Conseil communal le 23 octobre 2014 et par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale (AG 26/03/2015). Il s'agit d'un outil de gestion, de la planification et de l'évaluation de l'ensemble des actions de l'administration communale.

Les mesures du PCD 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, etc.

Il fixe cinq objectifs généraux pour le développement de la Commune :

Améliorer la lisibilité territoriale et structurer l'espace ;
Anticiper sur les zones les plus stratégiques ;
Valoriser et rénover le patrimoine tout en permettant le renouvellement urbain ambitieux ;
Renforcer la vocation des pôles d'activités majeurs et en augmenter l'attractivité;
Créer les conditions du « mieux vivre ensemble » grâce à des services de proximité (offre en équipements, actions en faveur de la cohésion sociale) et mettre en pratique la notion de durabilité (emploi, logement,).

Le PCD se décline notamment en quatre projets-phares : « Neerpede-Vogelzang », « Centre », « Cureghem », « 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.

Le périmètre du PPA analysé fait partie de la zone « Centre », mail il est proche aussi du projet-phare « Canal-Sud » (qui prévoit le réaménagement d'un grand nombre d'espaces le long du Canal). Signalons qu'il est repris partiellement dans le rayon d'influence du centre urbain communal identifié autour de la station de Saint-Guidon (au nord du PPA), où le PCD prévoit développer un pôle commercial de centre-ville.



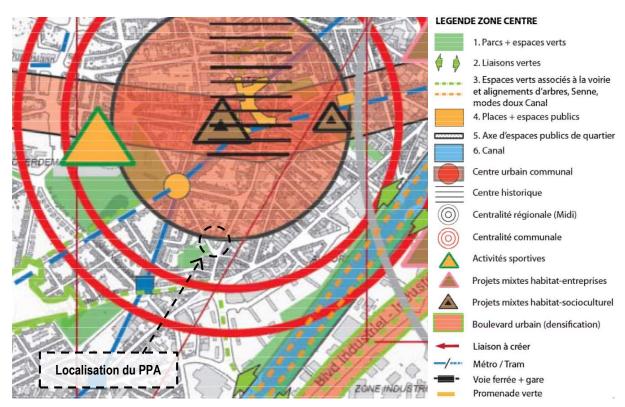


Figure 6 : Extrait de la carte du projet-phare « Centre » (PCD d'Anderlecht, 2014)

Signalons finalement que l'abrogation du PPA n'entraîne pas d'impacts vis-à-vis des projets et objectifs identifiés dans le PCD d'Anderlecht.

#### 2.2. Obsolescence des constats

Ce point constate la réalisation ou non des principaux objectifs implicites dans le PPA et analyse leur pertinence à l'égard des visions urbanistiques et objectifs de développement actuels.

#### □ Configurer un front bâti continu

En situation existante, les constructions occupant le périmètre du PPA respectent strictement les alignements délimités par ce plan. Le front bâti continu prévu par le plan a donc été réalisé.

#### Construire une tour

La création d'une tour de gabarit R+8 à l'angle des rues de Veeweyde et Lieutenant Liedel est l'un des aspects les plus singuliers de ce PPA. En situation existante, une tour de ce gabarit occupe la localisation indiquée sur le plan, en soulignant le caractère d'angle de la parcelle.

#### Aménager une zone de parking à l'intérieur de l'îlot

Les prescriptions du plan destinent la zone de cours et annexes au parking et la plantation d'arbres. Elles permettent aussi que la zone soit couverte (afin de construite un garage collectif) ou que d'autres solutions soient proposées (si elles respectent la densité et les conditions d'ensoleillement et d'esthétique). En situation existante, la cour intérieure est utilisée comme zone de parcage pour voitures, et elle comprend une petite construction annexe. Aucun arbre n'est présent sur cet espace.



Notons que tous les objectifs du PPA ont été réalisés et sont respectés aujourd'hui. Les deux premiers n'entraînent aucune incohérence remarquable, mais le dernier (concernant la zone de parking) n'est pas conforme à la vision urbanistique actuelle, qui vise à végétaliser une grande partie des terrains non-bâtis des parcelles.

## 2.3. Incidences de l'abrogation du PPA

Rappelons ci-dessous le résumé non-technique de la note relative aux incidences probables de l'abrogation du PPA réalisée suivant les dispositions de l'annexe D du CoBAT :

« L'abrogation du PPA n'entraîne aucun impact en ce qui concerne les affectations définies dans le PRAS. »
« Le PPA n'étant pas affecté directement par les divers territoires concernant des projets de développement urbain, son abrogation n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des objectifs fixés par le PRDD. »
« L'abrogation du PPA n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des projets et objectifs identifiés dans le PCD d'Anderlecht. »
« L'abrogation du PPA n'aura pas d'influence sur [les] Règlements Communaux d'Urbanisme [d'Anderlecht]. »

# 3. Motifs de la décision d'ouverture de la procédure d'abrogation

Le PPA, adopté en 1965, ne définit pas d'affectations précises. À la suite de l'adoption du PRAS en 2001, les affectations du PRAS sont devenues d'application, le PPA n'étant pas en contradiction avec le PRAS. Cette situation implique que l'abrogation du PPA n'entraîne aucun impact en ce qui concerne les affectations définies dans le PRAS.

Le PPA comporte des dispositions désuètes qui ne correspondent plus à la vision urbanistique actuelle : par exemple, le PPA prévoit des zones de parking en plein air en intérieur d'îlot. Le PPA ne préserve pas donc les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot dans la mesure où la vision urbanistique actuelle le demande.

Le périmètre est complètement urbanisé et les principaux objectifs du plan ont été rencontrés : la configuration d'un front bâti continu (en libérant la superficie de l'îlot plus proche du carrefour), la construction d'une tour (en mitoyenneté avec les autres constructions, soulignant le caractère de l'angle de l'îlot) et l'aménagement d'une zone de parking en intérieur de l'îlot (tel qu'indiqué précédemment). Il en résulte que le PPA n'a plus d'utilité pour la zone.

L'abrogation du PPA simplifiera le contexte planologique. Les outils existants, PRAS et RRU, sont suffisants pour assurer l'encadrement urbanistique du périmètre.

Enfin, la présente procédure d'abrogation de PPA fait suite aux intentions énoncées par la Commune dans son Plan Communal de Développement (PCD, datant de 2015), à savoir procéder à un nettoyage juridique de ses PPA et PPAS (sans toutefois avoir appliqué l'article 63 du CoBAT, c'est-à-dire que le RIE du PCD ne les a pas visés).

Sur base de ces principaux motifs, une abrogation du PPA se justifie en lieu et place d'une modification du PPA. En effet, le PRAS, le RRU, le PRDD et le PCD suffisent à encadrer correctement tout projet dans la zone. (Signalons qu'un futur RCU collaborerait aussi à encadrer ces projets.) L'abrogation n'implique pas de modification en matière d'affectation. Les gabarits et implantations seront définis en fonction du RRU.

