



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL**  
**Séance du 18 janvier 2024**

**Sont présents :**

**Administration communale d'Anderlecht**

**Conseiller adjoint M<sup>me</sup> Zege**  
**Secrétaire M. DEMOL (service DUM)**  
**administration**  
**technique**  
**Secrétaire M<sup>me</sup> DE WOLF (service DUM)**

**Perspective.brussels (Présidente)**

**M<sup>me</sup> CALIOUW**

**Bruxelles Environnement**

**M. MOENECLAEY**

**Bruxelles Mobilité**

**M<sup>me</sup> MORELLE**

**DOSSIER**

**PV01**

**Demande d'abrogation partielle de Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) avec un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) introduite par la Commune d'Anderlecht**

**Objet de la demande**

**Projet d'abrogation partielle du PPAS « Vallée du Broeck » (Quartier) AR 08.06.1971 accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales**

**Adresse**

**Boulevard Sylvain Dupuis (à l'alignement), rue du Sillon, Square Camille Paulsen et rue Pol Stoppelaere**

**PRAS**

**Zone d'Habitation**

**PPAS**

**Diverses zones**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL**  
**Séance du 18 janvier 2024**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT  
CONVOQUÉES :**

~~La demanderesse et le bureau d'études ont été entendus.~~



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL**  
**Séance du 18 janvier 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

**1. Historique**

Vu que le PPAS « Quartier Vallée du Broeck » approuvé par arrêté royal du 8 juin 1971, est composé d'un plan d'aménagement (= affectations), des prescriptions urbanistiques littérales ainsi que d'une fiche technique ;

Considérant que ce plan a fait l'objet de plusieurs modifications (arrêté royal du 21 février 1989 et arrêté de l'Exécutif du 26 novembre 1992) ; que ces modifications ne concernent pas la partie visée par l'abrogation partielle ;

Vu les principales cartes du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) (AG 12/07/2018), le PPAS est : sur un centre de quartier (carte 1) ; sur le pôle d'échelle intercommunale et locale de Westland/centre commercial (carte 2 et carte 5) ; longé par le RER vélo (carte 7) ; à proximité d'une ligne de transport en commun de haute capacité à proximité du Ring (carte 6 et carte 8) et longé par la promenade verte (carte 3 et carte 8) ;

Vu le Plan Communal de Développement d'Anderlecht (PCD) (AG 28/03/2015) soulignait comme objectif pour la zone couverte par le PPAS :

- « 4.4.7. Accompagner la mise en place de ligne de tramway entre la gare de l'Ouest et le Westland Shopping Center » ;

Vu le Plan Communal de Développement envisageait d'abroger une vingtaine de PPAS en vue de procéder à un nettoyage juridique de ses PPAS (anciennement PPA) ;

Vu le rapport sur les incidences environnementales du Plan Communal de Développement d'Anderlecht renseignait des éléments favorables au projet d'abrogation de ce PPAS qui sont :

- « PPAS qui permet de limiter le développement de l'activité commerciale dont l'implantation existante et celle du PRAS (AG 03/05/2001) ne correspondent pas. L'affectation de "Zone de prospect" n'est pas précisée et est sujette à interprétation. Zone bâtie qui ne nécessite pas de PPAS, puisque les aménagements futurs sont régis par le règlementation régionale existante (PRAS et RRU AG 21/11/2006) » ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL**  
**Séance du 18 janvier 2024**

Qu'en séance du 19 mai 2022, le Conseil communal a décidé d'approuver l'ouverture de la procédure d'abrogation partielle du PPAS « Vallée du Broeck » AR 08/06/1971 accompagné d'un Rapport sur les Incidences Environnementales ;

Qu'en date du 29 juin 2022, la Commune d'Anderlecht a réceptionné l'avis favorable de Perspective.brussels quant à l'opportunité d'abroger partiellement le PPAS « Quartier Vallée du Broeck » AR 08/06/1971 (sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la suite du dossier) ;

Considérant que le 13 octobre 2022, la Commune d'Anderlecht a réceptionné l'avis favorable de Bruxelles Environnement sur le projet de cahier de charges du rapport sur les incidences environnementales moyennant quelques améliorations ;

Qu'en séance du 18 octobre 2022, le Collège des Bourgmestre et Échevins a adopté le cahier de charges du rapport sur les incidences environnementales et constitué le Comité d'Accompagnement (CA) chargé de suivre l'élaboration du dossier PPAS et son rapport sur les incidences environnementales ;

Qu'en date du 13 juin 2023, le Collège des Bourgmestre et Échevins décide de demander la clôture du RIE au Comité d'Accompagnement (CA) conformément à l'article 47 du CoBAT sur base du projet de dossier d'abrogation partielle du PPAS « Vallée du Broeck » AR 08/06/1971 ;

Vu le procès-verbal de clôture du Rapport sur les Incidences Environnementales du Comité d'Accompagnement du 20 juin 2023 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 28 septembre 2023 décidant de soumettre le projet aux mesures particulières de publicité ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 07/12/2023 inclus ;

**2. Périmètre visé par le projet d'abrogation partielle**

Considérant que le périmètre du projet d'abrogation partielle du PPAS « Quartier Vallée du Broeck » AR 08/06/1971 est formé par les voiries suivantes : boulevard Sylvain Dupuis (à l'alignement), rue du Sillon, square Camille Paulsen et rue Pol Stoppelaere ; qu'au sein de ce périmètre, de nombreux immeubles se sont déjà développés ; que de façon générale, le PPAS a été réalisé, sauf exception pour la partie est du périmètre et le non-respect des implantations et des gabarits ;

Qu'au niveau du PRAS, le périmètre concerné par le projet d'abrogation partielle du PPAS est situé presque entièrement en « zone d'habitation », y compris la zone de



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL**  
**Séance du 18 janvier 2024**

« parc existant » et la zone de voirie située à l'angle de la rue du Sillon et du boulevard S. Dupuis, identifiés sur le plan du PPAS (une toute petite partie située à l'ouest est reprise en zone de voirie au PRAS) ;

Qu'au niveau du PPAS, la partie visée par l'abrogation partielle est organisée en différentes zones :

- Logement : logement aux étages, d'autres usages sont prévus pour les rez (...); les volumes donnés à titre figuratif indiquent de 3 à 10 étages ;
- « Prospect » : aucune prescription littérale n'accompagne cette zone mais en se référant à la version néerlandophone, la « zone de prospect » est identique à la zone de dégagement avec les prescriptions suivantes « *au moins ¼ de cette zone sera plantée et gazonnée, elle est destinée à recevoir des chemins de promenade, des coins de jeu ou de lecture, les avancées de socles des bâtiments, des aménagements de terrasses rattachant les différents de niveau, les parkings et garages en sous-sol, les accès pour pompiers et services publics....* » ;
- Voirie : aucune prescription n'est donnée ;
- Une fiche technique détaille la densité de population souhaitée pour le quartier ;

Considérant que l'abrogation partielle du PPAS porte sur une partie du périmètre tel qu'adopté en 1971 ; que les dispositions prévues par ce plan sont donc à abroger partiellement ;

Considérant que le reste du PPAS garde toute son utilité pour cadrer l'urbanisation du quartier et son développement commercial

**3. Projets en phase d'étude et permis récemment délivrés dans le périmètre étudié**

Considérant les différents périmètres d'étude envisagés pour le rapport sur les incidences environnementales, depuis décembre 2021, plusieurs projets sont à l'étude et des permis d'urbanisme ont été délivrés ;

Considérant que le SLRB envisage un projet de construction d'environ 55 logements moyens, d'environ 56 places de parking, une crèche pouvant accueillir 56 enfants et un équipement culturel dans le cadre de l'Alliance Habitat ; que ce projet rejoint les objectifs du PRDD et qui permet de compléter le front bâti du boulevard Sylvain Dupuis ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL**  
**Séance du 18 janvier 2024**

Considérant que ce projet ne concerne qu'une partie de la « zone prospect » et permet de maintenir le « parc Monumento » à l'arrière du côté du square Camille Paulsen ;

Qu'il semble pertinent de veiller à une complémentarité entre le projet de asbl ARTESIO (Monumento InSitu & Land Arts Brussels) et le futur projet via une possibilité d'inclure dans le nouveau bâtiment (côté boulevard Sylvain Dupuis), la création de nouveaux locaux en lien avec les arts ;

**4. Motivations du projet**

Considérant que certaines prescriptions ont été implicitement abrogées par le PRAS ;

Considérant que le bureau d'études signale que : peu de difficultés ont été rencontrées lors de l'élaboration de ce dossier : que dans le cadre de la délivrance des permis, les prescriptions de ce PPAS sont sujettes à interprétation ou obsolètes :

- Le PPAS impose les affectations au rez-de-chaussée, y interdit le logement (hors conciergerie) et n'autorise pas les affectations secondaires suivantes autorisées par le PRAS (hôtels, équipements, certains types de commerces, d'activités productives) ;
- Le PPAS indique des implantations et gabarits « à titre figuratif » ;
- Le PPAS est moins strict que le RRU et le RCU en ce qui concerne l'aménagement des abords (perméabilité, plantations en pleine terre, zone de recul ou encore interdiction de stationnement) ;
- Le PPAS renseigne une « zone de prospect » au plan. Selon les prescriptions, la même terminologie désigne à la fois la « zone de prospect » sur le plan et la « zone de dégagement » dans les prescriptions littérales. Ainsi étant donné que, dans la version française, il n'y a pas de correspondance entre les prescriptions littérales qui parlent de « zone de dégagement » et le plan qui indique « zone de prospect », qu'aucun glossaire ne permet de clarifier la situation, le PPAS ouvre la porte à des interprétations diverses, et donc un vide juridique ;

Considérant que sur base des analyses du RIE, le Comité d'Accompagnement estime que la densification possible de la parcelle occupée par le « parc Monumento » (parcelle communale) va générer des incidences (pression sur les espaces publics et les espaces verts, les incidences en termes de microclimat et de gestion des eaux) ; que cette densification est toutefois à analyser aussi au regard d'une accessibilité convenable (proximité du Ring et des arrêts de bus à proximité) ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL**  
**Séance du 18 janvier 2024**

Considérant qu'en situation projetée, il est envisagé une possible mise en service de nouveaux équipements dans la zone ; qu'à ce stade, les incidences d'une densification n'ont pu être étudiées qu'avec le niveau de détails correspondant à celui d'un plan d'affectation ;

Considérant que la Commune a fait le choix d'abroger partiellement le PPAS en vue de rejoindre l'analyse réalisée dans les documents du Plan Communal de Développement d'Anderlecht ;

Considérant que l'alternative « modification du PPAS » a été étudiée dans le RIE ; que ce point est à mettre en perspective avec le fait que la procédure de modification du PPAS présente d'autres désavantages, notamment en termes de délais et de coûts inhérents avec un tel processus ;

Considérant que le Rapport d'Incidences Environnementale (RIE) émet de nombreuses recommandations qui peuvent pour la plupart être intégrées dans le cadre de l'instruction des permis d'urbanisme sans faire l'objet de la modification de PPAS et du besoin de réécriture des prescriptions, à l'exception de la garantie du maintien du « Parc Monumento » ;

Que le RIE recommande de maintenir la partie du « parc Monumento » restante en incluant des conditions au permis ;

Que dans son avis du 21/11/2023, Perspective.brussels demande :

- Que si l'option de l'abrogation partielle devait être retenue par la Commune, qu'un maximum de garantie soit apportée quant au maintien du « parc Monumento », et qu'à minima, des recommandations claires soient exprimées et retenues en ce sens ;

Considérant que cette recommandation rejoint les objectifs du Plan Communal du Développement Nature d'Anderlecht 2022-2026 en termes notamment de la création de « 5.4 Couloir de rafraîchissement vert-bleu » ;

Considérant que la partie du « parc Monumento » côté du square Camille Paulsen accueille des arbres imposants et qui fournissent de nombreux services écosystémiques notamment par exemple en termes paysager et de biodiversité ;

Considérant que sur son site internet, l'ASBL ARTESIO renseigne que le « parc Monumento » est un parc urbain dédié à l'art monumental et au land art ; qu'il s'agit d'un lieu d'exposition et de création ; que ce projet devrait être intégrer dans le futur projet immobilier ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL**  
**Séance du 18 janvier 2024**

Vu l'avis hors délai de Bruxelles Environnement du 11 décembre 2023 ; Que l'article 48 du CoBAT renseigne que « À défaut, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai. » ;

Vu le report d'avis de la Commission de Concertation du 21 décembre 2023 ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins du 22 décembre 2023 concernant l'engagement de protection (possible) des arbres et d'adoption de mesures de compensation ;

Tenant compte que les administrations régionales ne sont pas favorables à cette proposition de mesures de compensation sur base d'exemples non concluants ;

Qu'une proposition de limiter le périmètre du projet d'abrogation partielle du PPAS semble acceptable ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins du 16 janvier 2024 proposant :

- De limiter le projet d'abrogation partielle du PPAS « Vallée du Broeck » (Quartier) AR 08/06/1971 seulement au lot n° 1 défini au plan de géomètre « 20150526\_SD2\_PV\_20170424.pdf » ;

Que cette proposition de périmètre engendre :

- que lot n° 2 (côté square Camille Paulsen – partie restante du parc « Monumento ») reste soumis aux prescriptions du PPAS (« zone de prospect ») ;
- ainsi que les immeubles à proximité qui restent soumis aux prescriptions du PPAS ;

Que cette proposition se fait aussi sur base de la conclusion et des recommandations du Rapport sur les Incidences Environnementales ;

Que le lot n° 1 a bien été repris dans les périmètres d'études envisagés dans le dossier et le Rapport sur les Incidences Environnementales ;

Que ce choix de périmètre permet notamment que lot n° 2 (côté square Camille Paulsen – partie du parc « Monumento ») reste soumis au PPAS (« zone de prospect ») ; qu'il s'agit d'un lot compris dans une parcelle communale ;

Que de nombreux exemples à Bruxelles prouvent qu'il est pertinent de garder une continuité de bâti le long d'un boulevard urbain qui regroupe des lignes en TEC, des commerces et des équipements ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL**  
**Séance du 18 janvier 2024**

Qu'il s'agit de modifications mineures (sans incidences environnementales complémentaires) au projet ;

Considérant que les outils existants le PRAS, le RRU, le RCU, le PRDD et le PCD sont suffisants pour assurer l'encadrement urbanistique du périmètre du plan partiellement abrogé ;

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

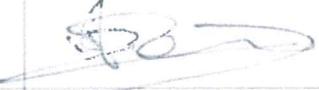
- **Modifier le périmètre de l'abrogation partielle du PPAS en limitant sa portée uniquement au lot n° 1 (côté boulevard Sylvain Dupuis) repris au plan de géomètre « 20150526\_SD2\_PV\_20170424.pdf » ;**
- **Maintenir le lot n° 2 (à l'arrière du côté du square Camille Paulsen) dans le périmètre du PPAS, dit « Parc Monumento », défini au plan de géomètre « 20150526\_SD2\_PV\_20170424.pdf » ;**
- **Entamer la procédure de protection des arbres dits « remarquables » aux lots n° 1 et n° 2 auprès des instances et des administrations régionales ;**
- **Négocier avec l'emphytéote dans l'objectif de rendre le « parc Monumento » accessible au public ;**
- **Maintenir le cheminement pour les modes actifs permettant de relier le square Camille Paulsen au boulevard Sylvain Dupuis et au Westland Shopping via la passerelle, longeant les lots n° 1 et n° 2 ;**
- **Compléter le RIE avec l'évaluation de cette modification de périmètre de l'abrogation partielle.**



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL  
Séance du 18 janvier 2024

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

<b>Conseiller ADJOINT</b>	<b>M<sup>me</sup> Yvette Zege</b>	
<b>Secrétaire administration technique – Développement Urbaine et Mobilité</b>	<b>M. DEMOL</b>	
<b>Secrétaire – Développement Urbaine et Mobilité</b>	<b>M<sup>me</sup> DE WOLF</b>	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

<b>Perspective.brussels (Présidente)</b>	<b>M<sup>me</sup> CALIOUW</b>	
<b>Bruxelles Environnement</b>	<b>M. MOENECLAEY</b>	
<b>Bruxelles Mobilité</b>	<b>Mme MORELLE</b>	