

COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS

Rapport d'abrogation partielle du PPAS

« VALLEE DU BROECK »

Janvier 2022



Table des matières

1. CONTEXTE.....	3
1.1. HISTORIQUE.....	4
1.2. COMPOSITION DU PPAS	6
1.3. OBJECTIFS VISÉS PAR LE PPAS.....	9
1.4. DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER.....	10
1.5. PROJET SUR LE SITE.....	13
2. SITUATIONS EXISTANTES DE FAIT ET DE DROIT	17
2.1. ANALYSE DE LA SITUATION DE FAIT	17
2.1.1. Logement.....	17
2.1.2. Zone de prospect.....	19
2.1.3. Zone de voirie	20
2.1.1. Prescription générale	21
2.1.2. Bilan de la situation existante de fait par rapport au PPAS.....	21
2.2. ANALYSE DE LA SITUATION DE DROIT	22
2.2.1. Analyse au regard du PRDD.....	22
2.2.2. Analyse au regard du PCD	25
2.2.3. Analyse au regard du PRAS.....	26
2.2.4. Analyse au regard du RRU	28
2.2.5. Analyse au regard du Règlement Communal d’urbanisme (RCU).....	31
2.2.6. Analyse au regard des Permis de Lotir	34
2.2.7. Analyse au regard des Permis d’Urbanisme importants	34
2.2.8. Analyse au regard des alignements.....	35
2.2.9. Analyse au regard des sentiers vicinaux.....	35
2.2.10. Analyse au regard du patrimoine	36
3. IDENTIFICATION DES ENJEUX DE L’ABROGATION.....	38
4. CONCLUSIONS	44

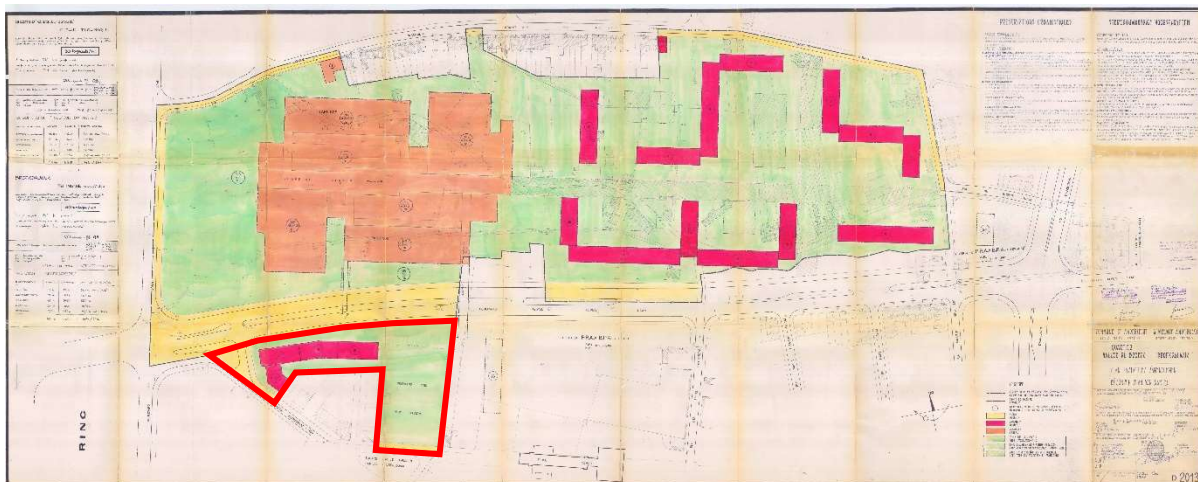
1. CONTEXTE

Le Conseil Communal et le Collège des Bourgmestre et Echevins d'Anderlecht ont décidé d'entamer une procédure d'abrogation du PPAS « Vallée du Broeck ».

Le périmètre du PPAS se trouve à la limite de la frontière communale d'Anderlecht et recouvre essentiellement 2 ilots :

- la majeure partie de l'ilot compris entre le Boulevard Joseph Bracops, la rue Adolphe Willemyns, la rue Adolphe Prins et le boulevard Sylvain Dupuis. Il comprend le Westland Shopping Center et une zone plus résidentielle comprenant également des équipements et commerces.
- une partie de l'ilot compris entre le boulevard Sylvain Dupuis, la rue du Sillon et le sentier rejoignant le square Camille Paulsen au Westland Shopping Center. Il comprend essentiellement du logement ainsi qu'un espace vert.

L'abrogation partielle dont il est question dans ce rapport porte sur la partie Sud du périmètre du PPAS tel qu'adopté en 1971, soit la partie de l'ilot compris entre le boulevard Sylvain Dupuis, la rue du Sillon et le sentier rejoignant le square Camille Paulsen au Westland Shopping Center, repris ci-dessous en rouge :

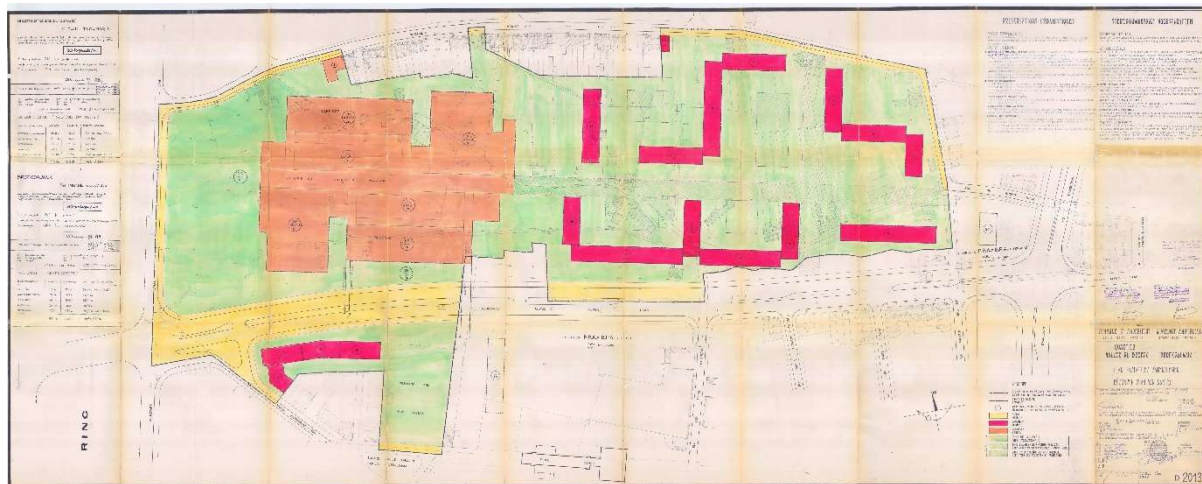


Périmètre de l'abrogation partielle du PPAS « Vallée du Broeck » AR 08/06/1971.

Toutes les dispositions prévues par ce plan sont à abroger pour le périmètre visé.

1.1. HISTORIQUE

Le PPAS initial « Quartier vallée du Broeck » de la commune d'Anderlecht a été approuvé par Arrêté Royal, le 08 juin 1971.



Plan de 1971

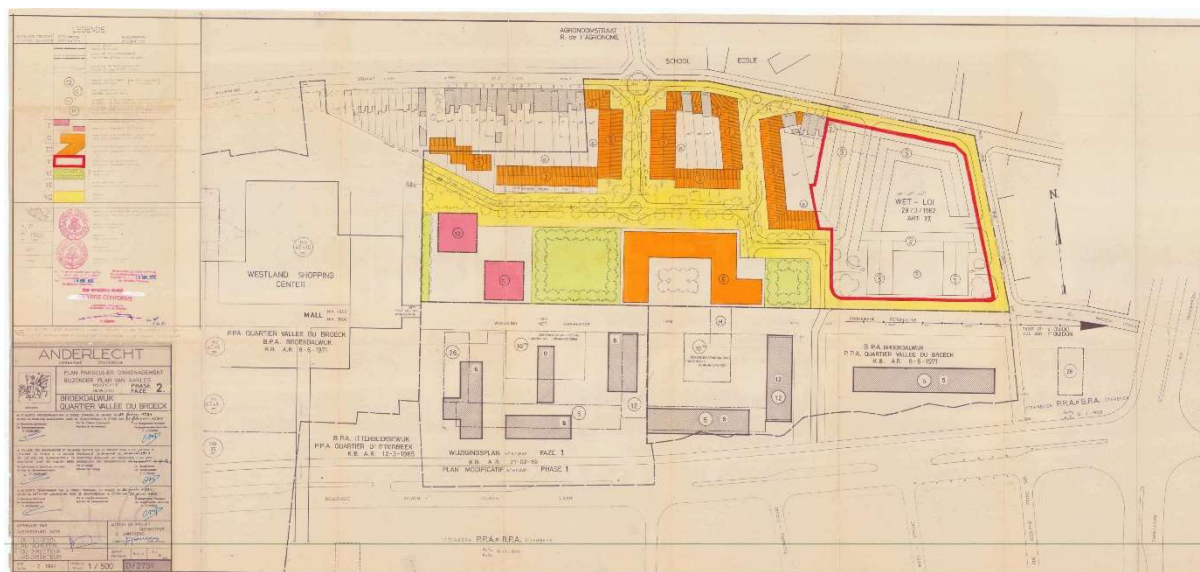
Il a fait l'objet de plusieurs modifications par la suite mais **qui ne concernent pas la partie à abroger partiellement**. Une première modification a été approuvée par Arrêté Royal le 21 février 1989 et une seconde par Arrêté exécutif le 26 novembre 1992.

La 1ère phase de modification du PPAS de 1989 comportait une modification du plan (ajout d'une zone de logement) et des modifications des prescriptions littérales en matière de gabarit de construction à variation de masse, d'affectations, de parkings, de parties non couvertes par des constructions, de zone de promenade et perspective et d'esthétique des bâtiments.



Plan Mod. I de 1989

La 2ème phase de modification du PPAS de 1992 comportait d'importants changements au niveau du plan (distinction de zones de logements ou bureaux, zone de logements collectifs, zone de logement de hauteur et de toiture traditionnelles, zone pour logements sociaux, espaces verts, espaces non couverts par les constructions et voirie) et dans les prescriptions littérales pour ces mêmes zones. Ces modifications ne visent toutefois pas la partie d'îlot concernée par l'abrogation.



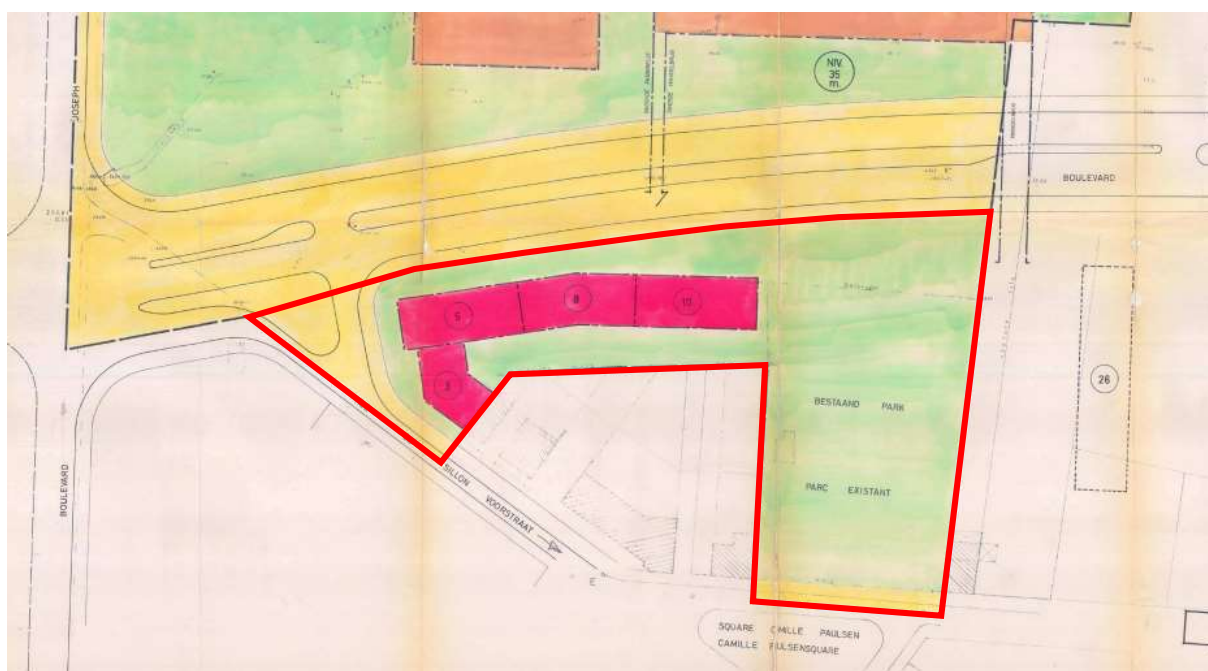
Plan Mod. II de 1992

1.2. COMPOSITION DU PPAS

Le PPAS tel qu'adopté en 1971 comporte un plan des affectations, une fiche technique ainsi que des prescriptions urbanistiques littérales.

Prescriptions graphiques

Le plan des affectations de la partie du PPAS à abroger est le suivant :



Plan des affectations de la partie à abroger (contour rouge sur le plan)

Dans la partie visée par l'abrogation partielle, le PPAS prévoit les zones suivantes :

- Une zone de logement (en fuchsia) : Cette zone comprenant 4 blocs d'une hauteur allant de 3 à 10 étages ;
- Des zones de voirie (en jaune) couvrant l'amorce de la rue du Sillon, ainsi qu'une petite partie du Square Camille Paulsen ;
- Une zone de prospect (en vert) couvrant les abords de la zone de logement ainsi que la parcelle non bâtie sur laquelle il est renseigné « parc existant ».

Prescriptions littérales

Le PPAS comporte également des prescriptions littérales.

PARTIE COMMERCIALE :

Réservée à un ensemble de bâtiments à usage exclusivement commercial et culturel comprenant notamment des magasins à rayons multiples et de détail ainsi que des restaurants, etc. ...

PARTIE LOGEMENT :

- A. Les volumes et implantation y sont donnés à titre figuratif, des retouches seront autorisées en respectant les données de la fiche technique du présent P.P.A. :

Les rez-de-chaussée seront affectés aux usages suivants : halls d'entrée, salles de réception, garages de vélos et de poussettes, morgues, logements (conciergeries), cabinets de travail ou de consultation pour professions libérales (médecins, architectes, notaires, etc. ...) commerce de première nécessité ou de luxe, locaux de réunions et contacts sociaux, artisanat et ateliers d'art, etc. ... ne créant pas de troubles de voisinage et non interdits dans l'acte de vente :

pour l'ensemble de cette partie un emplacement pour voiture, au moins, sera exigé par logement, deux emplacements par logement de plus de 200m².

- B. **ZONE DE DÉGAGEMENT.**

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 des socles des bâtiments, des aménagements de terrasses rattachant les différences de niveau, les parkings et garages en sous-sol, les accès pour pompiers et services publics...

PROMENADES ET PERSPECTIVES.

Zone destinée à sauvegarder la vue sur la flèche de Saint-Guidon et à réaliser les promenades vers les quartiers voisins (park system).

EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES.

Tous équipements ne pouvant trouver place au rez-de-chaussée formant le socle des bâtiments en hauteur, pourront y être disposés entre les immeubles, leur hauteur sera limitée à 10m.

PRESCRIPTION GÉNÉRALE.

Toutes les façades seront traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique. La composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à sa destination. L'articulation des bâtiments sera particulièrement soignée.

Toute clôture qui n'est pas réalisée par une haie vive de 0,60m de hauteur max. sera de la même architecture que les bâtiments.

Prescriptions littérales du PPAS de 1971

Dans la partie visée par l'abrogation partielle, le PPAS dispose ainsi que :

- **Pour la zone de logement (en fuchsia) :** « Les volumes et implantation y sont donnés à titre figuratif, des retouches seront autorisées en respectant les données de la fiche technique du présent P.P.A. : Les rez-de-chaussée seront affectés aux usages suivants : halls d'entrée, salles de réception, garages de vélos et de poussettes, morgues, logements (conciergeries), cabinets de travail ou de consultation pour professions libérales (médecins, architectes, notaires, etc. ...) commerce de première nécessité ou de luxe, locaux de réunions et contacts sociaux, artisanat et ateliers d'art, etc. ... ne créant pas de troubles de voisinage et non interdits dans l'acte de vente : pour l'ensemble de cette partie un emplacement pour voiture, au moins, sera exigé par logement, deux emplacements par logement de plus de 200m² ».

Une prescription générale établit également que : « Toutes les façades seront traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique. La composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à sa destination.

L'articulation des bâtiments sera particulièrement soignée.

Toute clôture qui n'est pas réalisée par une haie vive de 0,60m de hauteur max. sera de la même architecture que les bâtiments. »

- **Pour les zones non bâtissables** : Les prescriptions littérales identifient une zone de dégagement mais qui n'est pas représentée explicitement sur le plan. Pour cette zone, le PPAS prévoit que : *« 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 des socles des bâtiments, des aménagements de terrasses rachetant les différences de niveau, les parkings et garages en sous-sol, les accès pour pompiers et services publics... ».*

Les prescriptions littérales suivantes ne concernent pas la présente abrogation partielle (non reprises dans la partie à abroger) :

- Les prescriptions portant sur la partie commerciale ;
- Les prescriptions portant sur les équipements communautaires ;
- Les prescriptions portant sur les promenades et perspectives.

A l'inverse, les zones suivantes reprises au plan et visées par l'abrogation partielle ne sont pas détaillées par des prescriptions littérales :

- La zone de voirie (en jaune) ;
- La zone de prospect (en vert). Néanmoins, si on se réfère à la version en néerlandais, la même terminologie désigne à la fois la « zone de prospect » sur le plan et la « zone de dégagement » dans les prescriptions. 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 une « 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.

Fiche technique

Le PPAS comporte également une fiche technique. Cette dernière renseigne :

- La densité de population souhaitée dans l'ensemble du périmètre du PPAS qui est de 80 logements/ha soit la construction de 1440 logements d'une surface moyenne de 100m².
- Le P/S visé pour le quartier : la surface au sol du quartier est de 18,1 ha et la surface plancher des logements est estimée à 14,4 ha soit un P/S de 0,8.
- Des points de comparaison pour des quartiers voisins.

QUARTIER "VALLEE DU BROECK"

FICHE TECHNIQUE

densité de population souhaitée afin de permettre un équipement de quartier complet (école primaire et garderie, crèche, pavillons pour retraités, maison de jeunes etc...)

80 logements / Ha

S du quartier 18,1 Ha (surface sol)

surface moyenne des logements 100 m² : nombre de logements désirés 1440

P logements 14,4 Ha (surface plancher logements)

P/S logements $\frac{14,4}{18,1} = 0,8$

NOTE : P/S logements de l'aménagement figuré au plan

$P/S^1 + S^2 + S^3 = 0,73$
 $P/S^2 + S^3 = 1,37$
 $P/S^2 = 1,54$

S1 partie commerciale 8,4 Ha (voiries non comprises)
 S2 " logements 8,7 Ha (idem)
 S3 voirie 1,0 Ha

$P/S^2 = 14,4/8,7 = 1,65$ $P/S^2 + S^3 = 14,4/9,7 = 1,48$

RECAPITULATION " SECTEUR DU BROECK "

UNITES DE VOISINAGE	SURFACE	LOGEMENTS	DENSITE LOG/HA
PETERBOS (quartier de)	16 Ha	1300	90/ha max (A.R.)
MORTREBEK JUD "	13 Ha	525	40/ha
ITTEBEEK	26 Ha	1450	55/ha
BON AIR	21 Ha	600	30/ha
"VALLEE DU BROECK	18 Ha	1440	80/ha max (A.R.)
	94 Ha	5315	56 / Ha

Fiche technique du PPAS de 1971

1.3. OBJECTIFS VISÉS PAR LE PPAS

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 l'urbanisation de ces ilots à la fois d'un point de vue commercial (construction du site du Westland Shopping Center) et résidentiel (construction de barres d'immeubles de logements principalement et d'équipements collectifs). Les gabarits des immeubles et la gestion des socles des immeubles résidentiels sont également cadrés par le PPAS.

La partie du PPAS visée par l'abrogation est plus spécifiquement destinée à la construction d'immeubles résidentiels allant du R+3 au R+10 (en fonction de l'éloignement aux maisons pré-existantes au PPAS le long de la rue du Sillon). Il comporte également dans son plan une zone « prospect » correspondant aux abords des immeubles ainsi qu'à un parc existant avant l'entrée en vigueur du PPAS.

1.4. DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER

Les vues aériennes en 1961 et 1971, avant l'approbation du PPAS, montrent que le périmètre est encore peu urbanisé mais que son urbanisation est en cours : la rue du Sillon et le square C. Paulsen sont en cours d'urbanisation déjà dans les années 60 et le boulevard S. Dupuis et le site du Westland commencent à s'urbaniser dès le début des années 70'. On observe déjà également à cette date, la présence d'un parc au droit de la parcelle non bâtie du périmètre à abroger.



Vue aérienne de 1961 (PPAS et partie à abroger en rouge)



Vue aérienne de 1971 (PPAS et partie à abroger en rouge)

La vue aérienne de 1996 montre une forte évolution :

- Construction du Ring
- Mise en place du Westland Shopping et ses parkings
- Construction d'immeubles à appartements à l'est du Westland Shopping, le long du boulevard (le reste n'étant pas encore urbanisé)

Plus spécifiquement, en ce qui concerne la partie à abroger, quelques immeubles sont déjà construits à l'angle Sillon / Dupuis, mais tout le PPAS n'a pas encore été mise en œuvre. La passerelle reliant les quartiers au sud du boulevard au Westland est déjà construite, de même que les terrains de sport voisins.



Vue aérienne après l'adoption du PPAS (1996)

La vue aérienne actuelle montre une forte évolution, la quasi-entière du PPAS ayant été mise en œuvre (voir analyse plus détaillée ci-dessous cf. chapitre 2.1), sauf la zone réservée aux logements sociaux, à l'extrémité est du PPAS (entourée en rouge dans la modification de 1992).

Plus spécifiquement, en ce qui concerne la partie du PPAS à abroger :

- Tous les immeubles bâtissables ont été construits ;
- Le parc a été préservé de toute nouvelle construction (la construction existante et ses dépendances sont toujours présentes).



Vue aérienne actuelle (2020)

1.5. PROJET SUR LE SITE

La partie visée par l'abrogation partielle est également concernée par le développement d'un projet par la SLRB. Ce projet vise la parcelle non encore urbanisée du PPAS qui est reprise en zone de prospect (avec mention « parc existant ») par ce dernier, soit en zone non urbanisable. Cette parcelle (A 306X) appartient à la Commune. Le projet couvre également la parcelle voisine non visée par le PPAS (A 306Y). Au PRAS, ces parcelles sont reprises en zone d'habitation. L'abrogation du PPAS rendra donc ces zones constructibles et permettra la réalisation du projet.

Le projet prévoit le programme suivant (Source : Présentation SLRB pour la réunion de projet à URBAN du 27/04/22) :

- La construction de 55 logements moyens, avec une variété de typologies :
 - 16 logements 1 chambre
 - 19 logements 2 chambres + 2 PMR
 - 11 logements 3 chambres + 1 PMR
 - 3 logements 4 chambres
 - 3 logements 5 chambres
- 56 places de parking,
- Une crèche pouvant accueillir 56 enfants,
- Un équipement culturel dans le cadre de l'Alliance Habitat

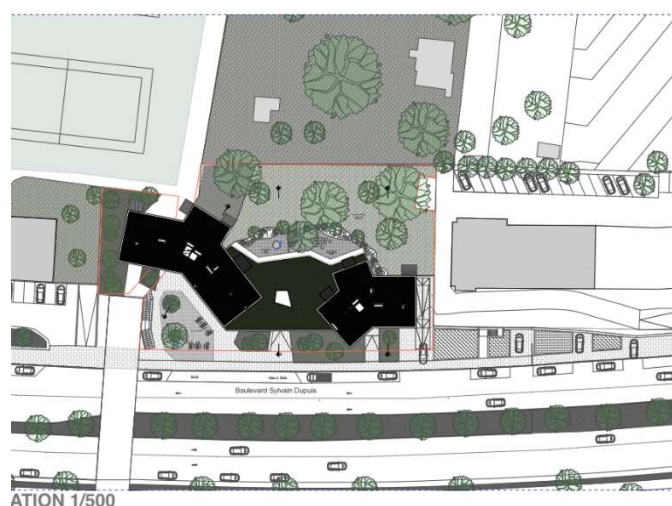
<i>Surfaces du projet (Projetées)</i>	Surfaces brutes logements : - 8655,60m ² (hors sol + sous-sol) Surfaces brutes équipements : - Crèche : 1030,00m ² (hors sol + sous-sol) - Équipement culturel : 471,00m ² (hors sol + sous-sol) Surfaces brutes (logements + équipements) : - Total : 10 102,60m² Surfaces des abords : - Logements : 848,70m ² - Équipements : 578,70m ² - Total : 1427,40m²
<i>Surface de la parcelle</i>	Surface des parcelles : - Parcelle 306Y : 359,69m ² - Parcelle 306x/partie : 2726,76m ²

Le CSC pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire pour la réalisation du projet (2021) mentionne également 5 emplacements de parking PMR, 129 emplacements vélo, l'aménagement complet des abords et un espace extérieur communautaire pour les logements. Cependant ce programme a pu varier entre-temps.



Extrait du CSC pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire pour la réalisation du projet, 2021

Le projet prévoit le maintien du parc Monumento avec accès depuis la passerelle et depuis le square C. Paulsen. L'urbanisation ne vise que la partie de la parcelle située le long du boulevard S. Dupuis.



PROFIL BOULEVARD SYLVAIN DUPUIS 1/500

(Source : Présentation SLRB pour la réunion de projet à URBAN du 27/04/22)

Le projet comprend 2 immeubles, dont l'un offre un gabarit inférieur à la moyenne des immeubles voisins, et l'autre un gabarit supérieur à celle-ci.

Les équipements (crèche et équipement culturel) s'organisent en duplex et présentent des espaces ouverts tant côté boulevard Sylvain Dupuis que côté parc. Le projet établit ainsi des liens entre le parc situé à l'arrière et le boulevard situé 5,5m plus bas.



(Source : Présentation SLRB pour la réunion de projet à URBAN du 27/04/22)

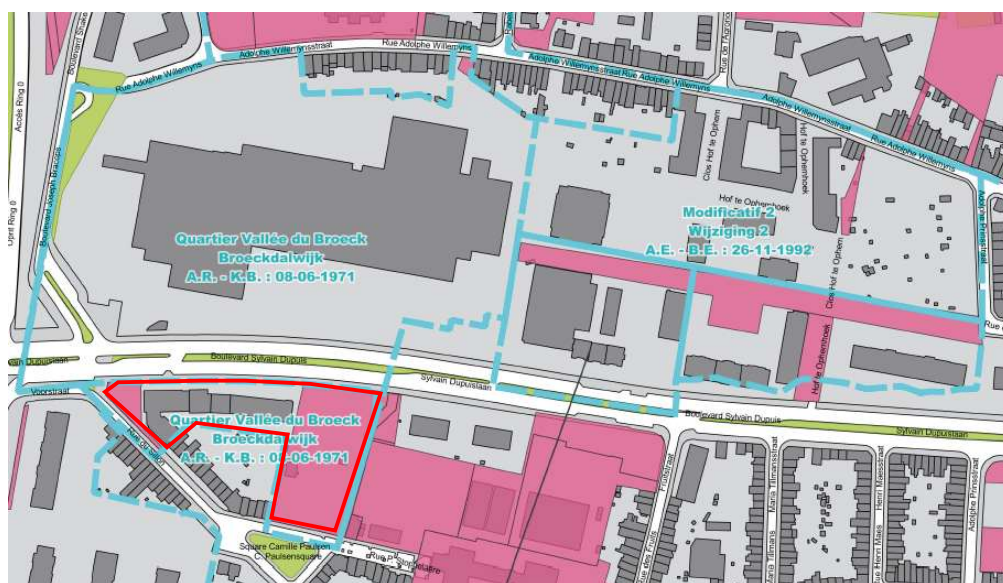
Des zones de stationnement sont prévues sur 2 niveaux : l'un enterré (au -1 par rapport au boulevard), et l'autre semi-enterré (au niveau du boulevard).



(Source : Présentation SLRB pour la réunion de projet à URBAN du 27/04/22)

Signalons par ailleurs que le **foncier** du PPAS est en grande partie public :

- Plusieurs parcelles appartiennent à la Commune, dont :
 - o celle concernée par le projet de la SLRB, celle accueillant le sentier reliant le square Paulsen au Westland et la parcelle voisine (hors PPAS mais visée par le projet SLRB) ;
 - o la zone reprise en voirie par le PPAS et aménagée en petit square public, à l'angle Sillon/Dupuis ;
 - o les abords du Westland ;
 - o les zones de perspective prévue au PPAS de 1971.
- D'autres propriétaires publics tels Sibelga ou le Foyer Anderlechtois.



Extrait des propriétés communales (en rose). Source : Dév. Urbain et mobilité – Anderlecht 21/03/22)

2. SITUATIONS EXISTANTES DE FAIT ET DE DROIT

2.1. ANALYSE DE LA SITUATION DE FAIT

L'étude de la situation existante de fait est analysée ci-dessous au regard de ce que prévoit le PPAS.



Situation existante (bâtiments existant en arrière-plan en gris foncé) et PPAS superposés

A l'échelle de l'ensemble du périmètre du PPAS, on observe que la situation existante répond globalement aux objectifs du PPAS. Il apparaît toutefois que :

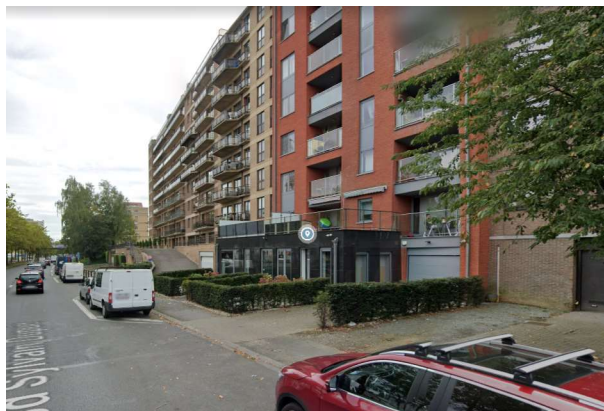
- Les bâtiments existants ne respectent pas toujours les zones de bâtisse prévues au plan (ce qui paraît d'ailleurs permis par le PPAS qui fixe les volumes et implantations à titre indicatif, ce qui est sujet à interprétation), par exemple au niveau du Westland et de quelques immeubles de logements ;
- Il reste des zones bâissables non encore urbanisées, en particulier dans la zone de logements sociaux (contour rouge au plan), ainsi qu'à l'arrière de la rue A. Willemyns.

En ce qui concerne la partie à abroger du PPAS, la situation existante de fait est détaillée par zone du PPAS, afin de comparer de manière détaillée sa mise en œuvre avec les prescrits du plan :

2.1.1. Logement

La zone (en rouge sur le plan) est actuellement occupée par des immeubles à appartements et une maison de repos (à l'angle Sillon/Dupuis). Au rez-de-chaussée de ces immeubles (niveau S. Dupuis), on observe une profession libérale ainsi que des parkings et accès vers l'entrée des immeubles.

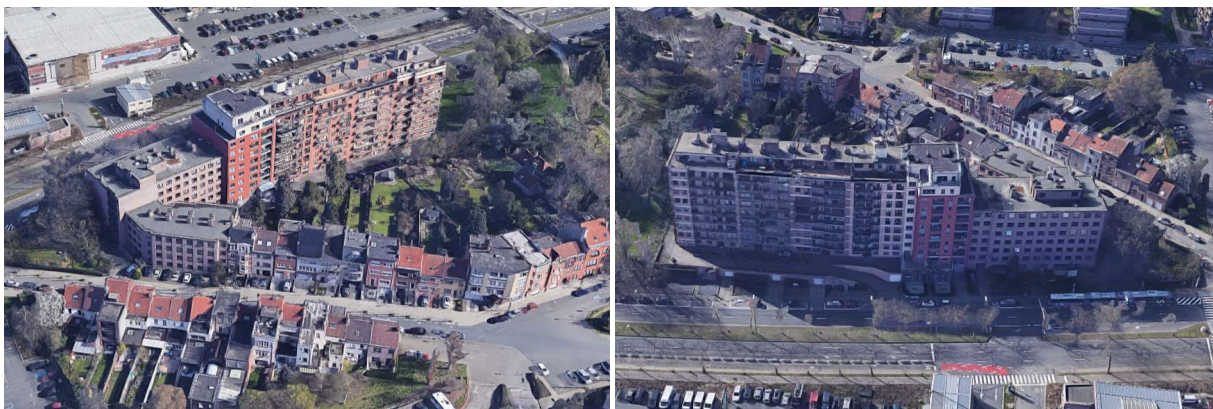
Cette zone a donc été mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne les affectations.



Vue depuis le boulevard S. Dupuis (Google StreetView, consultation mars 2022)

Les immeubles ont été globalement implantés dans la zone prévue à cet effet par le PPAS et présentent un gabarit de R+3 côté rue du Sillon et de R+6 à R+9+T boulevard Sylvain Dupuis.

Globalement, les immeubles s'inscrivent donc dans les gabarits et l'implantation prévue par le PPAS, sauf en ce qui concerne les zones pour immeubles de 5 et 8 étages qui, dans les faits et si on se réfère au niveau du boulevard Sylvain Dupuis, comportent respectivement un immeuble de 6 étages et un immeuble de 8 étages mais avec deux niveaux de toiture (donc 10). Il importe toutefois de souligner que le PPAS prévoit que « *Les volumes et implantation y sont donnés à titre figuratif, des retouches seront autorisées en respectant les données de la fiche technique du présent P.P.A* » et que le PPAS ne précise pas si le nombre d'étages inclut ou non le rez et où se compte le niveau 0 (côté Sillon ou côté Dupuis).



Vues 3D des immeubles (côté Sillon à gauche et côté Dupuis à droite) (Google, consultation mars 2022)

La fiche technique du PPAS indique une densité visée de 80 logements/ha sur l'ensemble du quartier de 18 ha, ce qui signifie 1440 logements

En situation existante, d'après le Service Population, l'ensemble du quartier compte 1413 personnes inscrites ou 645 logements, soit 35 logements /ha, donc moins que la densité de population visée.

Pour évaluer la densité de la partie du périmètre à abroger au regard des objectifs du PPAS, on s'alignera sur le P/S recommandé dans la fiche technique pour la partie résidentielle. Ce P/S est de 1.65. Or, en situation actuelle, le P/S pour la partie à abroger est de 1.30, soit 0.35 points inférieurs au P/S recommandé par le PPAS. Tant la densité à l'échelle du PPAS que le P/S recommandé et appliqué à la partie à abroger ne sont donc pas atteints.

Le PPAS prévoit un emplacement par logement et 2 emplacements dans le cas de logements de plus de 200 m². Selon les informations disponibles, le nombre de parkings présents sur le site est inférieur à ce que prévoit le PPAS¹, avec ~90 emplacements pour 119 logements (hors maison de repos).

2.1.2. Zone de prospect

La zone de prospect (en vert au plan) ne fait l'objet d'aucune prescription dans la version en français. Par contre, si on se réfère à la version en néerlandais, la même terminologie désigne à la fois la « zone de prospect » sur le plan et la « zone de dégagement » dans les prescriptions. On peut considérer qu'il s'agit d'une zone non bâissable sauf pour des parkings en sous-sol.

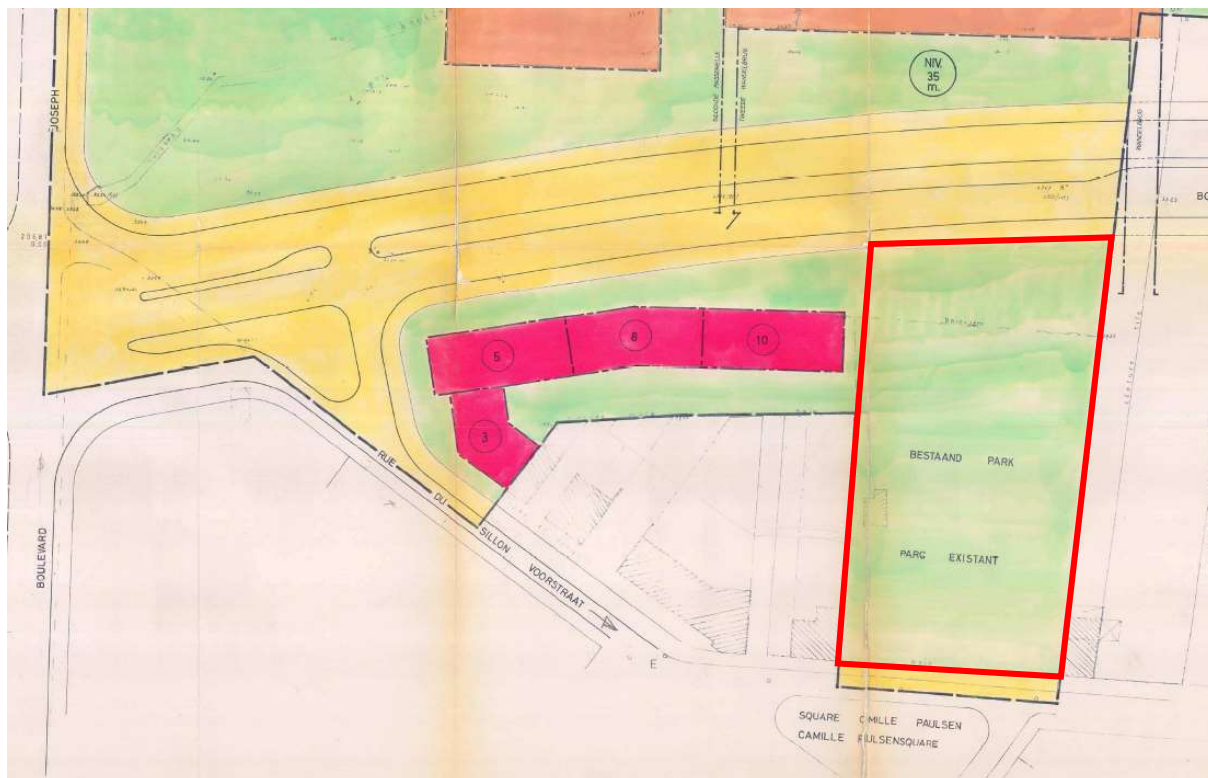
Le plan mentionne par ailleurs, pour la parcelle située à l'est du périmètre à abroger (entre le boulevard et le square C. Paulsen), soit celle visée par le projet de la SLRB, qu'il s'agit d'un « parc existant » sans précision si ce parc doit ou non être maintenu.

Dans les faits :

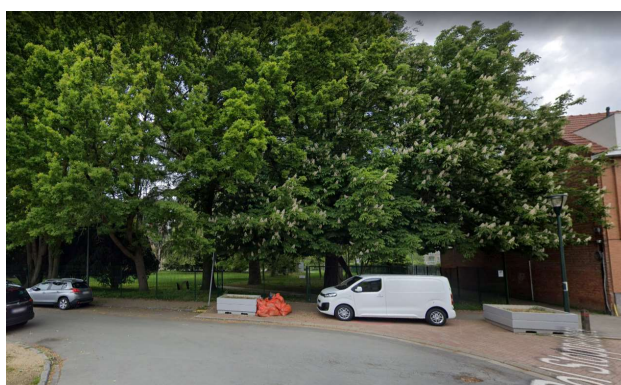
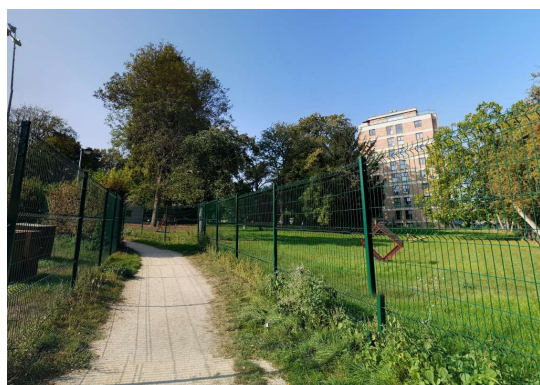
- La zone de prospect bordant les bâtiments est largement imperméabilisée et occupée par des parkings et chemins d'accès.
Si on considère la zone de prospect toute entière (zone verte), la prescription du PPAS relative aux zones de dégagement (minimum ¼ planté et engazonné) est bien observée. Par contre, si on ne considère que la zone située entre les bâtiments et le boulevard, la prescription n'est pas respectée. De même si on ne considère que la zone de prospect située hors du « parc existant », la prescription n'est pas respectée (moins d'1/4 est planté et engazonné).
- La partie reprise en « parc existant » au PPAS est actuellement occupée par l'ASBL Monumento. Il s'agit d'un parc urbain dédié à l'art urbain monumental in situ et au land art abritant également une résidence d'artiste et un centre de documentation (dans le bâtiment existant). La zone comporte également une annexe isolée. Le PPAS ne comportant aucune prescription littérale relative à cette zone, son aménagement actuel répond aux objectifs énoncés sur le plan graphique.

En conclusion, le PPAS est peu clair et sujet à interprétation quant à la manière d'aménager cette zone. C'est par ailleurs la présence du parc qui garantit le respect de la prescription relative aux zones de dégagement (minimum ¼ planté et engazonné).

¹ Le nombre de parkings serait de 9 pour le n°362 du boulevard S. Dupuis (demande de PU), de 16 pour le n°356 (permis d'environnement), d'environ 16 également pour les n° 354 et 358 (d'après visite), et probablement d'environ 8 pour le n° 360 qui est moins profond. On compte également 23 emplacements à ciel ouvert en intérieur d'îlot.



Zone visée par la zone de prospect avec « parc existant » au PPAS de 1971



*Photos de l'espace vert actuel (Monumento) – Vue depuis le chemin côté Dupuis et vue depuis le square Paulsen
(Source : GoogleMaps)*

2.1.3. Zone de voirie

Les zones de voirie (en jaune au plan) ont été aménagées. Le PPAS ne comportant pas de prescriptions littérales sur ces dernières, on peut considérer que la situation existante y est conforme.

On notera cependant que l'angle situé entre le boulevard Sylvain Dupuis et la rue du Sillon est aménagé en jardinet clôturé appartenant à la maison de repos mais accessible au public. Cette zone est reprise partiellement en voirie sur le plan du PPAS.



Photo du square public aménagé dans la zone de voirie du PPAS (Source : GoogleMaps)

2.1.1. Prescription générale

La prescription générale prévoit que :

- Toutes les façades soient traitées comme si elles étaient visibles depuis l'espace public, en soignant l'articulation d'ensemble et la cohérence architecturale ;
- Les clôtures qui ne sont pas réalisées en haie vive de 0,60 m max soient de même architecture que les bâtiments.

Au regard des caractéristiques, on peut estimer que la situation existante répond aux prescriptions du PPAS, sauf en ce qui concerne la clôture bordant le parc Monumento.

2.1.2. Bilan de la situation existante de fait par rapport au PPAS

Globalement, la situation existante de fait est conforme au PPAS.

On notera toutefois les éléments suivants qui s'écartent du PPAS :

- Les gabarits et implantations qui « débordent » légèrement des prescrits du PPAS qui n'est toutefois pas très clair sur le sujet (prescrits donnés à titre informatifs et pas de détail sur la manière de compter le nombre d'étages) ;
- La densité de population et le P/S sont inférieurs à ceux recommandés par le PPAS, permettant encore théoriquement la construction de superficie plancher ;
- c'est la présence du parc qui garantit le respect de la prescription relative aux zones de dégagement (minimum ¼ planté et engazonné) si on considère le périmètre du PPAS concerné par l'abrogation ;
- toutes les clôtures ne respectent pas le PPAS.

2.2. ANALYSE DE LA SITUATION DE DROIT

L'établissement de la situation de droit permet de mettre en évidence les éventuelles contraintes juridiques qui pèsent sur la partie visée par l'abrogation partielle du PPAS ainsi que les conséquences de son abrogation au regard des autres plans, programmes et règlements en vigueur.

2.2.1. Analyse au regard du PRDD

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12 juillet 2018 et publié au Moniteur belge le 5 novembre 2018.

« Le PRDD a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connaît Bruxelles en tant que territoire urbain. Parmi ceux-ci, citons l'essor démographique et de l'accessibilité au logement, [...], la mixité fonctionnelle et sociale, les différentes mobilités ou encore les questions environnementales. »

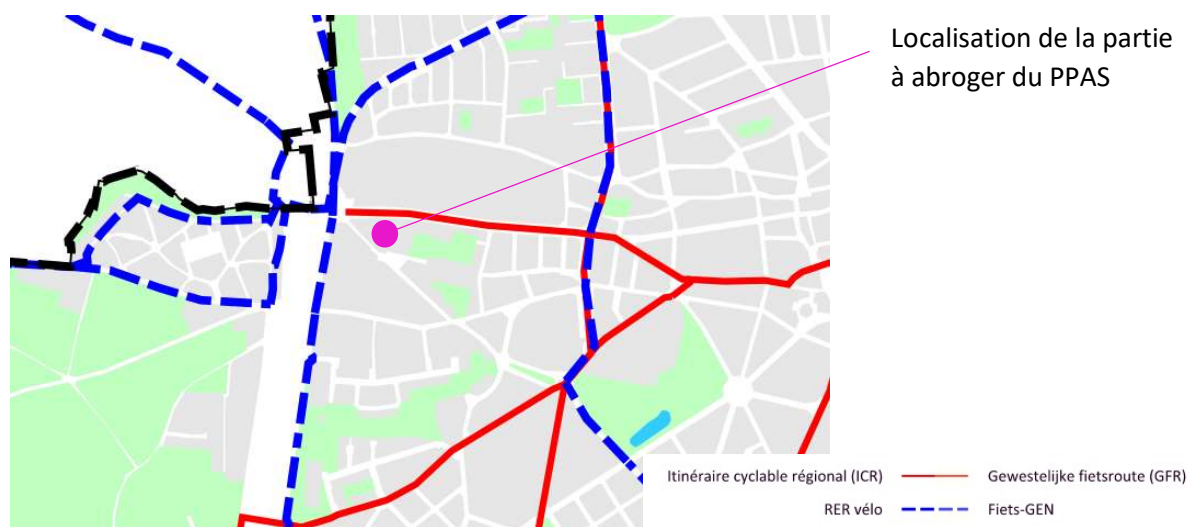
La partie visée par l'abrogation partielle du PPAS n'est pas directement visée par le PRDD. On notera toutefois aux abords immédiats :

- Le site du **Westland** est identifié comme **pôle à l'échelle intercommunale et locale**, qui est appelé à devenir un lieu de plus grande intensité urbaine dont il s'agit de mobiliser le potentiel. « Outre les pôles de développement prioritaires, plusieurs autres sites situés en seconde couronne appellent un développement tant en termes de logements, d'activités économiques, d'équipements que d'espaces publics, verts et récréatifs (Stratégie 1 de l'Axe 1 : Mobiliser le potentiel et les ressources foncières) ». Il s'agit d'un **centre de quartier/noyau d'identité locale à créer** (cfr carte ci-dessous).



Carte « Projet de Ville » du PRDD

Le PRDD entend renforcer le rôle structurant des espaces publics régionaux et mener d'importants réaménagements sur les espaces publics structurants – dont le Boulevard S. Dupuis – de manière à les faire participer à la vie sociale des quartiers et les faire contribuer à l'améliorer du cadre de vie général (Stratégie 2 de l'Axe 2 : Les espaces publics et les espaces verts comme supports de la qualité du cadre de vie). La carte du réseau cyclable du PRDD indique effectivement un ICR (itinéraire cyclable) sur le boulevard S. Dupuis qui longe a partie du PPAS à abroger pour rejoindre le centre et Forest. Le RER vélo passe également à proximité du site à l'ouest. A l'intersection du boulevard Sylvain Dupuis avec le ring, le RER vélo part dans diverses directions : vers le sud en longeant le ring, vers la porte de Ninove, et plusieurs routes vers Dilbeek.

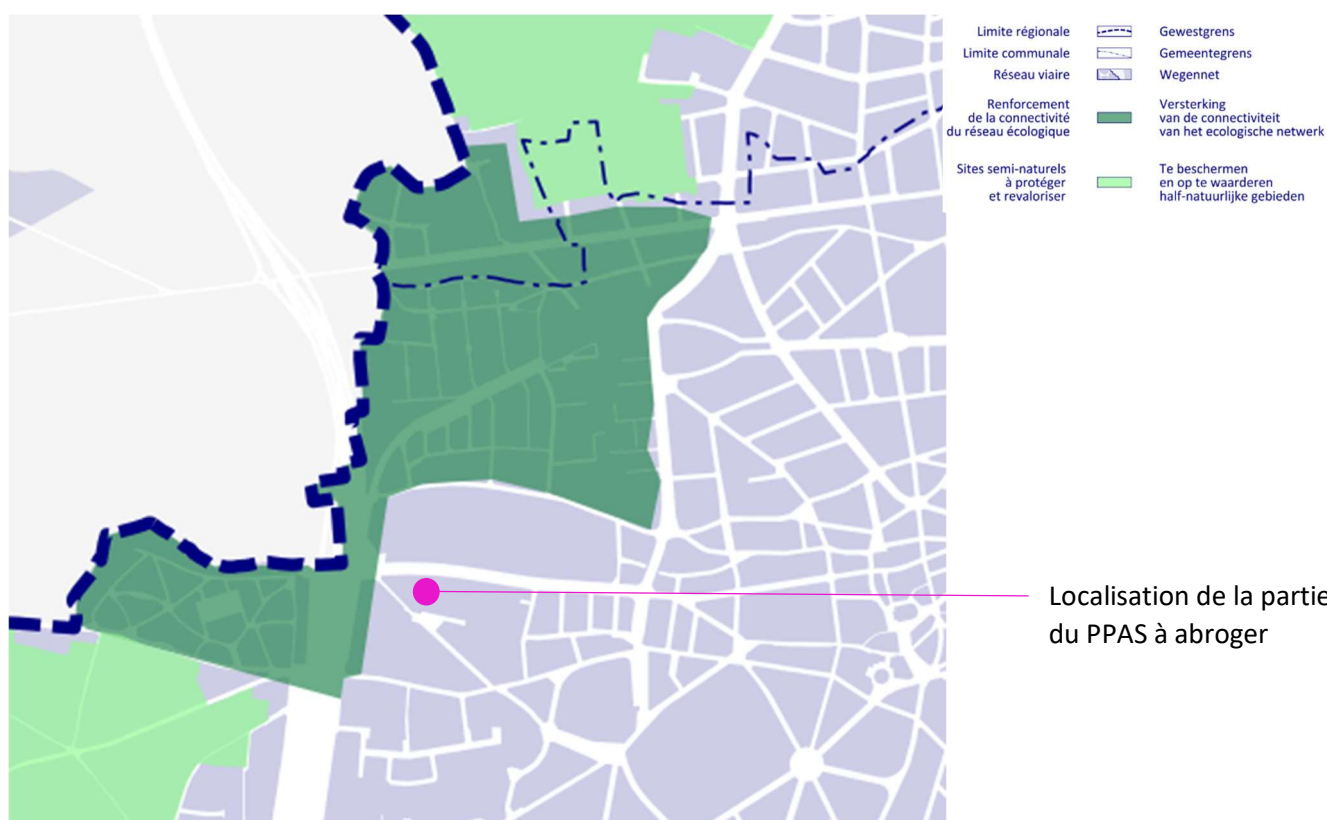


Carte « Réseau cyclable » du PRDD

Notons également qu'en matière de maillage vert, le PRDD identifie une zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique à proximité directe du périmètre du PPAS, qui dans sa partie visée par l'abrogation partielle, présente un espace vert (parc existant). Le PRDD entend instaurer ou renforcer des corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les espaces verts privés dans les quartiers résidentiels ou en intérieur d'îlot. Le boulevard Sylvain Dupuis et ses abords sont repris en espace ouvert structurant, en tant qu'entrée de ville donnant accès à l'autoroute, il est destiné à être aménagé en « parkway ».



Carte « Maillage vert et bleu » du PRDD



Carte détaillée 12 du PRDD : Protection de la biodiversité

On notera enfin une des ambitions premières du PRDD de produire du logement en réponse à la croissance démographique et d'assurer l'accessibilité des bruxellois à ces logements tout en garantissant la qualité du cadre de vie, passant par une offre adaptée en équipements de proximité (axe 1 du PRDD). A cet égard, l'abrogation du PPAS et la réalisation du projet de la SLRB répondent à cet objectif régional, tout en maintenant une partie de l'espace vert existant.

2.2.2. Analyse au regard du 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. Le PPAS « De Broeck » se situe en bordure de la zone Centre mais n'est pas directement concerné par ses objectifs.

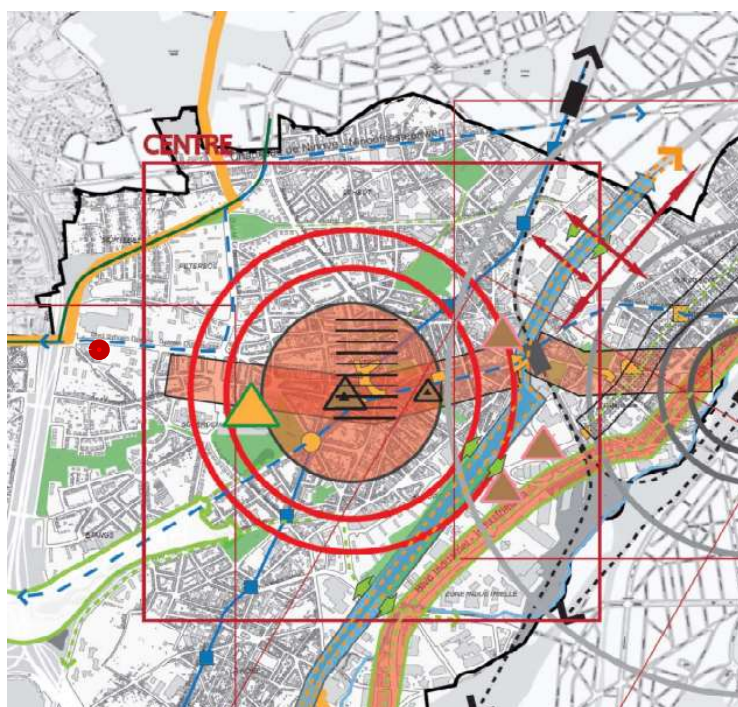


Figure 37 : Carte zone Centre du PCD (2013) – Point rouge = localisation du PPAS

Soulignons par ailleurs que, selon l'Addendum du PCD, la volonté de la Commune d'Anderlecht était d'abroger des PPAS potentiellement abrogeables. En ce qui concerne le PPAS « De Broeck », le PCD a établi qu'il pouvait être abrogé moyennant l'évaluation des possibilités d'extension du Westland. La zone concernée par l'abrogation n'est pas concernée par une extension potentielle du Westland puisqu'elle est située de l'autre côté du boulevard Sylvain Dupuis. Les arguments avancés en faveur d'une abrogation sont les suivants : « PPAS qui permet de limiter le développement de l'activité commerciale, dont l'implantation existante et celle du PPAS ne correspondent pas. L'affectation « 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 la réglementation régionale existante (PRAS et RRU). » (Source : PCD-ADDENDUM, pp. 11).

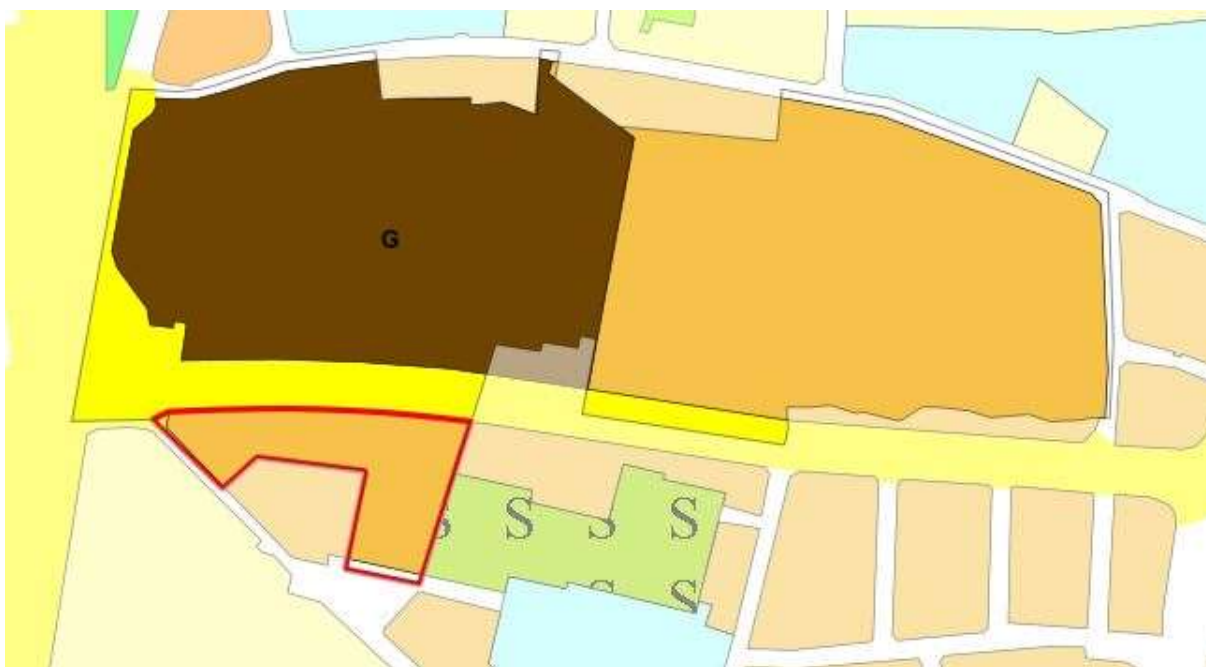
2.2.3. Analyse au regard du PRAS

Le PPAS, datant de 1971, est antérieur au PRAS et donc soumis à la circulaire explicative sur le régime de l'abrogation implicite.

Le PPAS ne définit pas les concepts qu'il utilise. Ce dernier étant antérieur au Plan de Secteur de Bruxelles (1979), il convient (selon la même circulaire), de se référer au sens courant des termes.

Ainsi, le concept de logement est le même que celui utilisé dans le PRAS et n'intègre pas les établissements hôteliers.

Le périmètre du PPAS visé par l'abrogation partielle est repris en **zone d'habitation** au PRAS. On notera que le reste du périmètre du PPAS est repris en zone de forte mixité avec surimpression « Galerie commerçante » en ce qui concerne le Westland et en zone d'habitation pour le reste du périmètre, ce qui correspond globalement aux objectifs du PPAS.



Affectation du PRAS

Zones d'habitation au PRAS

« 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. »

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 enjeu du PPAS ;
- Le PPAS est plus permissif que le PRAS : dans ce cas de figure, le PPAS n'est pas conforme au PRAS et l'adoption du PRAS aura implicitement entraîné l'abrogation des dispositions concernées du PPAS.

Le PPAS est plus précis que le PRAS en ce qu'il :

- distingue, au sein de la zone d'habitation du PRAS, différentes zones dont l'affectation principale varie : logement / prospect. Le PPAS définit ainsi le contour global de la zone

bâtissable et réserve une partie de la zone d'habitation au PRAS en espace non bâtissable, en particulier au niveau du « parc existant » identifié au PPAS ;

- impose les affectations des rez-de-chaussée qui doivent être composés de halls d'entrée, salles de réception, garages de vélos et de poussettes, morgues, logements (conciergeries), cabinets de travail ou de consultation pour professions libérales, commerce de première nécessité ou de luxe, locaux de réunions et contacts sociaux, artisanat et ateliers d'art, etc., et y interdit le logement (hors conciergerie), contrairement au PRAS ;
- n'autorise pas toutes les affectations secondaires autorisées par le PRAS, en effet, le PPAS :
 - o n'autorise pas les hôtels ;
 - o n'autorise pas les équipements. La prescription générale 0.7 du PRAS permet toutefois de faire des équipements dans cette zone ;
 - o précise le type d'activités autorisées en ce qui concerne les commerces (de luxe ou de première nécessité), les activités productives (artisanales) et les bureaux (professions libérales).

Un autre point d'attention se situe au niveau du square situé à l'angle rue du Sillon - boulevard Sylvain Dupuis. Il s'agit d'un jardin public appartenant à la Commune. Cette zone est reprise comme zone de voirie dans le PPAS, alors que le PRAS prévoit une zone d'habitat. L'abrogation rendra donc cet espace urbanisable.

Le PPAS est plus permissif que le PRAS en ce qu'il :

- ne fixe pas de seuil maximal pour la superficie des différentes affectations secondaires autorisées contrairement au PRAS, il est en ce sens implicitement abrogé par le PRAS dont les seuils sont appliqués.

2.2.4. Analyse au regard du RRU

Certaines dispositions du PPAS peuvent être analysées en regard de celles du RRU. Le RRU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

Implantation :

Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté :

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

Implantation et gabarit des constructions isolées :

ARTICLE 7 IMPLANTATION

§ 1. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.

- ⇒ Le PPAS fixe la zone bâtissable, mais à titre figuratif (retouches autorisées dans le respect de la fiche technique). En cas d'abrogation partielle du PPAS, la zone étant urbanisée selon un front

de bâtisse continu, les nouveaux immeubles devront s'implanter dans le respect du front de bâtisse existant (selon l'article 3 ou l'article 7 du RRU).

Profondeur des constructions :

Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté :

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. (Fig. 5A) b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. 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.

- ⇒ Le PPAS fixe la zone bâissable, mais à titre figuratif (retouches autorisées dans le respect de la fiche technique). La zone bâissable au PPAS a une profondeur de l'ordre de 15m et ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ du terrain. Les prescriptions du PPAS sont donc plus précises que celle du RRU et s'appliquent cumulativement à celles-ci. A nouveau, l'îlot étant quasi entièrement bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer en partie les futures constructions.

Hauteur des façades et toiture :

Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté :

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.

Implantation et gabarit des constructions isolées :

ARTICLE 8 HAUTEUR

§ 1. La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.

- ⇒ Le PPAS fixe la hauteur maximale des constructions (4 à 11 niveaux). Le PPAS est donc plus précis que le RRU en termes de hauteur. L'îlot étant bâti, les prescriptions du RRU permettront toutefois d'encadrer les éventuelles nouvelles constructions en mitoyenneté.

- ⇒ Dans la zone de prospect, l'abrogation partielle du PPAS pourrait entraîner la construction d'immeubles isolés (le dernier immeuble construit à côté de cette zone ayant un recul latéral et une façade non aveugle). Au regard des gabarits moyens estimés des constructions existantes au sein de l'îlot et sur les terrains qui l'entourent, on peut estimer que les gabarits des futurs immeubles seraient de l'ordre de R+6 à R+8 (rez-de-chaussée considérés au niveau naturel du arrière).

Le PPAS ne traite pas la question des toitures, c'est donc le RRU qui est d'application pour cette question.

Les abords :

ARTICLE 11 AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DES ZONES DE REcul

§ 1. La zone de recul est aménagée en jardin et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

ARTICLE 13 MAINTIEN D'UNE SURFACE PERMÉABLE

La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.

- ⇒ Le PPAS prévoit des prescriptions pour la zone de dégagement : « 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 des socles des bâtiments, des aménagements de terrasses rachetant les différences de niveau, les parkings et garages en sous-sol, les accès pour pompiers et services publics... ».
- ⇒ Par rapport à la zone de recul, le PPAS est donc plus précis que le RRU en fixant un minimum de zone plantée. Il faut relever que le PPAS permet des constructions en sous-sol entre le front de bâtisse et la voirie et des avancées des socles des bâtiments ainsi que du parking. En ce sens, il est contradictoire avec le RRU, où cette zone (zone de recul) ne peut comprendre de constructions, même en sous-sol.
- ⇒ Par rapport à la zone de cours et jardins (si on part du principe que la zone de prospect = la zone de dégagement sur base de la version néerlandophone du PPAS), le PPAS est moins exigeant en termes de perméabilité des sols (1/4 engazonné sur l'ensemble de la zone de prospect vs 50% de la zone de cours et jardins ; pas de pleine terre exigée).

Parkings liés aux logements :

ARTICLE 6 RÈGLE GÉNÉRALE

Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement ; 2° au maximum : de deux emplacements par logement.

- ⇒ Le PPAS prévoit un emplacement par logement et 2 emplacements dans le cas de logements de plus de 200 m². Il est donc un peu plus précis que le RRU, mais s'inscrit pleinement dans ses objectifs.

2.2.5. Analyse au regard du Règlement Communal d'urbanisme (RCU)

Le RCU a été approuvé par le Conseil Communal en 2016 et est donc plus récent que le PPAS (1971). Certaines dispositions du PPAS peuvent être analysées en regard de celles du RCU.

Le 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 manière 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 prévoit que « toutes les façades soient traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique. La composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à sa destination. L'articulation des bâtiments sera particulièrement soignée ». Cette disposition pourra être prise en charge par le RCU qui vise le même objectif.

Clôtures :

Article 59 Généralités

§1. Les clôtures visibles depuis l'espace public, en ce compris leurs portes, respectent les caractéristiques architecturales de la construction et de ses abords. Elles sont constituées de matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que le caractère durable soit garanti tout en assurant une bonne qualité esthétique. (...)

Article 60 Clôtures des zones de recul

Les clôtures des zones de recul répondent aux conditions suivantes :

1° elles ont une hauteur minimum de 0,40 m ;

2° elles ont une hauteur maximum de 1,20 m ;

3° elles sont constituées d'un des dispositifs suivants ou d'une combinaison de ces dispositifs : muret et assimilé, grille, haie ;

4° si elles sont végétales, 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.

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.

- ⇒ Le PPAS indique que les clôtures sont soit réalisées en haie vive d'une hauteur maximale de 0,60m, soit de la même architecture que les bâtiments. Le PPAS est en ce sens plus strict que le RCU, sans lui être contraire. En cas d'abrogation, l'application du RCU permettra de cadrer la question selon des dispositions plus récentes et répondant aux objectifs urbanistiques actuels de la Commune et à la situation existante de fait.

Zones de recul :

Article 51 Aménagement

§1. L'aménagement des zones de recul et de retrait latéral est précisé sur le plan d'implantation qui est joint à la demande de permis d'urbanisme et répond aux conditions suivantes :

1° la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ;

2° les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément. Elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage. Elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement

ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès.

3° l'aménagement 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 jardin, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.

§2. Lorsque les zones de recul de plusieurs constructions forment un ensemble cohérent, tout nouvel aménagement réalisé au sein de cet ensemble respecte les caractéristiques de ces zones de recul.

Sont notamment visés, le type et la hauteur des clôtures, la localisation des chemins d'accès, l'aménagement paysager, etc.

Zone de cours et jardins :

Article 55 Aménagement

§1. L'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

§2. L'aménagement des zones de cours et jardins qui jouxtent l'espace public participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public, en particulier en ce qui concerne leur clôture.

Article 56 Maintien d'une surface perméable

Les zones de cours et jardins d'une superficie inférieure à 20 m² comportent une surface perméable, en pleine terre au moins égale à la moitié de leur superficie.

Les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 20 m² et 40 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de leur superficie.

Les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 40 m² et 60 m² comportent une surface imperméable de maximum 20 m². Le reste de la zone est perméable, en pleine terre et plantée.

Les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie.

⇒ Le PPAS est plus permissif que le RCU en ce que :

- il permet des espaces de stationnement en pleine air et en sous-sol dans la zone de recul (comprise en « zone de prospect » au plan ou en « zone de dégagement » dans les prescriptions du PPAS) et n'impose pas son aménagement en jardinets ;
- il est moins exigeant en termes de perméabilité des sols dans la zone de cours et jardins (1/4 engazonné sur l'ensemble de la zone de prospect vs min 50% de la zone de cours et jardins ; pas de pleine terre exigée ; pas d'exigences qualitatives de la végétation)

2.2.6. Analyse au regard des Permis de Lotir

Le périmètre du PPAS de manière générale et la partie visée par l'abrogation partielle en particulier, ne comporte pas de permis de lotir.

2.2.7. Analyse au regard des Permis d'Urbanisme importants

Au sein de la partie à abroger du PPAS, on notera la demande de permis d'urbanisme suivante : la maison de repos à l'angle Sillon/Dupuis a introduit une demande de permis en 2021 pour la rénovation de la maison de repos avec extension (passage de 5281 m² à 5865 m²). Celui-ci est en cours d'instruction (référence NOVA 01/PU/1794321).

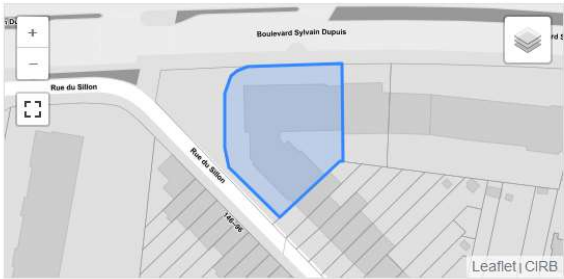
openpermits Anderlecht PU/609837 FR NL

URBANISME **OCTROYÉ** **COMMUNE**

Rue du Sillon 121
1070 Anderlecht

Construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte
chap. II et chap. III, section 1, sous-section 1 de l'arrêté

Enquête publique



Références

RÉFÉRENCE NOVA	PU/609837
IDENTIFIANT	1465640
RÉFÉRENCE COMMUNALE	49728-PEB-PU

Modification des superficies plancher

AFFECTATION	EXISTANT	PROJETÉ	AUTORISÉ
Logement	5.281 m ²	5.865 m ²	5.865 m ²

Extrait de openpermits (https://openpermits.brussels/fr/_PU/609837, consulté en février 2022)

On notera également les permis relatifs au Westland, aux abords immédiats de la partie du PPAS visée par l'abrogation partielle : permis initial (01/PFD/603069) et modificatifs octroyés pour la rénovation du Westland shopping, intégrant notamment une extension sud, une activité de centre de loisirs, l'agrandissement des verrières en toiture, la modification des édifices de toitures, des modifications aux volumes d'entrées Est et Ouest, une installation de géothermie pour permettre la certification BREEAM du shopping et l'optimisation de l'extension Ouest).

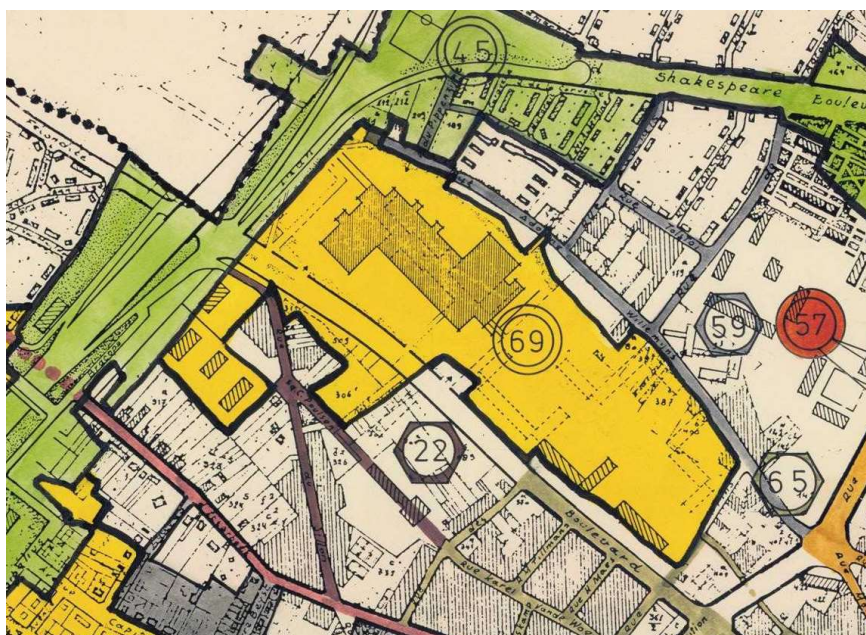
Il convient enfin de rappeler le projet de la SLRB portant sur la parcelle reprise en prospect « parc existant » dans la partie à abroger du PPAS (voir ci-dessus point 1.1.5). Celui-ci ne fait pas encore l'objet d'un permis, mais un appel à candidature a été lancé par la SLRB pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire chargée de la mission complète d'étude et de suivi des travaux pour la construction d'environ 60 logements moyens, d'environ 60 places de parking, une crèche pouvant accueillir 56 enfants et un équipement culturel dans le cadre de l'Alliance Habitat.

2.2.8. Analyse au regard des alignements

Comme le montre la carte ci-dessous, les alignements dans la zone visée par l'abrogation partielle sont déterminés par :

- le PPAS qui détermine les alignements dans le quartier (n°69 en jaune)
- un plan d'alignement qui définit l'alignement de la rue du Sillon et le square C. Paulsen (plan n°22)

En cas d'abrogation du PPAS, les alignements définis par le PPAS seront abrogés également. Cette abrogation ne concerne toutefois pas le boulevard S. Dupuis qui n'est pas dans le périmètre de l'abrogation partielle et le plan d'alignement couvrant la rue du Sillon et le square Paulsen permettra de fixer les alignements pour cette partie du périmètre visée par l'abrogation.



Extrait de la carte des plans d'alignements à Anderlecht (source : Commune d'Anderlecht)

2.2.9. Analyse au regard des sentiers vicinaux

Le périmètre est traversé par deux sentiers vicinaux qui reprennent le tracé de la rue du Sillon (sentier n°37) et du boulevard S. Dupuis (sentier n°40).



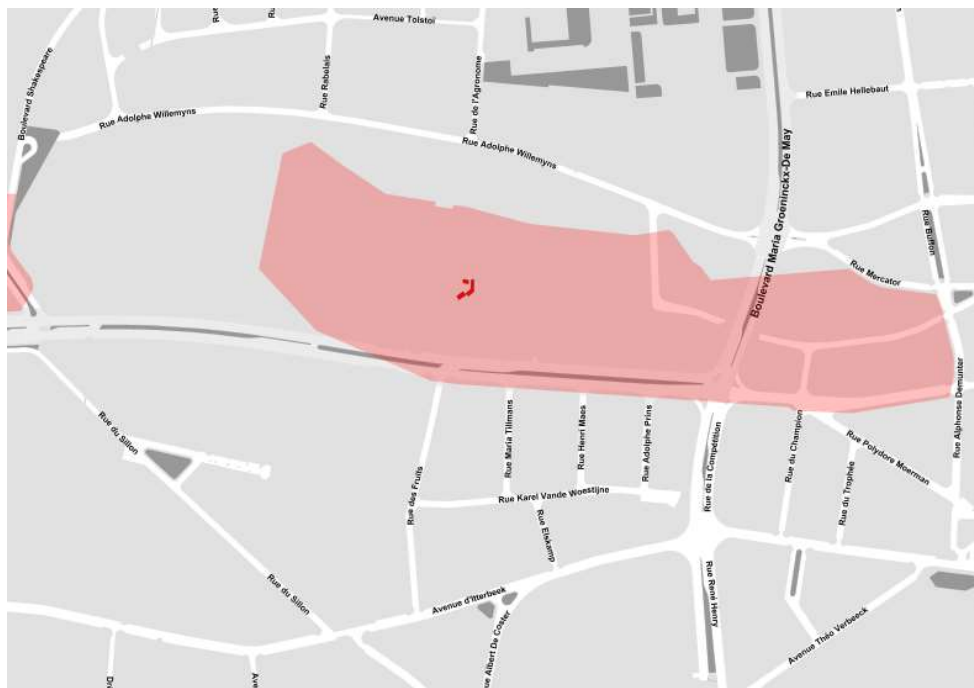
Extrait de l'atlas des sentiers vicinaux (source : Commune d'Anderlecht)

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact en la matière, ces sentiers étant incorporés dans des voiries existantes.

2.2.10. Analyse au regard du patrimoine

Le périmètre du PPAS (y compris donc la partie à abroger) ne comporte ni élément classé, ni élément inscrit sur la liste de sauvegarde, ni élément inscrit à l'inventaire Irismonument, ni arbre remarquable.

On note toutefois la présence d'un site inscrit à l'atlas archéologique (la Ferme du hameau d'Ophem) et d'une zone d'extension du site mais qui ne concerne pas la partie du PPAS à abroger.



Localisation du site inscrit à l'atlas archéologique et de sa zone d'extension (Brugis)

3. IDENTIFICATION DES ENJEUX DE L'ABROGATION

Le présent chapitre 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...).

Partie logement :

« Les volumes et implantation y sont donnés à titre figuratif, des retouches seront autorisées en respectant les données de la fiche technique du présent P.P.A. : Les rez-de-chaussée seront affectés aux usages suivants : halls d'entrée, salles de réception, garages de vélos et de poussettes, morgues, logements (conciergeries), cabinets de travail ou de consultation pour professions libérales (médecins, architectes, notaires, etc. ...) commerce de première nécessité ou de luxe, locaux de réunions et contacts sociaux, artisanat et ateliers d'art, etc. ... ne créant pas de troubles de voisinage et non interdits dans l'acte de vente : pour l'ensemble de cette partie un emplacement pour voiture, au moins, sera exigé par logement, deux emplacements par logement de plus de 200m². »

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Logement (sauf au rez) Rez-de-chaussée : halls, salles de réception, garages de vélos et de poussettes, morgues, logements (conciergeries), cabinets de travail ou de consultation pour professions libérales (médecins, architectes, notaires, etc. ...) commerce de première nécessité ou de luxe, locaux de réunions et contacts sociaux, artisanat et ateliers d'art, etc.	Logement, équipement, commerce, hôtellerie, bureau, activités productives	/	/	L'hôtellerie, certains commerces, certains bureaux, activités productives seront autorisées comme affectation secondaire alors qu'elles n'étaient pas autorisées par le PPAS et toutes les affectations secondaires seront autorisées aux étages. A contrario, le logement sera autorisé au rez.	Le PPAS est plus strict pour les affectations secondaires (il en autorise moins que le PRAS et les limite au rez) et il ne fixe pas de seuil pour ces affectations secondaires	Les options du PRAS permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS quant à la fonction principale : le logement. La Région et la Commune prônant la mixité dans les quartiers résidentiels (cf. projet de PRDD et PCD), la plus grande mixité soutenue par le PRAS répond mieux aux objectifs urbanistiques actuels en la matière.
Implantation des constructions	Zones bâissables indiquées au plan (en recul d'alignement) mais : - indiquées à titre figuratif (possibilités de retouches)	/	A l'alignement ou au front de bâtisse	/	Suppression de la zone bâissable (figurative)	Le PPAS fixe la zone bâissable, mais à titre figuratif (retouches autorisées dans le respect de la fiche technique). En cas	La zone bâissable ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les futurs projets.

	- possibilité de construire des avancées de socle dans la zone de dégagement					d'abrogation, les dispositions du RRU imposant de respecter le front de bâtisse existant permettent d'encadrer les futurs projets	
Hauteurs et toitures	Le nombre d'étages est fixé au plan (à titre figuratif (possibilités de retouches) et varie de 3 à 10 étages (sans précision sur la manière de compter le niveau 0 malgré le dénivelé)	/	Hauteur et gabarit de la toiture déterminée en fonction des constructions voisines.	/	Le nombre d'étages ne sera plus limité (de manière figurative).	Le PPAS précise le nombre d'étages maximum alors que le RRU se base sur les constructions voisines.	Toute la zone ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les futurs projets, d'autant que la mise en œuvre de la zone ne respecte pas toujours le PPAS.
Profondeur	Zones bâissables indiquées au plan (en recul d'alignement) mais : - indiquées à titre figuratif (possibilités de retouches) - possibilité de construire des avancées de socle dans la zone de dégagement	/	Profondeurs en fonction des constructions voisines. Max $\frac{3}{4}$ de la parcelle.	/	Suppression de la zone bâissable (figurative) qui a une profondeur de l'ordre de 15m et ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ du terrain.	Le PPAS précise la zone bâissable (à titre figuratif) alors que le RRU se base sur les constructions voisines.	Toute la zone ayant été mise en œuvre, il n'y a plus d'enjeu spécifique à cet égard. Les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les futurs projets.
Parkings et garages	un emplacement par logement, deux emplacements par logement de plus de 200m².	/	Le RRU prévoit un emplacement par logement minimum ;		Sans effet (obligation reprise par le RRU)	Le RRU prévoit la même règle que le PPAS en la précisant via le maximum	Les prescriptions du RRU permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS.

			maximum deux emplacements par logement				
--	--	--	--	--	--	--	--

Partie « zone de prospect » : Au regard de la version néerlandophone du texte, il est considéré que la zone de prospect au plan correspond à la zone de dégagement dans les prescriptions écrites. Pour la comparaison avec le RRU et le RCU, on considère que cette zone se réfère à la zone de recul et à la zone de cours et jardins du RRU et RCU.

« 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 des socles des bâtiments, des aménagements de terrasses rachetant les différences de niveau, les parkings et garages en sous-sol, les accès pour pompiers et services publics... »

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Zone de recul	Au moins ¼ plantée et gazonnée. Destinée à recevoir des chemins de promenade, des coins de jeu ou de lecture, les avancées des socles des bâtiments, des aménagements de terrasses rachetant les différences de niveau, les parkings et garages en sous-sol, les accès pour pompiers et services publics	/	Aménagée en jardinet et planté en pleine terre. Pas de construction, sauf boîte, clôture ou murets, escaliers ou pentes. Pas de parking.	Fonction d'embellissement et verdurisation de l'espace public ; aménagement en jardinet d'agrément. Plantation d'arbre à haute tige est interdite dans la zone de recul.	Suppression du minimum de ¼ de plantation ainsi que de la possibilité laissée par le PPAS d'y aménager du parking et d'y ériger des constructions.	Bien que le PPAS et le RRU et RCU vise un objectif de plantation de la zone, le PPAS y autorise également des constructions et parking ce qui est contraire aux dispositions plus récentes du RCU et RRU.	Le RRU et le RCU prennent en charge une partie des dispositions du PPAS (l'objectif de plantation), tout en interdisant le parking et les constructions ce qui répond mieux aux objectifs actuels en la matière.
Zone de cours et jardins		Prescription générale 0.6 de préservation	Comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.	Développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.	Suppression du minimum de ¼ de plantation	Le RRU et le RCU sont plus stricts en termes de perméabilité de la	Les prescriptions du RRU et du RCU permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS tout

		de la qualité des intérieurs d'îlot.	Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.	Maintien d'une surface perméable minimum en fonction de la taille de la zone de cours et jardins (min 50%)		zone et seront d'application.	en répondant mieux aux objectifs actuels en la matière.
--	--	--------------------------------------	---	--	--	-------------------------------	---

Prescription générale :

« Toutes les façades seront traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique. La composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à sa destination. L'articulation des bâtiments sera particulièrement soignée.

Toute clôture qui n'est pas réalisée par une haie vive de 0,60m de hauteur max. sera de la même architecture que les bâtiments. »

Façades	Traitement des façades, composition homogène, articulation soignée	/	/	La composition, la couleur, le parement et les teintes des façades s'harmonisent entre eux et avec celles du voisinage	Plus d'obligation en la matière.	Le RCU reprend ces dispositions	Le RCU prend en charge cette disposition du PPAS
---------	--	---	---	--	----------------------------------	---------------------------------	--

Clôtures	Le type de clôture à prévoir : soit haie de max 0,60 m de hauteur, soit clôture de même architecture que le bâtiment	/	/	Précision des types de clôtures et hauteurs autorisée en distinguant les zones de cours et jardins et les zones de recul.	Le type de clôture ne sera plus imposé.	Le PPAS et le RCU limitent le type et la hauteur des clôtures mais le RCU est moins strict en la matière (plus de type et de hauteur autorisés), ce qui répond plus à la situation existante de fait.	Le RCU peut prendre en charge cette disposition du PPAS. Bien qu'étant moins strict, le RCU est plus récent que le PPAS et précise la politique actuelle de la commune sur son territoire. Les caractéristiques de cet îlot ne justifient pas une prise en charge spécifique de cette question via un PPAS.
----------	--	---	---	---	---	---	---

4. CONCLUSIONS

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.

L'article 44§1 du CoBAT prévoit que : *« 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 »*. Il s'agit de l'objet du présent rapport.

L'abrogation partielle du PPAS « Vallée du Broeck » se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

1. L'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs pour la partie à abroger, à savoir : encadrer l'urbanisation de l'ilot d'un point de vue résidentiel (construction de barres d'immeubles de logements), cadrer les gabarits des immeubles et la gestion des socles des immeubles résidentiels et prévoir des zones de prospect non bâtissables.

2. Le PPAS actuel ne permet pas la réalisation du projet de la SLRB, qui répond toutefois aux objectifs régionaux en matière de production de logements sociaux et moyens et d'équipements (voir objectifs du PRDD) et permettra de compléter le front bâti du boulevard S. Dupuis et d'aménager les abords de cette zone. Le principal enjeu de l'abrogation du PPAS réside donc dans l'opportunité qu'elle représente de pouvoir mettre en œuvre le projet de la SLRB. Il importe toutefois de souligner que cela implique que le terrain visé par le projet devient bâtissable. Le projet ne concerne toutefois qu'une partie de la zone de prospect et permettra de maintenir le parc Monumento à l'arrière, du côté du square Camille Paulsen (là où son accès se fait actuellement). Le terrain du projet et du parc Monumento sont par ailleurs une propriété communale, garantissant l'intérêt public de l'usage qui en sera fait.

3. Outre la zone concernée par le projet de la SLRB, le PPAS ne présente que peu d'enjeux par rapport aux autres règlementations, les principaux enjeux étant les suivants :

- Le PPAS affecte en zone de voirie le square public situé à l'angle rue du Sillon - boulevard Sylvain Dupuis, alors que le PRAS l'intègre dans la zone d'habitation et considère donc cette zone comme bâtissable. L'aménagement actuel de la zone et de ses abords et le fait que le terrain appartient à la Commune limitent toutefois les enjeux en la matière.
- Le PPAS impose les affectations des rez-de-chaussée, y interdit le logement (hors conciergerie) et n'autorise pas toutes les affectations secondaires autorisées par le PRAS (hôtels, équipements, certains types de commerces, d'activités productives et de bureaux). De ce point de vue, l'application du PRAS permettra plus de mixité ce qui répond mieux aux objectifs urbanistiques actuels.
- Le PPAS indique des implantations et gabarits « à titre figuratif ». Le PPAS ayant été mis en œuvre et la zone étant urbanisée, le RRU pourra cadrer les futurs projets en la matière.
- Le PPAS est moins strict que le RRU et le RCU en ce qui concerne l'aménagement des abords (plantations en pleine terre, perméabilité, aménagement en jardin et de la zone de recul, interdiction de stationnement), le RRU et le RCU répondant mieux aux objectifs actuels en la matière.

- Le PPAS prévoit des dispositions en termes de façades et clôtures. Ces questions sont toutefois également encadrées par le RCU selon des principes répondant plus aux objectifs communaux en la matière.

Les prescriptions du RRU, du RCU, du PRAS et l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant permettront donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse.

4. L'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particuliers d'affectation du sol. Le souhait d'abroger ce plan ou de le modifier est d'ailleurs inscrit dans le PCD.

5. Les prescriptions du PPAS ne limitant pas le seuil des affectations secondaires sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique. D'autant que plusieurs éléments démontrent le caractère peu cadrant du PPAS :

- le plan indique que les volumes et implantations sont donnés à titre indicatif et que des retouches sont autorisées (moyennant respect des prescriptions techniques du PPAS) ;
- le PPAS ne précise pas si le nombre d'étages inclut ou non le rez et où se compte le niveau 0 (côté boulevard S. Dupuis ou côté arrière) : le niveau de référence des gabarits n'est pas précisé alors qu'un dénivelé de plus d'un 1 étage existe entre le boulevard Sylvain Dupuis et la rue du Sillon ;
- l'affectation « Zone de prospect » du plan n'est pas définie et est sujette à interprétation (dans la version en français).

De la même manière, les concepts utilisés mais non définis dans le PPAS étant source d'interprétation (zone de prospect en particulier), l'abrogation du PPAS permettra une clarification de la situation juridique sur la zone.

6. Des dérogations ont été accordées aux constructions, démontrant que le PPAS comporte des prescriptions désuètes, qui ne correspondent plus à la vision urbanistique actuelle.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN "BROEKDALWIJK" KB 08/06/1971 - GEDEELTELIJKE OPHEFFING Gemeentelijk nummer: PPAS_A9 Gewestelijk nummer: AND_0038_007	REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL « QUARTIER VALLÉE DU BROECK » AR 08/06/1971 - ABROGATION PARTIELLE Numéro communal : PPAS_A9 Numéro régional : AND_0038_007
PLAN Opgemaakt door de Projectauteur	PLAN Opgemaakt door de Projectauteur
	
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek de zitting van 28/09/2023  In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS	Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance de 28/09/2023  Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 30/10/2023 tot 07/12/2023  In opdracht, L'Échevine du Développement urbain, De Schepen van Stedelijke ontwikkeling, Susanne MÜLLER-HÜBSCH	Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a été déposé à l'examen du public à la Maison communale du 30/10/2023 au 07/12/2023  Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van  In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS	Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du  Par Ordonnance : Secrétaire communal, Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-President	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président