

COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS

Rapport d'abrogation du PPAS « Mission Scheut » :
Eléments de la situation existante que le PPAS entend modifier
Juillet 2019



Table des matières

Zone d'habitat :	4
Zone de commerce :.....	9
Zone de variation de masse :.....	14
Zone de bureau	20
Zones non constructibles	22

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

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

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

Zone d'habitat :

Zone PRAS :

Zone d'habitation

Prescriptions PPAS

« 1. *Fonction : cette zone est réservée en premier lieu à l'habitat sous toutes des formes : logements privés ou publics.*

Le lotissement est indiqué à titre figuratif.

- au sous-sol : les parkings et les garages.

- Au rez-de-chaussée : logements, cabinets et locaux de travail pour professions libérales, locaux à destination sociale ou complémentaires au logements, hall d'entrée, salles de réception, garages de vélos et de poussettes, ne créant pas de troubles de voisinage et non interdits dans l'acte de vente.

2. Façades : les façades à rue s'harmoniseront avec celles des vis-à-vis. Elles seront construites en matériaux classiques de bonne tenue, cimentage et peintures compris. Les façades arrières et latérales seront traitées comme les façades à rue. Leur aspect pouvant toutefois chercher à s'harmoniser avec les vis-à-vis commerciaux. Ceci en vue d'obtenir une meilleure composition d'ensemble.

3. Hauteurs et toitures : les constructions comporteront au moins deux étages et atteindront au moins 9 m de hauteur à rue. Elles peuvent atteindre 4 niveaux (rez-de-chaussée compris). Les toitures seront à versants (45°).

4. Profondeur de bâtisse : la profondeur de bâtisse est de 17,50 m maximum.

5. Parkings et garages : Chaque logement disposera d'un emplacement privé pour un véhicule minimum.

6. Zone de recul : Les constructions seront précédées d'une zone de recul à rue d'au moins 4m. Elle sera aménagée en espace vert où les revêtements seront réduits au strict minimum. Situés à 2m de la limite mitoyenne du voisin, les arbres à hautes tiges y seront autorisés du côté de la rue, la zone de recul se différenciera du trottoir par les matériaux, l'aménagement ou au moins une bordure enterrée marquant l'alignement. Elle ne pourra pas servir de parking.

7. Clôture mitoyennes : le type de clôture à prévoir sera réalisé en treillis plastifié de 1,50 m, plus de haies vives. »

Rappel situation existante :

L'ensemble de la zone est urbanisé par des immeubles de logements, en recul d'alignement. Bien que les gabarits, l'implantation et l'aménagement de la zone de recul respectent globalement les prescriptions du PPAS, on note certaines divergences ponctuelles par rapport au PPAS (gabarit 5 niveaux, toiture, implantation des immeubles).

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Logement, cabinet et locaux pour professions libérales, locaux à destination sociale	Logement, équipement, commerce, hôtellerie, bureau, activités productives	/	/	Le commerce, l'hôtellerie et les activités productives seront autorisées comme affectation secondaire alors qu'elles n'étaient pas autorisées par le PPAS.	Le PPAS est plus strict pour les affectations secondaires (il en autorise moins que le PRAS) 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. PRDD et PCD), la plus grande mixité soutenue par le PRAS répond mieux aux objectifs urbanistiques actuels en la matière.
Implantation des constructions	Implantés avec un recul minimum de 4 mètres	/	A l'alignement ou au front de bâtisse	/	La profondeur du recul ne sera plus fixée à 4 mètres.	Le PPAS précise la profondeur minimale du recul mais, toute la zone ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU imposant de respecter le front de bâtisse permettent d'encadrer les éventuels futurs projets	Toute la zone ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les éventuels futurs projets.
Façades	Harmonisation avec celles des vis-à-vis	/	/	La composition, la couleur, le parement et les teintes des	Plus d'obligation d'harmonie et de	Le projet de RCU (lorsqu'il entrera en	Lorsque le projet de RCU entrera en vigueur, il pourra prendre en charge

	Imposition de matériaux de bonne tenue			façades s'harmonisent entre eux et avec celles du voisinage	bonne tenue des matériaux.	vigueur) reprend ces dispositions	cette disposition du PPAS (si le RCU n'est pas approuvé, et vu le caractère général de ces dispositions, celles-ci pourront être considérées comme motifs de « bon aménagement des lieux »)
Hauteurs et toitures	Minimum 9m de haut et maximum 4 niveaux (+ voir précisions au plan) Toitures à versants, 45°	/	Hauteur et gabarit de la toiture déterminée en fonction des constructions voisines.	/	La hauteur des constructions ne sera plus limitée à 9 mètres. Plus d'obligation de toitures à versants.	Le PPAS précise la hauteur minimum et maximum, le nombre de niveaux et le type de toiture 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 éventuels futurs projets, d'autant que la mise en œuvre de la zone ne respecte pas toujours le PPAS.
Profondeur	17,50m maximum Zones à construire indiquée au plan.	/	Profondeurs en fonction des constructions voisines. Max ¼ de la parcelle.		La profondeur des constructions ne sera plus limitée à 17,5 mètres.	Le PPAS limite la profondeur des constructions 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 éventuels futurs projets.
Parkings et garages	Un emplacement par logement	/	Le RRU prévoit un emplacement par logement minimum ; maximum deux emplacements par logement		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.

Zone de recul	Aménagée en espace vert où les revêtements sont réduits au strict minimum. Les arbres à haute tige sont autorisés à 2m des limites mitoyennes. Se différencie du trottoir par les matériaux, l'aménagement ou au moins une bordure enterrée marquant l'alignement. Ne peut servir de parking.	/	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.	Quelques détails d'aménagement ne seront plus imposés (arbres à haute tige à 2 m du mitoyen, aménagement marquant l'alignement).	Le PPAS et les autres règlements visent des objectifs communs. Le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) interdit toutefois la plantation d'arbre à haute tige dans la zone de recul.	Le RRU et le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) prennent en charge la plupart des dispositions du PPAS.
Clôtures entre mitoyens	Le type de clôture à prévoir sera réalisé en treillis plastifié de 1,50m, plus de haie vive	/	/	Constituées préférentiellement de haie. Leur hauteur max est maintenue à 2,60 m. Elles peuvent être renforcées par un grillage (hauteur max 2 m). Les dispositifs suivants sont également autorisés (hauteur max 2 m) : mur en maçonnerie traditionnelle, clôtures en bois, grillage métallique, grille ou ensemble constitué d'un muret, surmonté	Le type de clôture ne sera plus imposé.	Le PPAS limite le type et la hauteur des clôtures entre mitoyens alors que le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) est plus souple.	Lorsque le projet de RCU entrera en vigueur, il pourra prendre en charge cette disposition du PPAS. Bien qu'étant moins strict, le projet de 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.

				d'une grille ou d'un grillage. Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.			
--	--	--	--	--	--	--	--

Zone de commerce :

Zone PRAS :

Zone d'habitation

Liseré de noyau commercial

Prescriptions du PPAS :

« 1. *Fonction : cette zone est destinée en ordre principal à la fonction commerciale. Toutefois, des fonctions secondaires pourront y être autorisées.*

- *l'activité tertiaire et quaternaire, privée ou publique*

- *les activités industrielles ou artisanales*

2. *Façades : les façades s'harmoniseront avec les façades existantes.*

3. *Implantation et hauteurs : les implantations au sol et hauteurs doivent s'harmoniser avec les zones commerciales existantes. La hauteur des magasins, halls d'expositions et/ou de stockage ne peut dépasser 6m sous corniche.*

4. *Toitures :*

Les toitures pourront être plates, à versant(s), mansardées ou affecter toute forme architecturale qui s'harmonise avec les constructions voisines.

5. *Zone de voirie à l'usage de public :*

Cette zone est destinée à l'usage public comme parking. A l'intérieur de la zone commerciale, elle est indiquée à titre indicatif. Elle relie la chaussée de Ninove et la rue Van Soust. L'entrée de la zone commerciale par la rue Van Soust devra être aménagée de telle façon que les piétons aient l'accès aisé.

Toute clôture, même temporaire, d'une de ses issues sera soumise à autorisation préalable de la commune et devra être dûment justifiée. Les passages affectés au public constituent des lieux et places publics au sens des décrets es 14 décembre 1789 et 16-24 août 1890. La commune y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes les mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publique. ».

Rappel situation existante :

L'ensemble de cette zone est urbanisée. La zone de commerce se compose de 4 grandes surfaces commerciales (C&A, Orchestra, Match, Zeeman) réparties en deux bâtiments, de parkings et voies d'accès. Les hauteurs et types de toitures respectent le PPAS. L'implantation des bâtiments diffèrent toutefois ponctuellement de ce que prévoit le plan du PPAS.

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Fonction commerciale activité tertiaire et quaternaire, activité industrielle ou artisanale	Liserée de noyau commercial et zone d'habitation : Logement, équipement, commerce, hôtellerie, Bureau, activités productives	/	/	Le Logement et l'hôtellerie seront autorisés dans la zone, en plus des fonctions déjà autorisées par le PPAS (commerces, bureau et activités productives), selon les seuils du PRAS.	Le PPAS précise les affectations secondaires mais ne fixe pas de seuils.	L'abrogation du PPAS impliquera l'application du PRAS et permettra ainsi l'affectation de la zone commerciale en zone d'habitation avec localement LNC. Les superficies plancher de commerce seront limitées à 2500 m ² par immeuble.
Implantation des constructions	Implantations doivent s'harmoniser avec la zone commerciale existante. Le PPAS détermine les zones constructibles au plan.	/	Implantation des constructions isolées : 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.	/	Les zones constructibles indiquées au plan ne seront plus obligatoires, l'implantation ne sera plus fixée par le PPAS.	Le PPAS délimite des zones bâtissables (qui n'ont pas toujours été respectées dans les faits) alors que le RRU est moins précis.	L'abrogation du PPAS impliquera la suppression des zones de bâtisse reprises au plan. Les options du RRU permettent en partie la prise en charge de cette disposition mais de manière moins précise. Une éventuelle fermeture du front bâti ou densification de la zone pourrait être envisagée.

Façades	Harmonisation avec les façades existantes	/	/	La composition, la couleur, le parement et les teintes des façades s'harmonisent entre eux et avec celles du voisinage	Plus d'obligation d'harmonie et de bonne tenue des matériaux.	Le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) reprend ces dispositions	Lorsque le projet de RCU entrera en vigueur, il pourra prendre en charge cette disposition du PPAS (si le RCU n'est pas approuvé, et vu le caractère général de ces dispositions, celles-ci pourront être considérées comme motifs de « bon aménagement des lieux »)
Hauteurs et toitures	La hauteur ne peut dépasser 6 m sous corniche et le nombre de niveaux est précisé au plan. Les toitures peuvent être plates, à versants, mansardées ou s'harmoniser avec celles existantes.	/	Constructions isolées : 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.	/	La hauteur des constructions ne sera plus limitée à 6 mètres mais pourra aller jusqu'à +/- 15 mètres de hauteur de façade. Plus d'obligation de types de toitures.	Le PPAS précise la hauteur maximum sous corniche alors que le RRU se base sur les constructions voisines.	Les options du RRU permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS mais de manière moins stricte. L'abrogation du PPAS permettrait toutefois la construction de logement au-dessus des rez commerciaux et de densifier/restructurer cette zone.
Zone de voirie	Destinée à usage public comme parking. Doit permettre l'accès depuis la rue Van Soust. Les passages affectés au public constituent des	/	Les emplacements de parking sont créés sur le terrain concerné par le projet. Tout parking privé est conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les	Les abords des constructions ne peuvent être imperméabilisés sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrées et de garages ainsi que les espaces de	Plus d'obligation d'accès public à la zone.	Le PPAS précise les conditions d'accès alors que les RRU et le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) précise des règles d'aménagement.	Les options du RRU et du projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) permettent une prise en charge plus complète de cette question. Il ne fixe toutefois pas la localisation des accès comme le fait le PPAS. Les accès fixés par le

	lieux et places publics.		usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment	<p>stationnement hors-sol ou sous-sol et les aires de manœuvres, de stockage et de déchargement. Les conditions suivantes sont respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les espaces de stationnement en sous-sol sont interdits dans la zone de recul ; -la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; -la surface perméable des zones de recul et de cours et jardins est en pleine terre et plantée. -l'aménagement des zones perméables vise au développement qualitatif et quantitatif de la flore. 			PPAS sont toutefois déjà existants ce qui limite l'enjeu en la matière.
--	--------------------------	--	--	---	--	--	---

Nb parking	Le PPAS prévoit 1 emplacement par 50 m ² de surface de vente / 100 m ² d'ateliers.	/	Le nombre d'emplacements de parcage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients	/	Le nombre d'emplacements de parking à prévoir ne sera plus fixé.	Le PPAS est plus précis que le RRU en la matière.	Le PPAS est plus précis que le RRU en la matière.
------------	--	---	---	---	--	---	---

Zone de variation de masse :

Zone PRAS :

Zone d'habitation

Prescription du PPAS :

« Pour déterminer le volume et les caractéristiques des constructions à établir dans cette zone, il est fait usage des indications suivantes :

- rapport plancher/sol maximum (symbole P/S) $P/S = 2,5$
- taux d'emprise au sol maximum T.E. = 0,5
- hauteur maximum sous corniche 4 niveaux

Le niveau de référence étant le niveau pris à hauteur de la chaussée de Ninove.

Dans cette zone, les permis de bâtir sont soumis aux mesures particulières de publicités définies par l'A.R. du 28.11.79

Pour l'affectation, la zone est destinée à recevoir des commerces, l'hôtellerie y est admise, et des logements aux étages, ainsi que les activités liées à la Mission des Pères de Scheut.

Les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes sont interdits.

- Les zones de cours et jardins seront aménagées en zone de verdure.
- Un accès pourra être prévu côté chaussée de Ninove et côté rue Van Soust.
- Les clôtures des limites mitoyennes seront établies en treillis sur muret garnis d'une haie vive. »

Rappel de la situation existante :

La zone est occupée à l'Ouest par le bâtiment de la Mission de Scheut.

La zone est également occupée par une maison de repos et de soins.

Seule une parcelle vide subsiste pour laquelle un permis visant à étendre la maison de repos avait été octroyé en 2014 mais n'est plus valable.

Le nombre de niveaux n'est pas conforme en ce qu'il ne prend pas comme niveau de référence la chaussée de Ninove.

Le recul est globalement respecté.

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Commerces, hôtellerie, Mission de Scheut, logements aux étages	Logement, équipement, commerce, hôtels, bureau, activités productives	/	/	Le logement sera autorisé au rez de chaussée ainsi que les activités productives et bureau dans toute la zone comme activités secondaires, selon les seuils prévus au PRAS.	Le PPAS est plus strict pour les affectations secondaires et ne fixe pas de seuils pour les fonctions secondaires.	Les options du PRAS permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS en répondant plus aux objectifs actuels pour la zone en termes de mixité.
Hauteur	4 niveaux	/	Constructions isolées : 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.	/	La hauteur des constructions ne sera plus limitée à 4 niveaux.	Le PPAS précise le nombre de niveaux. La zone ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU imposant de respecter les constructions voisines permettent d'encadrer les éventuels futurs projets	Vu le caractère bâti de la zone, les options du RRU permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS, d'autant que le PPAS n'a pas toujours été respecté au regard du niveau de référence.
Implantation des constructions	Implantés avec un recul minimum moyen de 8 mètres (avancées de bâtiments peuvent être autorisées).	/	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	/	Le recul moyen de 8 mètres ne sera plus imposé.	Le PPAS précise la profondeur minimale du recul mais, la zone ayant été en grande partie mise en œuvre, les dispositions du RRU permettent d'argumenter l'arbitrage des éventuels futurs projets	Vu le caractère bâti de la zone, les options du RRU permettent d'argumenter l'arbitrage des éventuels futurs projets en n'imposant plus un recul de 8 mètres.

			de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.				
P/S TE	P/S = 2.5 TE = 0.5	/	/	/	Le P/S et TE ne seront plus imposés.	Le total n'est pas encore atteint. Actuellement le rapport P/S est de +/- 1 et le T.E. de 0,3.	Cette disposition qui limite le potentiel constructible ne sera reprise par aucune autre norme. La zone est toutefois déjà largement bâtie et les seuils tels que même en cas de construction-reconstruction, ils ne seront potentiellement jamais atteints.
Façades	Bonne intégration avec les voisins et contigus	/	/	La composition, la couleur, le parement et les teintes des façades s'harmonisent entre eux et avec celles du voisinage	Plus d'obligation d'harmonie avec le voisinage.	Le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) reprend ces dispositions	Lorsque le projet de RCU entrera en vigueur, il pourra prendre en charge cette disposition du PPAS (si le RCU n'est pas approuvé, et vu le caractère général de ces dispositions, celles-ci pourront être considérées comme motifs de « bon aménagement des lieux »)
Clôtures des limites mitoyennes	Le type de clôture à prévoir sera établi en treillis sur muret garnis d'une haie vive	/	/	Constituées préférentiellement de haie. Leur hauteur maximum est maintenue à 2,60 m. Elles peuvent être renforcées par un	Le type de clôture ne sera plus imposé.	Le PPAS limite le type des clôtures alors que le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) est plus souple.	Lorsque le projet de RCU entrera en vigueur, il pourra prendre en charge cette disposition du PPAS. Bien qu'étant moins strict, le projet de RCU est plus récent que le PPAS et

				grillage, d'une hauteur max de 2 m. Les dispositifs suivants sont également autorisés : mur en maçonnerie traditionnelle, 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 max de 2 m. Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.			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.
Cours et jardins	La zone de cours et jardins doit être aménagée en zone de verdure.	/	L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.	Les zones de cours et jardins sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément. Dans ces zones, rien ne peut être établi ni déposé qui nuise à l'aspect de ces zones (tels que dépôts, etc.). L'aménagement des zones de cours et jardins qui jouxtent l'espace public participe à	Sans effet (obligation reprise par le RRU)	Le RRU et le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) précisent le PPAS sur l'aménagement de ces zones.	Le RRU et le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) prennent en charge ces dispositions du PPAS de manière plus précise.

				<p>l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public, en particulier en ce qui concerne leur clôture.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 40 m² et 60 m² comportent une surface imperméable de maximum 20 m².</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--

				<p>Le reste de la zone est perméable, en pleine terre et plantée.</p> <p>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.</p>			
--	--	--	--	---	--	--	--

Zone de bureau

Zone PRAS :

Zone d'habitation

Prescriptions du PPAS :

« la zone est destinée à l'usage des bureaux ».

Rappel situation existante :

La zone bureau n'a pas été réalisée et la conception des immeubles la bordant empêche sa mise en œuvre. De plus, un des immeubles à appartements a été construit en partie sur la zone de bureaux.

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU	Effets abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Affectation	Bureaux	Logement, équipement, commerce, hôtellerie, bureau (250 m ² max par immeuble avec augmentation possible à 500 m ²), activités productives.	/	/	L'obligation de réaliser du bureau dans cette zone sera remplacée par les affectations de la zone d'habitation au PRAS (logements et affectations secondaires dont le bureau)	Le PPAS précise le PRAS en ce qui concerne l'affectation	Cette zone n'a pas été mise en œuvre tel que prévu au PPAS (immeuble à appartements construit sur la zone). Ces options ne sont plus d'actualité et les immeubles construits empêchent sa mise en œuvre conformément au PPAS.
Hauteur	Reprise au plan (3 niveaux)	/	Hauteur et gabarit de la toiture déterminée en fonction des constructions voisines.	/	La hauteur des constructions ne sera plus limitée à 4 niveaux. Les toitures à versant	Le PPAS précise la hauteur minimum et maximum, le nombre de niveaux et le type de toiture alors que le	La zone étant partiellement bâtie, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer les éventuels futurs projets.
Toiture	Reprise au plan : toiture à versants	/					

					ne seront plus obligatoires.	RRU se base sur les constructions voisines.	
Nb parking	Le PPAS prévoit 1 emplacement par 50 m ² de bureaux	/	Sans préjudice de l'application du § 2 du présent article, les immeubles comportent au maximum le nombre suivant d'emplacements de parcage accessoires aux bureaux et aux surfaces destinées aux activités de haute technologie ou de production de biens immatériels : 4° pour les immeubles situés en zone C : 1 emplacement de parcage par tranche de 60 m ² de superficie de plancher.	/	Suppression de l'obligation d'un emplacement par 50 m ² de bureaux.	Le PPAS est plus permissif que le RRU en la matière.	Le PPAS est plus permissif que le RRU en la matière. L'abrogation du PPAS permettra d'appliquer à la zone les normes actuelles en matière de politique du stationnement.

Zones non constructibles

Zone PRAS :

Zone d'habitation

Prescriptions du PPAS :

Zone tampon

« Entre la zone d'habitat et la zone de commerce, une zone tampon d'au moins de 12m de largeur est imposée.

Elle peut être constituée par des surfaces planes ou des talus dont l'inclinaison ne dépassera pas 8%. Elle sera densément plantée (buissons, arbres à hautes tiges, etc...) de manière à remplir son office et/ou former masque.

Les parkings couverts de la zone commerciale pourront être aménagés, sur une profondeur de 5m, en petits commerces, tout en gardant les 2 accès voitures et stationnement en voirie rue Van Soust devant des immeubles ne comportant pas d'entrées de garage ou autres obstacles à l'utilisation de la voirie en tant que parking public. ».

Zone de recul et d'espace vert

« Dans l'ensemble du plan, toute surface non utilisée par les constructions, voiries ou parkings devra être traitée en espace vert. La plantation de buissons, d'arbres à haute tige, de mobilier urbain y étant conseillée. Toute espace vert situé entre le domaine public et les bâtiments (zone de recul) sera toujours particulièrement soigné et en bon état d'entretien. »

Zone verte sur parking

« Les parkings en sous-sol seront à munir d'une toiture traitée en espace vert.

Rappel de la situation existante :

A l'arrière des immeubles à appartements ont été aménagés des zones de cours et jardins et des zones plantées sur les parkings des immeubles à appartements et du Macht (parking couvert).

La zone verte sur parking, reprise en vert foncé au plan du PPAS, est munie d'une toiture traitée en espace vert. Elle se confond sur le plan avec la zone tampon.

Une partie de l'immeuble à appartements rue Scheut et de la voirie d'accès à la zone commerciale rue Scheut empiètent sur l'emprise de la zone verte sur parking.

Bilan des enjeux :

	PPAS	PRAS	RRU	Projet RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement)	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur	CONCLUSIONS
Zone tampon	Zone tampon de 12 m devant être densément plantée de manière à former un masque	Zone d'habitation. Les prescriptions générales du PRAS préservent les intérieurs d'îlot.	/	/	Suppression de l'obligation d'une zone tampon entre le logement et les commerces.	Le PPAS définit une zone tampon qui n'est reprise dans aucun autre règlement	La disparition du PPAS en fera une zone potentiellement constructible. La zone est toutefois déjà aménagée et les prescriptions du PRAS préservent les intérieurs d'îlot.
Zone de recul et d'espace vert	Les surfaces non utilisées par des constructions, des parkings ou de la voirie devra être traitée en espace vert. Les espaces verts situés entre le domaine public et les bâtiments est considéré comme une zone de recul.	Zone d'habitation. Les prescriptions générales du PRAS préservent les intérieurs d'îlot.	Le RRU prévoit que les zones de recul soient aménagées en jardinet et plantée en plein terre et que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.	Le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) prévoit des dispositions pour l'aménagement des abords.	Plus d'obligation de traiter tout ce qui n'est pas bâti ou accès ou parking en espace vert.	Le PPAS impose le traitement en espace vert de tout ce qui n'est pas bâti ou aménagé en parking, ou voirie alors que le RRU et le projet de RCU sont plus précis en la matière notamment en ce qui concerne l'imperméabilité.	L'abrogation du PPAS fera de l'ensemble de l'îlot une zone bâissable. Mais les dispositions du PRAS, du RRU et du projet de RCU permettent la prise en charge de ces dispositions de manière plus contraignante, le PPAS ne limitant pas l'emprise des espaces de stationnement.
Zone verte sur parking	Parkings sous terrain dont la toiture est à		Le RRU impose que les toitures plates de plus de 100 m ² soient	Le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) impose que les toitures plates de	Sans effet (obligation reprise par le	Le PPAS prévoit que la toiture des parkings soit aménagée en	Les dispositions du RRU et du projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) permettent la prise en

	traiter en espace vert		aménagées en toiture verte.	plus de 20 m ² soient aménagées en toiture verte.	RRU car > 100 m ² de toiture).	espaces verts. Les dispositions du RRU et projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) vont également dans ce sens.	charge de ces dispositions en imposant des toitures vertes sur les toitures plates. Ces espaces sont par ailleurs déjà plantés et aménagés en jardins.
--	------------------------	--	-----------------------------	--	---	---	--

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

- **La division par le PPAS de la zone d'habitation du PRAS en différentes zones : zones de commerce, zone de bureau, zone à variation de masse et zone d'habitat.** Il convient toutefois de rappeler que :
 - La zone de commerce est reprise en liseré de noyau commercial au PRAS et que l'aménagement prévu de la zone commerciale telle que le PPAS le prévoit correspond à une vision urbanistique désuète et ne répond pas aux objectifs de mixité dans la ville actuellement défendus ;
 - La zone de bureau définie au PPAS n'a pas été mise en œuvre comme telle (accès et immeuble à appartements dans la situation actuelle) et est obsolète en termes d'objectifs urbanistiques pour cette zone ;
 - Les autres affectations définies dans la zone d'habitation au PPAS sont compatibles avec celles du PRAS qui les précise en termes de seuils à respecter pour les affectations secondaires.
- **L'interdiction de logement au rez-de-chaussée dans la zone de variation de masse.**
- **La restriction prévue par le PPAS en matière d'affectations secondaires** (toutes les affectations secondaires autorisées au PRAS ne sont pas autorisées partout dans le plan) et l'absence de seuil pour ces affectations. L'absence de seuil est de toute façon prise en charge par le PRAS qui impose les seuils de la zone d'habitat. Concernant la limitation de certaines affectations secondaires, il n'apparaît plus justifié d'interdire ces affectations dans ce quartier proche de la chaussée de Ninove au regard des objectifs actuels de mixité de la ville et des quartiers.
- **Le type de toiture,** qui pourra être prise en charge par le RRU vu le caractère bâti de l'îlot et qui ne constitue pas un enjeu de taille vu la diversité des typologies observées dans l'îlot et à ses abords.
- **Les dispositions relatives aux zones vertes,** dont les principes généraux sont repris dans le RRU et le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) où ils sont plus détaillés. Le seul enjeu réside dans l'obligation d'une zone tampon entre les logements et les commerces, laquelle est existante.
- **Le type de clôtures,** dont les principes généraux sont toutefois repris dans le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) qui est moins contraignant en termes de type de clôture que le PPAS et correspond ainsi plus à la réalité observée sur le terrain.
- **L'imposition de prévoir deux accès à la zone commerciale** ce qui, dans les faits a été réalisé.
- **La définition du nombre d'emplacements de parking.** Il convient toutefois de rappeler que le RRU pourra prendre en charge cette question en répondant mieux à la politique actuelle en la matière.

On soulignera également les enjeux suivants du PPAS permettant de cadrer le développement urbanistique de l'îlot :

- **La division par le PPAS de la zone d'habitation du PRAS en zones constructibles et zones non constructibles.** Il convient toutefois de rappeler que le PPAS n'est pas toujours clair sur ce qui est ou non bâtissable. Il délimite ainsi des zones vertes sur le plan mais indique dans ses prescriptions concernant ces zones que « toute surface non utilisée par les constructions, voirie ou parking, devra être traitée en espace vert », ce qui est peu restrictif en termes de verdurisation de l'îlot. L'absence de concordance entre le plan et les prescriptions (au niveau des zones, de leur intitulé...), laisse par ailleurs la porte ouverte à différentes interprétations du PPAS et ne garantit pas la protection de ces zones.
- Pour la zone de variation de masse et la zone de commerces, **l'emprise au sol** ne sera plus figée (soit graphiquement soit par des taux). Le chapitre suivant présente des scénarios possibles de développement pour ces zones ainsi que leur impact en termes de m² produits par rapport à ce que le PPAS autorise. On notera que les éventuels nouveaux projets devront tenir compte du contexte existant déjà largement bâti. Les dispositions du RRU et le bon aménagement des lieux limiteront de facto les possibilités d'urbanisation de ces zones, tout en laissant plus de latitudes dans l'implantation des constructions (pourquoi pas à front de voirie le long de la chaussée de Ninove par exemple) ;
- **La définition précise des gabarits des constructions par le PPAS.** Cet aspect pourra toutefois être pris en charge par le RRU vu le caractère bâti de l'îlot et des îlots voisins. Il convient néanmoins de souligner que l'application du RRU sera plus permissif que le PPAS en la matière en ce qui concerne la zone de commerce qui pourrait voir ses gabarits augmenter jusqu'à +/- 15 mètres de hauteur de façade.

Le reste des dispositions du PPAS sont déjà prévues par d'autres plans existants (PRAS, RRU...). L'abrogation du PPAS n'aura donc aucun effet sur ces dispositions.