

COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation du PPAS « Quartier Meir-Extension »

Motif de la décision d'ouverture de la procédure

d'abrogation &

Lignes directrices du projet

Décembre 2018



Table des matières

1. Introduction	3
2. Historique du PPAS.....	4
3. Portée de l'abrogation.....	5
4. Composition du PPAS	5
5. Objectifs poursuivis par le PPAS.....	7
6. Lignes directrices du projet	15
7. Motifs de la décision d'ouverture de la procédure d'abrogation.....	15

1. Introduction

Le CoBAT, Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par l'A.G. du 9 avril 2004 prévoit la possibilité pour les Communes d'abroger leurs Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) et précise la procédure à suivre. C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent rapport.

L'article 44 du CoBAT prévoit en son paragraphe premier que :

« §1. Préalablement à l'élaboration du projet de plan particulier d'affectation du sol, le collège des bourgmestre et échevins adresse à l'administration en charge de la Planification territoriale et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement un dossier qui comprend au moins la motivation visée à l'article 40, alinéa 2, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier. Le Gouvernement peut préciser le contenu de ce dossier.

§ 2. L'administration en charge de la Planification territoriale donne son avis sur l'opportunité d'adopter un plan particulier d'affectation du sol dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai.

§ 3. L'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement décide si le projet de plan particulier d'affectation du sol doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, le projet doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

§ 4. Pour apprécier si le plan particulier d'affectation du sol projeté doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement se base sur les critères énumérés à l'annexe D du présent Code. »

Cet article s'applique également aux abrogations.

Le présent rapport motive l'abrogation et explicite les éléments de la situation existante de fait que l'abrogation entend modifier. Il s'accompagne d'une note justifiant que l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que cette abrogation ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales selon les critères énumérés à l'annexe D du CoBAT.

Par ailleurs, la présente procédure d'abrogation de PPAS fait suite aux intentions énoncées par la Commune dans son Plan Communal de Développement (P.C.D. – 26 mars 2015), à savoir procéder à un nettoyage juridique de ses PPAS.

2. Historique du PPAS

Le PPAS « Quartier Meir-Extension », a été approuvé par arrêté royal le 07 juillet 1951. Situé au centre de la commune d'Anderlecht, il couvre 6 îlots compris entre l'avenue Charles De Tollenaere, l'avenue Marius Renard, l'avenue Nellie Melba et la rue de Neerpede.

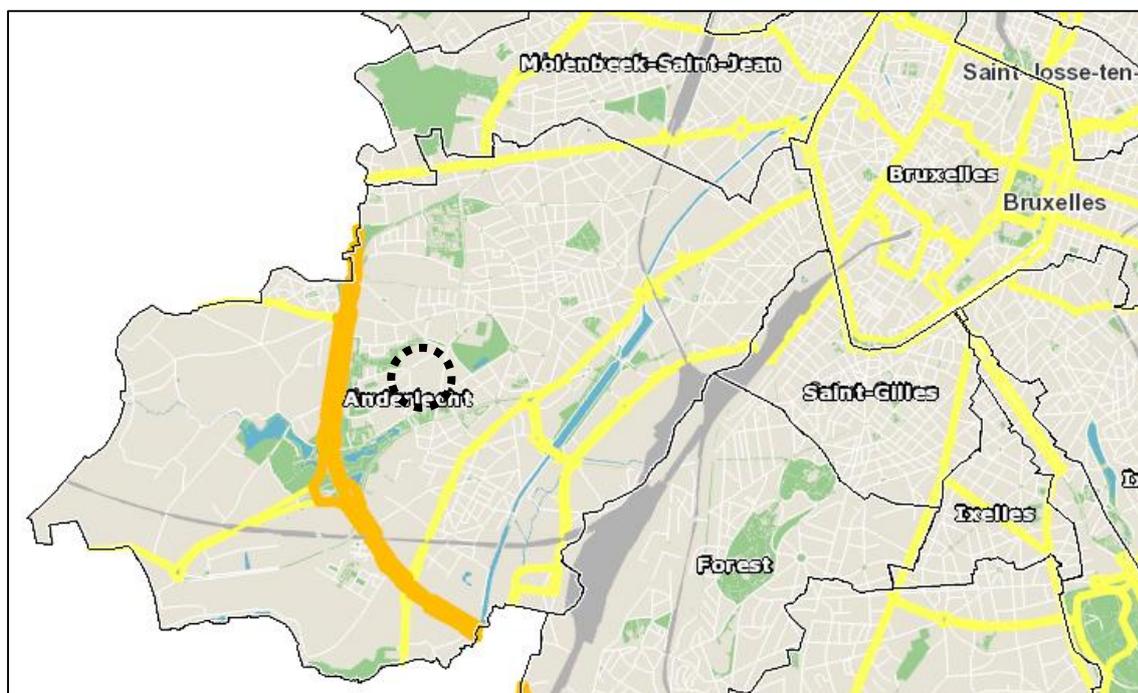


Figure 1 : Localisation du périmètre au centre de la Commune d'Anderlecht

Le PPAS a fait l'objet de deux modifications :

- La première en date du 27 juillet 1961. Cette modification porte sur la partie sud de l'îlot accueillant l'Institut Redouté Peiffer et vise à y autoriser la construction d'un bâtiment scolaire, en lieu et place de constructions résidentielles en ordre ouvert ;
- La seconde en date du 02 octobre 1961. Cette modification porte sur l'îlot triangulaire situé entre la rue P. Longin et les avenues R. Rolland et Marius Renard. Elle vise à autoriser sur cet îlot des établissements à destination publique (établissements scolaires) en plus des constructions résidentielles en ordre ouvert prévue par le plan initial.

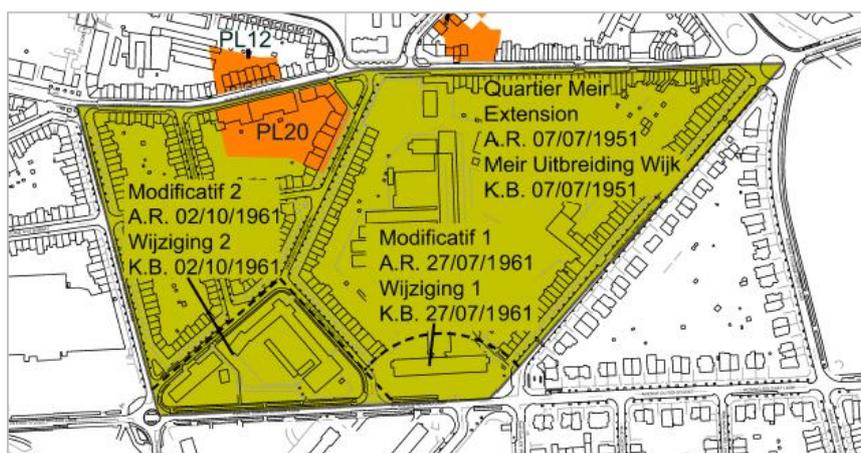


Figure 2 : Modifications du PPAS



Figure 3 : Vue aérienne du périmètre et de ses modifications

3. Portée de l'abrogation

L'abrogation dont il est question dans ce rapport porte sur la totalité du périmètre du PPAS situé sur le territoire d'Anderlecht tel qu'adopté en 1951, y compris ses modifications de 1961. Toutes les dispositions prévues par ce plan et ses modifications sont à abroger.

4. Composition du PPAS

Le PPAS tel qu'adopté en 1951 se compose des éléments suivants :

- Prescriptions urbanistiques
- Plan des affectations

Les plans modificatifs adoptés en 1961 se composent des éléments suivants :

- Plan des affectations
- Prescriptions urbanistiques complémentaires pour la seconde modification. Pour la première modification, les prescriptions littérales de 1951 s'appliquent.

5. Objectifs poursuivis par le PPAS

L'objectif principal du PPAS est l'urbanisation du quartier situé à l'ouest du parc Astrid et du Rond-point du Meir, entre les actuelles voiries suivantes : l'avenue Charles De Tollenaere, l'avenue Marius Renard, l'avenue Nellie Melba et la rue de Neerpede.



Figure 4 : Photo aérienne du périmètre avant l'adoption du PPAS (Brugis 1944)

La photo aérienne du périmètre de 1944 (figure 4), avant l'adoption du PPAS, montre qu'à l'époque le périmètre n'était quasi pas urbanisé. Seules la rue de Neerpede et l'avenue Nellie Melba étaient déjà tracées et en partie urbanisées, dans la partie nord. L'avenue R. Rolland était déjà en partie tracée mais pas encore urbanisée. La majorité du périmètre était encore occupée par des champs.

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 ce quartier en :

- dessinant les futurs îlots composant le périmètre ;
- créant des voiries afin de lier les différents îlots entre eux ainsi que des placettes et espaces publics de quartier ;
- en affectant principalement les constructions à la fonction résidentielle (les commerces de détail étant également autorisés), tout en réservant un vaste espace pour le développement de l'école de culture maraîchère et de floriculture et pour l'église ;
- limitant et encadrant les travaux de construction, rénovation et d'extension (implantation des constructions, limite de la profondeur des constructions, limite des gabarits...) ;
- prévoyant des zones où la construction d'arrière bâtiment / annexes est autorisée.

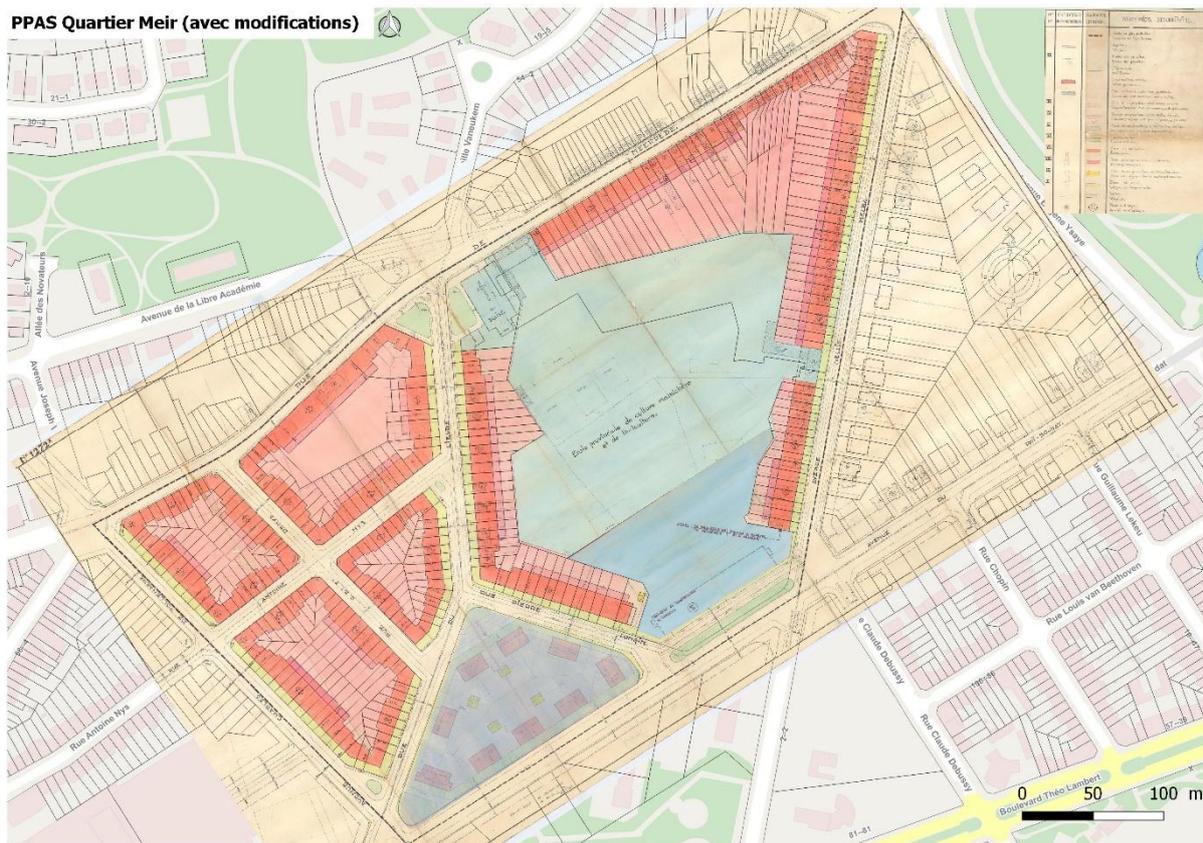


Figure 6 : Plan du PPAS de 1951 tel que modifié en 1961

Plus spécifiquement le PPAS (et ses modifications) prévoit :

- Des zones de constructions résidentielles ouvertes (villas jumelées et avec façade latérale), destinées à accueillir exclusivement des habitations individuelles ou collectives. Les zones bâtissables y sont clairement identifiées ainsi que les gabarits et les zones pouvant accueillir les garages. Ces zones ont toutes été modifiées, les prescriptions qui s’y rapportent ne sont plus d’application que pour l’îlot triangulaire au sud du périmètre où des bâtiments à fonction publique peuvent également être construits depuis la modification de 1961.
- Des zones de constructions résidentielles fermées (habitations jointives), destinées à accueillir des habitations individuelles ou collectives ainsi que des commerces de détail. Les zones bâtissables y sont clairement identifiées ainsi que les gabarits.
- Des zones d’annexes, le PPAS identifiant clairement les zones où des annexes sont autorisées (en rez-de-chaussée et sous-sol).
- Des zones de cour et jardin ainsi que le type de clôture autorisé et localement des zones de recul dont le plan précise l’aménagement.
- Des zones de construction à destination publique, destinées à accueillir une église ainsi que l’école d’horticulture (pour l’îlot Neerpede, Rolland, Longin, Renard, Melba) et des constructions publiques sans autre précision (pour l’îlot triangulaire au sud du périmètre : Longin, Rolland, Renard). Le PPAS ne précise quasi aucune règle d’aménagement, de gabarit

ou d'implantation concernant ces zones. Seule la première modification de 1961 prévoit une hauteur maximum pour l'immeuble en construction le long de l'avenue M. Renard.

- Des espaces verts à aménager en squares et jardinets.

LES PRESENTES PRESCRIPTIONS SONT APPLICABLES DANS LES LIMITES DU PLAN PARTICULIER CI-DESSUS.

I.- GENERALITES.

Art. 1.- PEREPTION D'AUTORISATION.- Toute autorisation donnée en vertu de ce plan ou de ses prescriptions devient périmée si elle n'est pas utilisée endans les douze mois de sa délivrance à l'intéressé.

Art. 2.- INTERDICTIONS.- A l'exception des travaux d'entretien normaux, sont interdits tous travaux qui créeraient, étendraient ou rendraient permanent une situation en contradiction avec le dit plan ou ses prescriptions.

Art. 3.- CLAUSES CONTRADICTOIRES.- a) Les clauses et les conditions insérées au plan annullent les clauses contraires des règlements précédents.

b) Les clauses et les conditions du plan particulier ont la priorité sur les prescriptions du plan général d'aménagement.

c) Les indications graphiques du plan particulier ont la priorité sur les prescriptions.

II.- LIMITES DES PARCELLES.

1°) Lors de lotissement et de relotissement les limites mitoyennes entre les lots seront établies de telle sorte qu'elles soient perpendiculaires à l'alignement de la rue.

2°) Les parcelles auront au minimum une largeur de 5,50 m.

III.- ZONE DE CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES - VILLAS JUMELÉES ET VILLAS AVEC FACADE LATÉRALE

Art. 1.- Cette zone est réservée à l'habitation individuelle et collective.

Art. 2.- Il est expressément stipulé qu'aucun commerce, ni d'ailleurs aucun magasin, ne peut être admis dans cette zone. Aucun établissement classé n'y sera toléré, exception étant faite pour certaines installations spéciales inhérentes à l'occupation des immeubles: ascenseurs, monte-charges, dépôts de combustibles liquides pour chauffage central, etc.

Art. 3.- IMPLANTATION DES BATISSES.- Elles seront implantées dans un gabarit tel qu'il est indiqué au plan.

Art. 4.- HAUTEUR DES BATISSES.- a) Les villas jumelées auront une hauteur totale maximum ne pouvant dépasser 13,70 mètres et devront comporter un rez-de-chaussée, un étage et des combles. Les versants des toitures présenteront une inclinaison de 45° au moins avec l'horizontale; toutefois, l'étage pourra être surmonté d'une toiture à la "Mansard".

b) Les villas avec façade latérale devront comporter le nombre d'étages indiqué dans un cercle au plan.

Art. 5.- ARRIERE-BATIMENTS.- Les arrière-bâtiments sont totalement proscrits, à l'exception des garages à l'arrière des villas.

Art. 6.- GARAGES.- Les garages seront implantés dans un gabarit tel qu'il est indiqué au plan. Leur hauteur, entre le trottoir au ras de la construction et la corniche ne pourra dépasser 3 mètres; leur aspect extérieur devra être identique à celui de la villa même; c-à-d, qu'ils devront être construits avec les mêmes matériaux et présenter un même aspect de toiture.

Art. 7.- COURS ET JARDINS.- Dans cette zone ne seront tolérés que des pavillons de plaisance, des poulaillers et pigeonniers qui devront faire l'objet d'une autorisation spéciale à accorder par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Art. 8.- ZONES DE RECU.- a) La zone de recul devra être aménagée en jardinets suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestre et Echevins. Le tiers au moins de la surface de la zone de recul devra être planté et être parfaitement entretenu en tout temps; les plantations à hautes tiges y seront interdites. Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinets, à l'exclusion de tout autre usage. Elle ne peut être utilisée pour aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique. Il est notamment interdit d'y placer des réclames publicitaires de quelque nature qu'elles soient. Le sol de la zone de recul doit être dressé de manière à présenter une rampe régulière qui ne peut dépasser 5 cm. par mètre. Les rampes d'accès pour garages en sous-sols ne seront autorisées que pour autant que le plan ne prévoit pas de garage à l'arrière des villas. Ces rampes ne pourront avoir plus de 0,20 m. p.m. de pente.

b) Avant-corps et terrasses.

1°) en façade principale: 1.- les avant-corps et terrasses ne pourront s'étendre sur plus des 2/3 de la largeur de la façade;
2.- leur saillie ne pourra dépasser 0,90 m. de profondeur;

3.- latéralement, ils devront rester à une distance des propriétés voisines, telle qu'aucune de leurs parties ne dépasse les limites d'un gabarit formé par les deux plans verticaux à 45° rencontrant la façade à 60 cms des mitoyennetés;

4.- les avant-corps pourront s'étendre en hauteur jusque sous la corniche principale.

2°) en façade latérale: les avant-corps et les terrasses devront être contenus dans les gabarits d'implantation indiqués au plan.

c) Clôtures.

1°) Villas jumelées et constructions avec façade latérale, rue Pierre Longin (côté nord), avenues Nellis Melba et du Roi Soldat prolongée.

a) Les zones de recul devront être clôturées sur toute la longueur de la façade au moyen de deux haies vives de ligustrum de 0,30 m. de largeur; la première, en ligustrum doré, sera taillée à une hauteur de 0,65 m., la seconde, en ligustrum vert de Californie, à une hauteur de 1,05 m. Ces deux haies seront précédées d'une bordure en pierre de taille de 0,25m. de hauteur et de 0,30 m. de largeur, taillée en quart de rond, conformément aux indications du Service technique de la Commune.

b) Les clôtures mitoyennes devront être des haies vives. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 1,05 m. sur la profondeur de la zone de recul.

2°) Villas jumelées situées dans l'îlot compris entre l'avenue du Roi Soldat prolongée et les rues Pierre Longin et du Lièvre.

Les zones de recul seront; sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes, clôturées au moyen d'une grille de fer, reposant sur un soubassement en pierre de taille ou autre matériaux de bel aspect d'une hauteur minimum de 0,30 m. La hauteur totale de la clôture, grillage et soubassement, ne pourra dépasser 1,05 m. au-dessus du niveau du trottoir.

Toutefois, les clôtures en haies vives, avec portes à claire-voie en ferronnerie, seront également autorisées.

IV.- ZONE DE CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES - HABITATIONS JOINTIVES.

Art. 1.- Cette zone est réservée: a) à l'habitation individuelle et collective;
b) aux commerces de détail.

Art. 2.- Aucun établissement classé ne peut y être toléré, exception étant faite:
a) pour certains installations spéciales inhérentes à l'occupation des immeubles: ascenseurs, monte-charges, dépôts de combustibles liquides pour chauffage central, etc;

b) pour les commerces suivants: boucheries, boulangeries et pâtisseries (fours à charbon et à bois exclus), charcuteries, débits de gibiers et volailles, poissonneries, triperies, salons de coiffure, magasins pour vente au détail occupant plus de 10 personnes aux comptoirs de vente, drogueries ou dépôts de moins de 300 litres de matières inflammables.

N.B.- Les maisons de commerce avec vitrines ne pourront s'établir qu'à front des alignements sans zone de recul.

Art. 3.- IMPLANTATION DES BATISSES.- a) Les constructions à front de rue seront implantées dans un gabarit tel qu'il est indiqué au plan;

b) Les annexes sans étage à l'arrière des constructions à front de rue devront être contenues dans les gabarits indiqués au plan.

Art. 4.- HAUTEUR DES BATISSES.- a) Les constructions à front de rue devront comporter le nombre d'étages indiqué dans un cercle au plan;

b) Les annexes, pour autant qu'elles soient établies en dehors du gabarit admis pour les constructions à front de rue ne pourront comporter que des sous-sols et un rez-de-chaussée.

Art. 5.- ARRIERE-BATIMENTS.- Les arrière-bâtiments sont totalement proscrits.

Art. 6.- GARAGES.- Les rampes d'accès dans les zones de recul pour garages en sous-sols sont autorisées, pour autant que leurs pentes ne soient pas supérieures à 0,20 m. par mètre.

Art. 7.- COUPS ET JARDINS.- Dans cette zone ne seront tolérés que des pavillons de plaisance, des pouilliers et pigeonniers qui devront faire l'objet d'une autorisation spéciale à accorder par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Les murs de clôture seront réalisés en maçonnerie et ne pourront avoir plus de 2,00 m. de hauteur. Ces murs seront recouverts d'une couverture en grès vernissé. L'emploi des couvertures en béton est strictement interdit. En cas d'accord entre voisins, le placement d'une haie vive est admis.

Art. 8.- ZONE DE REcul. - a) La zone de recul devra être aménagée en jardinets suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestre et Echevins. Le tiers au moins de la surface de la zone de recul devra être planté et être parfaitement entretenu en tout temps; les plantations à hautes tiges y seront interdites. Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinets, à l'exclusion de tout autre usage. Elle ne peut être utilisée pour aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique. Il est notamment interdit d'y placer des réclames publicitaires de quelque nature qu'elles soient. Le sol de la zone de recul doit être dressé de manière à présenter une rampe régulière qui ne peut dépasser 5 cm. par mètre. Les rampes d'accès pour garage ne pourront avoir plus de 0,20 m. p.m. de pente.

b) **Avant-corps et terrasses en façade principale.**

1°) Les avant-corps et terrasses ne pourront s'étendre sur plus des 2/3 de la largeur de la façade;

2°) Leur saillie ne pourra dépasser un mètre de profondeur;

3°) Latéralement, ils devront rester à une distance des propriétés voisines, telle qu'aucune de leurs parties ne dépasse les limites d'un gabarit formé par les deux plans verticaux à 45° rencontrant la façade à 60 cms des mitoyennetés;

4°) Les avant-corps pourront s'étendre en hauteur jusque sous la corniche principale.

c) **Clôture.**

Les zones de recul seront, sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes, clôturées au moyen d'une grille de fer, reposant sur un soubassement en pierre de taille ou autre matériaux de bel aspect d'une hauteur minimum de 0,30 m. La hauteur totale de la clôture, grillage et soubassement, ne pourra dépasser 1,05 m. au-dessus du niveau du trottoir.

Toutefois, les clôtures en haies vives avec portes à claire-voie en ferronnerie seront également autorisées.

Art. 9.- TRAVAUX CONFORTATIFS. - Les travaux confortatifs sont autorisés. Toutefois, pour ce qui concerne l'immeuble situé rue de Neerpode, n° 288, ces travaux ne seront autorisés que pour autant que les constructions qui seront réalisées de part et d'autre de l'immeuble en question présentent une façade latérale et que la distance entre deux façades latérales soit au minimum égale à 10,00 mètres.

Art. 10.- ENSEIGNES PUBLICITAIRES. - Elles pourront être placées uniquement sur les façades des maisons de commerce. Elles ne pourront nuire, ni à l'aspect des voies publiques, ni à la physionomie des constructions. La superficie d'une réclame ou d'un ensemble de réclames ne pourra dépasser un dixième de la superficie de la façade sur laquelle est apposée la ou l'ensemble des réclames. En tout cas, elles devront faire l'objet d'une autorisation spéciale à accorder par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

V.- ZONE DE CONSTRUCTIONS A DESTINATION PUBLIQUE. - (Eglise, Ecole Provinciale de Culture Maraîchère et de Floriculture).

Dans cette zone toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une autorisation spéciale à accorder par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

VI.- ESPACES VERTS. - (squares et jardinets).

Ces espaces seront aménagés en jardinets et devront conserver constamment cette affectation. Ils ne pourront être utilisés pour aucune exploitation. Il ne peut être rien établi dans ces jardinets qui puisse nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique.

VII.- ZONE DE BATISSES. -

Les articles 3 du III et IV sont strictement applicables à cette zone.

VIII.- ZONE DE CONSTRUCTIONS EN ANNEXE. -

L'article 4. alinéa b du IV est strictement applicable à cette zone.

IX.- ZONE DE BATIMENTS ARRIERE ISOLÉS. -

Les articles 5 et 6 du III et IV sont strictement applicables à cette zone.

X.- ZONE DE REcul. -

Les articles 8 du III et IV sont strictement applicables à cette zone.

PRESRIPTIONS URBANISTIQUES COMMUNES AUX ZONES DE CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES POUR VILLAS JUMELÉES, VILLAS AVEC FACADE LATÉRALE ET CONSTRUCTIONS JOINTIVES, AINSI QU'À LA ZONE DE CONSTRUCTIONS À DESTINATION PUBLIQUE.-

ASPECT DES BÂTISSÉS ET MATÉRIAUX À UTILISER.- Les matériaux à utiliser dans toutes les faces vues seront pour les soubassements, plinthes, seuils d'entrée, appuis de fenêtres, escaliers, garde-corps, etc., de la pierre naturelle (grès, pierre bleue, pierre blanche, granit, etc.) ou des revêtements de haute cuisson présentant toutes garanties de résistance contre les effets destructeurs des intempéries, pour toutes les façades des briques de première qualité et de tons choisis dans la gamme des matériaux naturels, de façon à éviter toute opposition criarde dans les bâtisses mêmes ou d'une bâtisse à l'autre.

TOUS MATÉRIAUX ET TOUS ENDUITS COMPOSITES NON CUITS SERONT EXCLUS.- Les façades postérieures des habitations jointives pourront être enduites.

Les façades postérieures et latérales des villas jumelées et villas avec façade latérale seront traitées dans le même style que la façade à rue et avec des matériaux dont la tonalité et la nature s'harmonisent à celles des matériaux mis en œuvre dans la façade vers rue.

Les parties des cheminées dépassant les toitures devront être construites avec les mêmes briques que celles utilisées pour les façades; les cheminées auront des couvertures en pierre naturelle ou en grès de haute cuisson.

Les mitrons en pierre ou en grès ne seront pas admis.

Il n'est pas imposé de type de toiture (à terrasse ou à versant) pour les habitations jointives. Toutefois, les immeubles avec façade latérale auront une toiture à trois pans; la corniche en façade à rue sera prolongée sur toutes faces. Les toitures pourront être réalisées soit en tuiles soit en ardoises.

Pour ce qui concerne les villas jumelées, les bâtisses devront à tous points de vue (matériaux, pleins et vides, saillies, couleurs, toitures, etc.) être en harmonie entre-elles.

Le second bâtisseur d'un groupe de villas devra combiner sa bâtisse de façon qu'elle s'adapte parfaitement en hauteur et comme aspect à la construction déjà existante de manière à former un ensemble parfait.

Deux lots contigus pour villas jumelées pourront être acquis pour n'y construire qu'une seule villa, tout en observant les prescriptions qui précèdent. Cette villa devra être inscrite dans les deux gabarits rectangulaires jointifs figurés au plan de lotissement.

Figure 7 : Prescriptions du PPAS

6. Lignes directrices du projet

L'îlot concerné par le PPAS a été quasi entièrement urbanisé.

L'objectif du projet d'abrogation du PPAS est double :

- simplification administrative ;
- nettoyage d'options urbanistiques obsolètes.

Il n'y a actuellement pas d'autres projets sur le périmètre du PPAS.

On signalera la présence du stade Constant Vandestock dans le parc Astrid et de certaines de ses installations (parkings notamment) à proximité immédiate du périmètre du PPAS. Une étude récente a été menée par la Commune sur l'analyse des potentialités programmatiques du stade d'Anderlecht et ses abords (2017). Tous les terrains pris en compte dans cette étude sont toutefois hors PPAS. L'abrogation de ce dernier n'aura donc pas d'impact direct sur l'éventuelle reconversion de ces sites.

7. Motifs de la décision d'ouverture de la procédure d'abrogation

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

- Le PPAS a été élaboré avant l'adoption du PRAS. Les affectations des zones ne correspondent plus à ce qui est prévu par le PRAS et sont pour certaines dépassées (notion d'« établissements classés » notamment).
- Le caractère restrictif des affectations secondaires et l'absence de seuils pour les affectations secondaires est préjudiciable à la mixité des fonctions telle que pensée par le PRAS et voulue selon la politique urbanistique actuelle.
- Le PPAS, adopté en 1951 et modifié en 1961, comporte des dispositions désuètes qui ne correspondent plus à la vision urbanistique actuelle et n'ont dans la pratique pas été respectées / mises en œuvre : les zones de constructions résidentielles en ordre ouvert (villa) autorisées dans l'îlot triangulaire.
- Le périmètre est quasi complètement urbanisé. Les principaux objectifs ont été rencontrés : urbanisation d'un quartier résidentiel et aménagement d'équipements publics. Ces enjeux sont par ailleurs repris par le PRAS (zones d'habitation et d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'équipements collectifs et de services publics). Il en résulte que le PPAS n'a plus d'utilité pour la zone, amenée à ne subir que peu de changements.
- Les outils existants : PRAS et RRU, sont suffisants pour assurer l'encadrement urbanistique du périmètre, qui est déjà largement urbanisé.
- L'abrogation du PPAS simplifiera le contexte planologique.

- Enfin, la présente procédure d'abrogation de PPAS fait suite aux intentions énoncées par la Commune dans son Plan Communal de Développement (P.C.D. – 26 mars 2015), à savoir procéder à un nettoyage juridique de ses PPAS.