

COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS

Rapport d'abrogation du PPAS « Meir-Extension » (n°XXIX) :
Eléments de la situation existante que le PPAS entend modifier

Décembre 2018



Table des matières

| | |
|--|----|
| Zone de constructions résidentielles ouvertes – villas jumelées et villas avec façades latérales / zone de constructions publiques (îlot triangulaire) | 4 |
| Zone de constructions résidentielles fermées – Habitations jointives | 5 |
| Zone de construction à destination publique | 12 |
| Zone d’espaces verts | 15 |
| Généralités | 17 |

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 de constructions résidentielles ouvertes – villas jumelées et villas avec façades latérales / zone de constructions publiques (îlot triangulaire)

Zone PRAS :

Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

Rappel situation existante :

L'îlot est actuellement occupé par deux établissements scolaires, conformément à ce qui a été autorisé suite à la modification du PPAS en 1961.

Bilan des enjeux :

Bien que théoriquement le PPAS laisse encore la possibilité de construire des villas en ordre ouvert sur cet îlot, il est peu probable que celles-ci voient le jour. En effet, si des logements devaient un jour être construits sur cet îlot, ce ne sera certainement pas selon les plans des années 50' dont les options sont actuellement désuètes. Les prescriptions relatives à cette zone ne constituent donc plus un enjeu pour le PPAS.

Zone de constructions résidentielles fermées – Habitations jointives

Zone PRAS :

Zone d'habitation et zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Prescriptions PPAS :

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 certaines 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, tripieries, 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.- COURS 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 admise.

Art. 8.- ZONE DE RECU.- a) La zone de recul devra être aménagée en jardins suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestre et Echevins. Les murs au moins de la surface de la zone de recul devront être plantés et être parfaitement entretenus au tout temps; les plantations à hautes tiges y seront interdites. Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardins, 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, grille 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 feronnerie seront également autorisées.

Art. 9.- TRAVAUX CONFORTATIFS.- Les travaux confortatifs sont autorisés. Toutefois, pour ce qui concerne l'immeuble situé rue de Herpelle, 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 physiologie 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 apposé 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.

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

ASPECT DES BATISSES ET MATÉRIAUX À UTILISER.- Les matériaux à utiliser dans toutes les faces vues seront pur les soubassements, plinthes, seuils d'entrée, appuis de fenêtre, escaliers, garde-corps, etc., de la pierre naturelle (grès, pierre bleue, pierre blanche, granite, 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.

TOUTS MATÉRIAUX ET TOUTS INJETS 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 oeuvre 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 poterie 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 joints figurés au plan de lotissement.

Rappel situation existante :

L'ensemble de ces zones a été urbanisé en mitoyenneté et à l'alignement ou en recul conformément au PPAS. La fonction résidentielle est quasi la seule fonction présente dans ces zones (hormis quelques commerces de proximité et professions libérales).

Les gabarits varient de 1 à 3 étages dans le respect des prescriptions du PPAS.

Les matériaux respectent globalement les dispositions du PPAS. Seul l'aménagement des zones de recul diffère dans les faits de ce qu'impose le PPAS (au niveau des clôtures et de la superficie plantée).

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 | Habitation, Commerce de détail / Pas de seuils pour le commerce (+ limitation des commerces avec vitrine aux voiries sans recul) | Logement, équipement, commerce, hôtellerie, bureau, activités productives selon des seuils maximaux | / | / | Les affectations secondaires suivantes seront autorisées par le PRAS et ne l'étaient pas au PPAS : bureau, hôtellerie, activités productives, commerce dans les voiries sans zone de recul | PPAS est plus strict pour les affectations secondaires (il en autorise moins que le PRAS) et il ne fixe pas de seuil pour les commerces | Les options du PRAS permettent la prise en charge de cette disposition du PPAS. 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 | Profondeur des constructions limitée à la zone constructible, implantation à l'alignement ou | / | Profondeur en fonction des bâtiments voisins et max ¾ de la parcelle. | / | La profondeur des constructions ne sera plus limitée selon la délimitation de la zone constructible. | PPAS précise la profondeur maximum des constructions, alors que le RRU se base sur les constructions | Toute la zone ayant été mise en œuvre, les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettent d'encadrer |

| | | | | | | | |
|------------------------------|---|---|---|---|---|--|--|
| | en recul selon un front de bâtisse défini | | Implantation à l'alignement ou au front de bâtisse. Implantation à une distance appropriée des terrains voisins pour les constructions isolées. | | | voisines (avec un absolu de $\frac{3}{4}$ de la parcelle généralement moins strict que la zone constructible du PPAS) | les éventuels futurs projets. |
| Hauteurs | Nombre de niveaux indiqués au plan (de 1 à 3 $\frac{1}{2}$) | / | Hauteur déterminée en fonction des constructions voisines | / | Le nombre de niveaux ne sera plus limité comme au plan | Le PPAS précise le nombre de niveaux, 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. |
| Toitures | / | / | Gabarit de la toiture déterminé en fonction des constructions voisines | / | / | Le PPAS n'impose rien concernant le type de toiture, alors que le RRU limite le gabarit en fonction de celui des constructions voisines. | Les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettront d'encadrer les éventuels futurs projets. |
| Annexes et arrière-bâtiments | Zones de d'annexes définies comme bâtissable selon un sous-sol ou un rez. Interdiction d'arrière bâtiment | / | Limitation de la profondeur des constructions et des gabarits en fonction des constructions voisines. | / | Suppression de la zone de bâtisse et de la limitation du gabarit à un rez-de-chaussée | Le PPAS précise la zone constructible et le gabarit, alors que le RRU se base sur les constructions voisines | Ces zones n'ont quasi pas été urbanisées dans les faits et comportent donc de nombreuses potentialités d'extension. Les dispositions du RRU basées sur les constructions voisines permettront donc |

| | | | | | | | |
|--|---|---|--|--|--|---|--|
| | | | | | | | d'encadrer les éventuels futurs projets d'extension. |
| Saillies (avant-corps et terrasses en façade principale) | 2/3 largeur de la façade 1 m de profondeur max Délimités par des plans verticaux à 45° de la façade tracés à 0,60 m du mitoyen. | / | 2/3 largeur de la façade 1 m de profondeur max, à partir de 2,50 m Délimités par des plans verticaux à 45° de la façade tracés à la mitoyenneté. | | Suppression du recul de 0,60 m par rapport au mitoyen | Les prescriptions du PPAS et du RRU sont quasi identiques. | Les dispositions du RRU permettront d'encadrer les éventuels futurs projets. |
| Zone de recul (et garage) | Aménagée en jardinet Minimum 1/3 planté (sans obligation de perméabilité) Haute tige interdit Pente max 5 cm par mètre (et 20 cm par mètre pour les rampe de garage) | / | Aménagée en jardinet Imperméabilisation limitée au strict nécessaire | Aménagée en jardinet Imperméabilisation limitée au strict nécessaire Haute tige interdit | Suppression de l'obligation de planter le tiers de la zone Suppression des pentes maximales | Les zones de recul ayant été aménagées, les enjeux liés aux pentes sont limités. Le principal enjeu réside dans l'obligation de planter le 1/3 de la zone, peu respecté dans les faits. | Le RRU et le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) suivent globalement les mêmes objectifs que ceux du PPAS et pourront encadrer l'aménagement des zones de recul. Les enjeux du PPAS en la matière sont limités du fait de la mise en œuvre de ces zones et du non-respect de ces règles dans les faits. |
| Cours et jardins | Seuls des pavillons de plaisance, des poulaillers, etc. Y sont autorisés moyennant autorisation | / | 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 | L'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et | Suppression de ces zones et remplacement par la zone d'habitation ou d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS | PPAS délimite clairement ces zones. | Les options du RRU permettent de limiter l'emprise des constructions et d'aménager des cours et jardins dans le reste de la parcelle. Les prescriptions du RRU |

| | | | | | | | |
|----------|--|---|--|--|---------------------------------------|---|---|
| | | | quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées. | | | | (et du projet de RCU) détaillent l'aménagement de ces zones et vont plus loin que le PPAS en termes de préservation de l'environnement. |
| Clôtures | Clôtures en maçonnerie (couverts de grès vernissés) de maximum 2 m de hauteur pour cours et jardins ou haies si accord entre voisins. Zones de recul clôturées par une grille de fer reposant sur un soubassement de pierre d'une hauteur minimum de 0,30 m. La hauteur fait max 1,05 m. Les clôtures en haies sont également autorisées (avec portes en ferronnerie). | / | / | Le projet de RCU, (lorsqu'il entrera en vigueur) détaille les prescriptions applicables aux différents types de clôture. | Plus d'obligation de type de clôture. | PPAS précise le type de clôture. Le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) autorise différents types de clôture et précise leur mise en œuvre. Il correspond plus à la réalité observée sur le terrain. | 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 »). A noter par ailleurs que cette prescription est peu respectée dans les faits. |

| | | | | | | | |
|------------------------|--|---|--|--|---|---|--|
| Enseignes et publicité | Réclames publicitaires interdites en zone de recul Enseignes ne peuvent être placées que sur des maisons de commerce Superficie des enseignes < 1/10 de la superficie de la façade. | / | Titre VI du RRU détaille la question des enseignes et publicités | / | Suppression des règles sur les enseignes | Pas d'enjeux vu la rédaction d'un titre complet du RRU sur la question des publicités et enseignes et Région de Bruxelles-Capitale | Le RRU permettra d'encadrer les demandes de permis relatifs aux enseignes. Les caractéristiques du quartier ne justifient pas l'application de normes spécifiques en la matière. |
| Matériaux | Façade : pierre naturelle ou assimilé pour les soubassements, plinthes, seuils..., briques dans des tons naturels, interdiction de matériaux et enduits composites non cuits pour les façades avant (autorisés sous conditions pour les autres façades) Toitures : tuiles ou ardoises | / | / | La composition, la couleur, le parement et les teintes des façades s'harmonisent entre eux et avec celles du voisinage | Plus d'obligation de limitation de matériaux. | L'abrogation du PPAS fera disparaître l'imposition des matériaux, mais le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) pourrait encadrer les futurs projets | Cet enjeu du PPAS est limité car : - la quasi totalité du périmètre est urbanisé, cet enjeu relève plus de la rénovation que de la construction. Les règles de bon aménagement permettront ainsi d'encadrer les demandes de permis - les quelques disponibilités existantes se trouvent en zone d'équipements au sein desquelles l'usage de matériaux contrastant avec ceux prévus au PPAS est moins |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | problématique (vu la fonction publique des constructions). |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Zone de construction à destination publique

Zone PRAS :

Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

Prescriptions du PPAS :

V.- ZONE DE CONSTRUCTIONS A DESTINATION PUBLIQUE.- (Eglise, Ecole Provinciale de Culture Maraichère 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.

Rappel situation existante :

Les zones sont occupées par des équipements scolaires.

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

ASPECT DES BÂTISSÉS ET MATÉRIAUX À UTILISER.- Les matériaux à utiliser dans toutes les faces vives seront pour les socassements, plinthes, seuils d'entrée, appuis de fenêtre, 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 oeuvre 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 poterie 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.

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 | Construction à destination publique (école, église) | Equipement Logement moyennant mpp Commerces accessoires | / | / | Autorisation de faire du logement et du commerce pour la zone sise dans l'îlot de l'Institut Autorisation de faire du commerce pour l'îlot triangulaire. | PPAS est plus strict pour les affectations. | Les îlots ayant été mis en œuvre et occupés par des équipements scolaires, les enjeux sont minimales. Par ailleurs, si un établissement venait à fermer, les opportunités de reconversion plus larges permises par le PRAS permettrait une reconversion peut-être plus aisées de ces sites (surtout pour l'îlot triangulaire où seules des villas sont actuellement admises en cas de reconversion) |
| Hauteurs | 15 m de haut maximum pour le bâtiment à front de l'avenue M. Renard (selon le plan modification de 1961) | / | Hauteur déterminée en fonction des constructions voisines | / | La hauteur du bâtiment à front de l'avenue M. Renard ne sera plus limitée à 15 mètres. | Le PPAS précise la hauteur maximum alors que le RRU se base sur les constructions voisines | Le bâtiment concerné a déjà été construit. Les dispositions du RRU au regard des constructions voisines sont tout à fait suffisantes pour encadrer des éventuels projets de rénovation / extension/ démolition- |

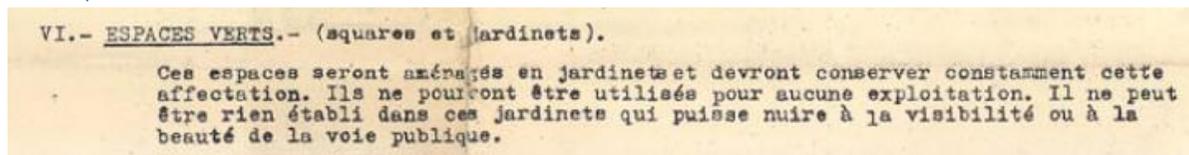
| | | | | | | | |
|-----------|---|---|---|--|---|---|---|
| | | | | | | | reconstruction de ce bâtiment. |
| Matériaux | Idem zone de constructions résidentielles fermées | / | / | La composition, la couleur, le parement et les teintes des façades s'harmonisent entre eux et avec celles du voisinage | Plus d'obligation de limitation de matériaux. | L'abrogation du PPAS fera disparaître l'imposition des matériaux, mais le projet de RCU (lorsqu'il entrera en vigueur) pourrait encadrer les futurs projets | Cet enjeu du PPAS est limité : en effet, ces prescriptions n'ont pas toujours été respectées dans les faits et l'usage de matériaux contrastant avec ceux prévus au PPAS est moins problématique vu la fonction publique des constructions. |

Zone d'espaces verts

Zone au PRAS :

La plupart de ces zones sont reprises comme voiries au PRAS (hors zone). Une est reprise dans la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public située dans l'îlot de l'Institut.

Prescriptions du PPAS :



Rappel situation existante :

Ces espaces ont tous été aménagés en jardinets. Seul celui prévu devant le bâtiment de l'Institut Peiffer avenue Marius Renard n'a pas été aménagé (une ligne de tram ayant été établie à cet endroit). Par ailleurs, le jardinet prévu au PPAS et situé dans la zone d'équipement au PRAS (angle Neerpede / Roman Rolland) n'a pas un statut public.

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 | jardinets | / sauf pour l'espace à l'angle Neerpede / Rolland affecté en zone d'équipement | / | / | Suppression de ces petits espaces verts | Impose quelques petits espaces verts dans le quartier. | Les espaces verts repris au plan sont de petite taille. Leur objectif est plus relatif à l'embellissement de l'espace public qu'à la mise à disposition d'espaces verts pour le public. Le seul |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | | | <p>espace de plus grande taille n'est actuellement pas accessible au public. Ces espaces existent à l'heure actuelle et les îlots ont été dessinés en fonction. Les enjeux les concernant sont donc assez limités, d'autant que le quartier est très vert et bordé de grands parcs.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|---|

Généralités

Prescriptions du PPAS :

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 annulent 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 ms.

Art. 9.- TRAVAUX CONFORTATIFS.- Les travaux confortatifs sont autorisés. Toutefois, pour ce qui concerne l'immeuble situé rue de Neerpede, 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.

Bilan des enjeux :

Il ressort de cette synthèse que les principaux enjeux subsistants de ce PPAS sont les suivants :

- La division par le PPAS des zones d'habitat du PRAS en zones constructibles et zone de cours et jardins. Il convient toutefois de rappeler que les îlots étant entièrement urbanisés, le RRU permettra de limiter la profondeur des constructions par rapport aux constructions voisines et donc de limiter l'emprise des zones constructibles, d'autant que la profondeur actuelle des constructions n'a souvent pas atteint le potentiel maximum prévu au plan (les zones d'annexes prévues au PPAS sont encore peu urbanisées).
- La restriction prévue par le PPAS en matière d'affectations secondaires (seul le commerce de proximité est autorisé) et l'absence de seuil pour cette affectation. 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 au regard des objectifs actuels de mixité de la ville et des quartiers.
- La définition précise du type de tissu résidentiel souhaité si l'îlot triangulaire devait être reconverti en logement. Bien que théoriquement le PPAS laisse encore la possibilité de construire des villas en ordre ouvert sur cet îlot, il est toutefois peu probable que celles-ci voient le jour. En effet, si des logements devaient un jour être construits sur cet îlot, ce ne sera certainement pas selon les plans des années 50' dont les options sont actuellement désuètes. Les prescriptions relatives à cette zone ne constituent donc plus un enjeu réel pour le PPAS.
- La définition précise des fonctions autorisées dans la zone de construction à destination publique occupant l'intérieur de l'îlot Melba - Longin - Rolland – Neerpede (Eglise et Ecole). Le PPAS est en ce sens plus restrictif que le PRAS dont les affectations pour la zone d'équipements collectifs et de services publics sont plus variées (logement notamment). L'abrogation du PPAS entraînera ainsi la possibilité de faire du logement dans cette zone. Cette possibilité répond toutefois aux enjeux urbanistiques actuellement défendus par la Région tant en termes de potentiel de reconversion qu'en termes de production de logements.
- La définition de zones réservées à des espaces verts. Les espaces verts repris au plan sont de petite taille. Leur objectif est plus relatif à l'embellissement de l'espace public qu'à la mise à disposition d'espaces verts pour le public (jardinières, voire petit square sur des oreilles de trottoir). Le seul espace de plus grande taille n'est actuellement pas accessible au public. Ces « espaces verts » existent à l'heure actuelle et les îlots ont été dessinés en fonction. Les enjeux les concernant sont donc assez limités, d'autant que le quartier est très vert et bordé de grands parcs.
- La définition précise des gabarits des constructions, qui pourra être prise en charge par le RRU vu le caractère bâti des îlots.
- L'aménagement de la zone de recul (minimum 1/3 planté). Cette prescription a toutefois été peu respectée dans les faits. Le RRU, sans quantifier les choses suit par ailleurs le même objectif et permettra d'encadrer les futurs travaux dans ces zones.

- La définition des types de matériaux autorisés. Cet enjeu du PPAS est limité car :
 - la quasi entièreté du périmètre est urbanisé, cet enjeu relève plus de la rénovation que de la construction. Les règles de bon aménagement permettront ainsi d'encadrer les demandes de permis ;
 - les quelques disponibilités existantes se trouvent en zone d'équipements au sein desquelles l'usage de matériaux contrastant avec ceux prévus au PPAS est moins problématique (vu la fonction publique des constructions).

- La présence de dispositions relatives aux enseignes et publicités et aux saillies. Le RRU permettra toutefois d'encadrer les demandes de permis en ce qui concerne ces questions. Les caractéristiques du quartier ne justifient en effet pas l'application de normes spécifiques en la matière (les normes du PPAS et du RRU sont d'ailleurs assez proches, surtout en ce qui concerne les saillies).

- Le type de clôtures. Cette prescription a toutefois été peu respectée dans les faits, surtout au niveau des zones de recul. Par ailleurs, ses principes généraux sont repris dans le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) qui correspond plus à la réalité observée sur le terrain et qui peut être considéré comme ligne directrice pour la commune.

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.