

# COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS

Rapport d'abrogation du PPAS « Quartier Meir-Extension » (n°XXIX)

Décembre 2018



## Table des matières

<b>1. Introduction</b> .....	3
<b>2. Historique du PPAS</b> .....	4
<b>3. Portée de l’abrogation</b> .....	5
<b>4. Composition du PPAS</b> .....	5
<b>5. Objectifs poursuivis par le PPAS</b> .....	7
<b>6. Situation existante de fait</b> .....	15
6.1. Evolution du site .....	16
6.2. Situation actuelle.....	18
• Zones de constructions résidentielles ouvertes (villas jumelées et avec façade latérale) ...	18
• Zones de constructions résidentielles fermées (habitations jointives).....	19
• Zones de construction à destination publique.....	21
• Espaces verts .....	22
6.3. Bilan : état de réalisation du PPAS et non-conformité de la situation existante de fait ...	24
<b>7. Situation existante de droit</b> .....	25
7.1. Plan Région d’Affectation du Sol – PRAS .....	25
7.2. Règlement Régional d’Urbanisme (RRU) .....	30
7.3. Projet de Règlement Communal d’urbanisme (RCU) .....	34
7.4. Permis de lotir.....	36
7.5. Alignements .....	38
7.6. Patrimoine et autres éléments de droit.....	38
<b>8. Plans de Développement</b> .....	39
8.1. Plan Régional de Développement Durable (PRDD) .....	39
8.2. Plan Communal de Développement (PCD) .....	40
<b>9. Bilan des enjeux</b> .....	42
<b>10. Conclusions : motifs de l’abrogation</b> .....	44

## 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.

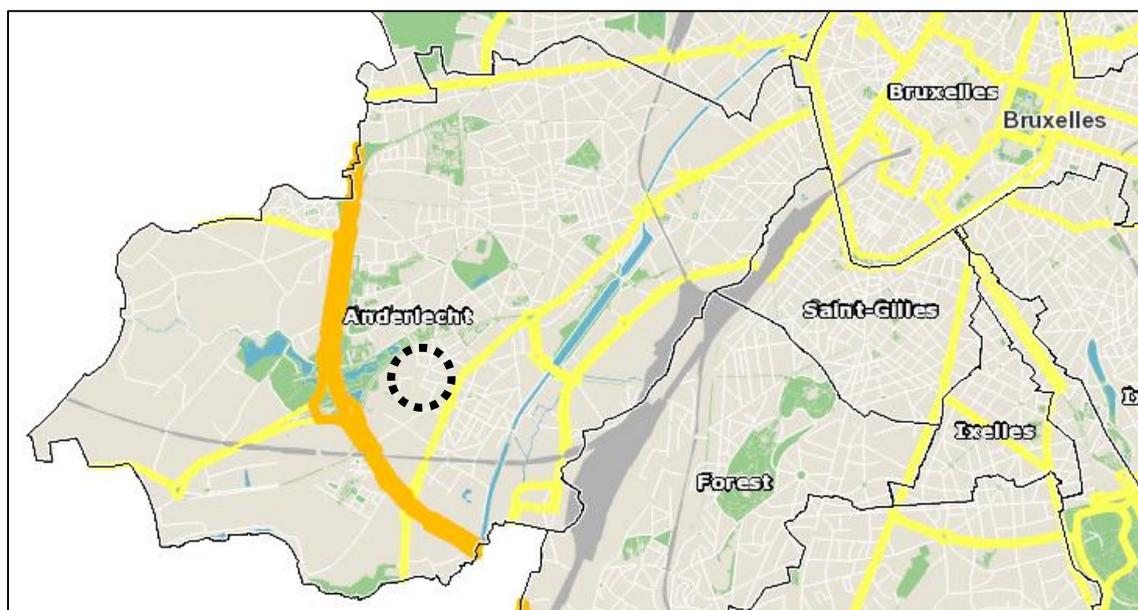


Figure 1 : Localisation du périmètre au centre de la Commune d'Anderlecht

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.

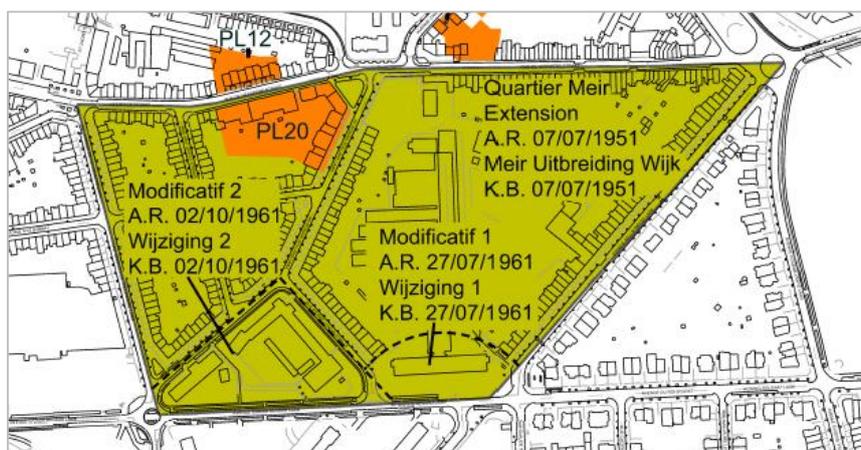


Figure 2 : Modifications du PPAS



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.

Les deux modifications ont pour effet de modifier les zones de construction résidentielles en ordre ouvert (villas jumelées) :

- La première date du 27 juillet 1961. Elle porte sur la partie sud de l'îlot accueillant l'Institut Redouté Peiffer et vise à remplacer l'affectation de villas par une affectation pour construction à destination publique en vue de la construction d'un bâtiment scolaire ;
- La seconde date du 02 octobre 1961. Elle 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.

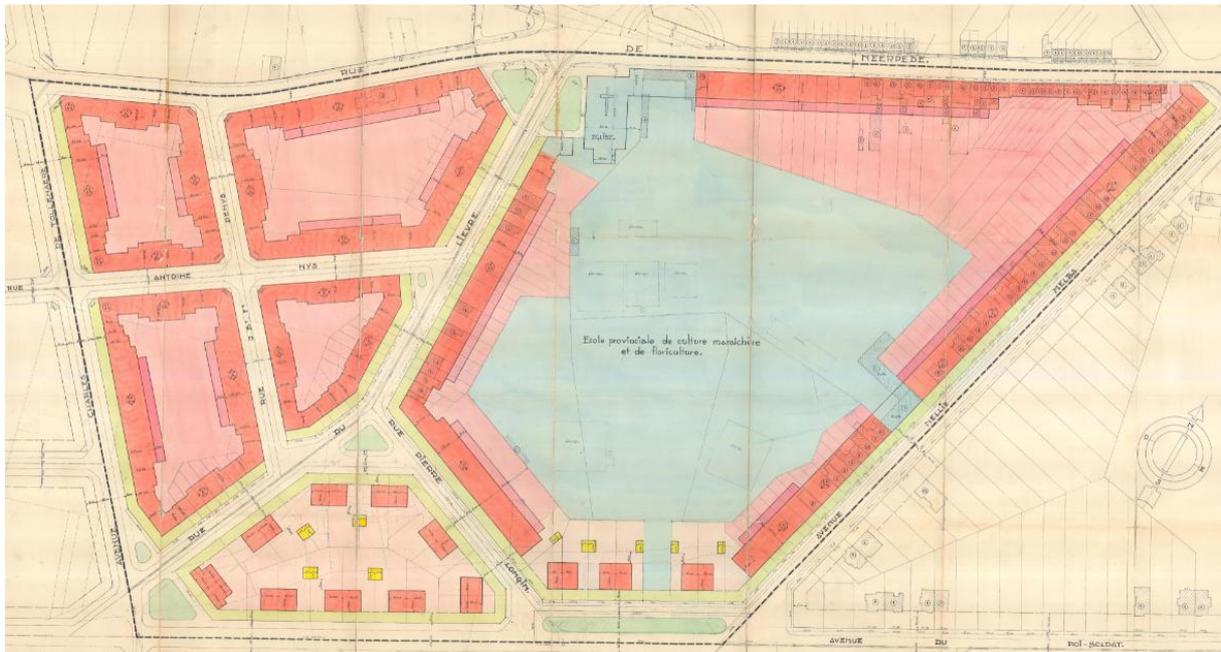


Figure 5 : Plan du PPAS de 1951

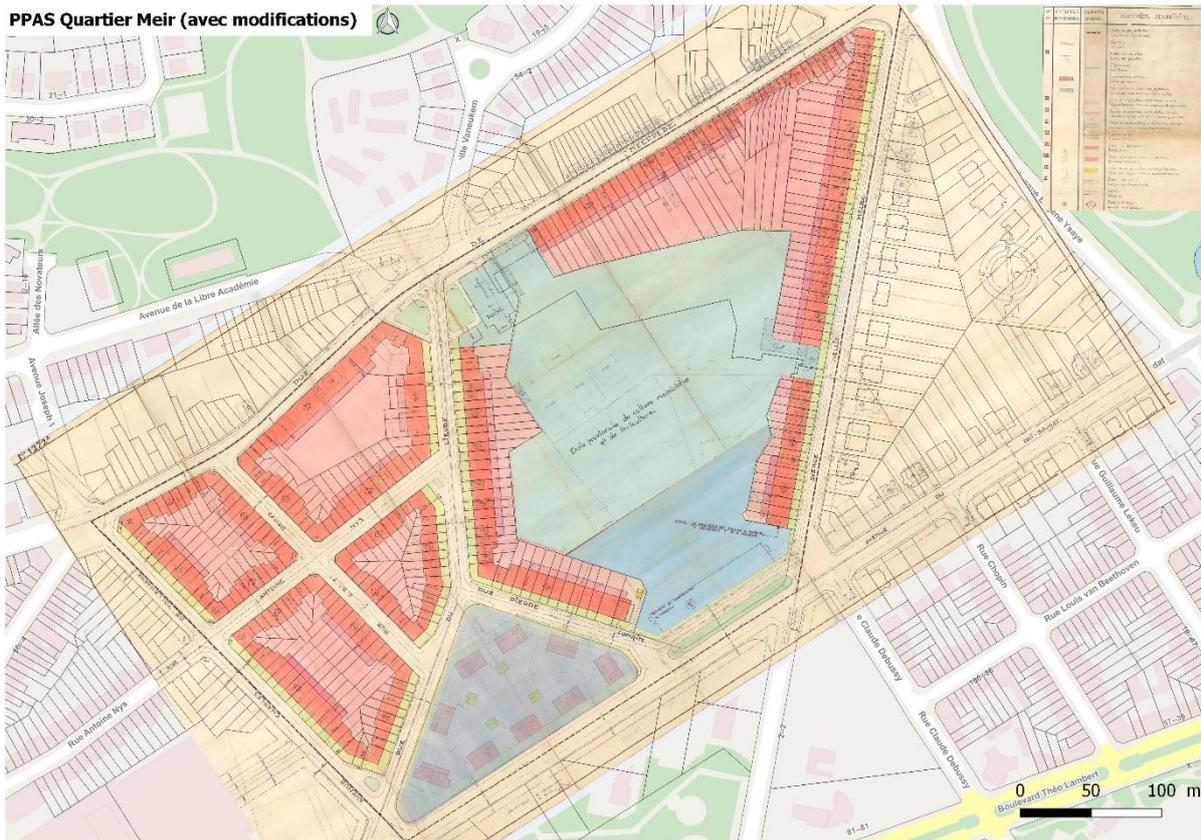


Figure 6 : Plan du PPAS de 1951 tel que modifié en 1961

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 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 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 poulaillers 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'agrégation 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.

PREScriptions 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 BÂTIMENTS ET MATÉRIAUX À UTILISER.- Les matériaux à utiliser dans toutes les faces vues seront pour les socles, 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. Situation existante de fait

---

Le quartier sur lequel porte le PPAS se situe entre l'avenue Charles De Tollenaere, l'avenue Marius Renard, l'avenue Nellie Melba et la rue de Neerpede.



Figure 8 : Plan de situation du terrain

Le quartier est actuellement occupé par des maisons unifamiliales et petits immeubles de rapport mitoyens ainsi que par d'importants équipements publics : l'Institut Redouté Peiffer, des établissements primaires et secondaires néerlandophones et des écoles communales francophones primaires et maternelles.

## 6.1. Evolution du site



Figure 9 : Vue aérienne de 1953 (Bruciel)

La vue aérienne du quartier juste après l'adoption du PPAS (1953) indique que le quartier est en train d'être urbanisé selon le plan. Les 4 nouveaux îlots de constructions jointives prévus au plan commencent à se dessiner. Le sud du plan reste peu urbanisé.



Figure 10 : Vue aérienne de 1971 (Bruciel)

La vue aérienne de 1971 (figure 10) montre une image tout autre avec un quartier quasi entièrement urbanisé, globalement selon les prescrits du PPAS tel que modifié en 1961. Les disponibilités foncières y sont peu nombreuses et concernent essentiellement l'angle Neerpede, R. Rolland dont l'urbanisation est plus récente.

## 6.2. Situation actuelle

Le plan compte 4 zones différentes, auxquelles sont attachées des prescriptions spécifiques. Elles sont présentées, ci-dessous, successivement.

- Zones de constructions résidentielles ouvertes (villas jumelées et avec façade latérale)

Le PPAS prévoyait dans sa version originale (1951) 2 zones de ce type, au sud du périmètre. Ce sont toutefois ces zones qui ont fait l'objet des modifications. La portée de cette modification est différente :

- la modification portant sur le sud de l'îlot accueillant l'Institut implique la suppression de cette zone au profit de constructions publiques ;
- la modification portant sur l'îlot triangulaire n'a pas remplacé la zone mais a permis une affectation supplémentaire selon une implantation et des gabarits libres. Théoriquement donc, les prescriptions de cette zone sont donc toujours valables pour l'îlot triangulaire.

Dans les faits, c'est la nouvelle affectation permise par la modification de 1961 qui a été mise en œuvre sur l'îlot triangulaire. Aucune construction n'a ainsi été construite dans le périmètre selon les prescriptions de cette zone.

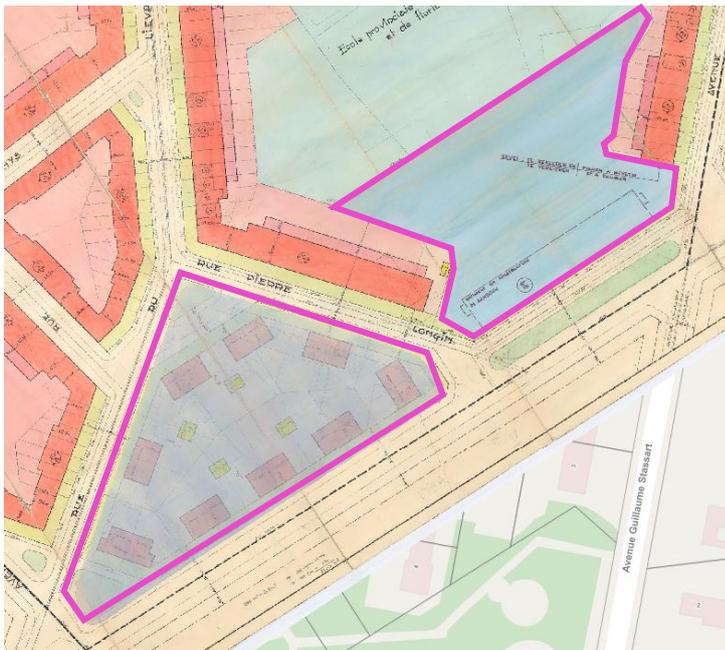


Figure 11 : Localisation des zones modifiées (en rose)



Figure 12 : Constructions publiques (écoles) construites dans ces zones

- Zones de constructions résidentielles fermées (habitations jointives)

Une grande partie du périmètre est couvert par ce type de zone que le PPAS décline en :

- Zone de bâtisse,
- Zone de constructions en annexe,
- Zone de recul,
- Cours et jardins.

Ces zones ont été entièrement mises en œuvre et sont principalement occupées par du logement. On y observe également quelques commerces de proximité et professions libérales, conformément au PPAS.



Figure 13 : La fonction résidentielle domine, avec quelques commerces de proximité (avenue Ch. de Tollenaere et rue A. Nys)

En termes d'implantation, les constructions existantes respectent le PPAS en ce qu'elles sont soit implantées à l'alignement, soit selon un recul conforme au plan.

En ce qui concerne la profondeur des constructions, on observe que la zone de bâtisse est globalement respectée partout (outre les quelques légers dépassements ponctuels, quelques exceptions figurent

rue de Neerpede où des constructions dépassent largement la zone bâissable et la zone d'annexes, mais celles-ci sont préexistantes au PPAS). En ce qui concerne les zones de constructions en annexes, on notera que la plupart n'ont pas été mises en œuvre (surtout dans la partie ouest du plan).

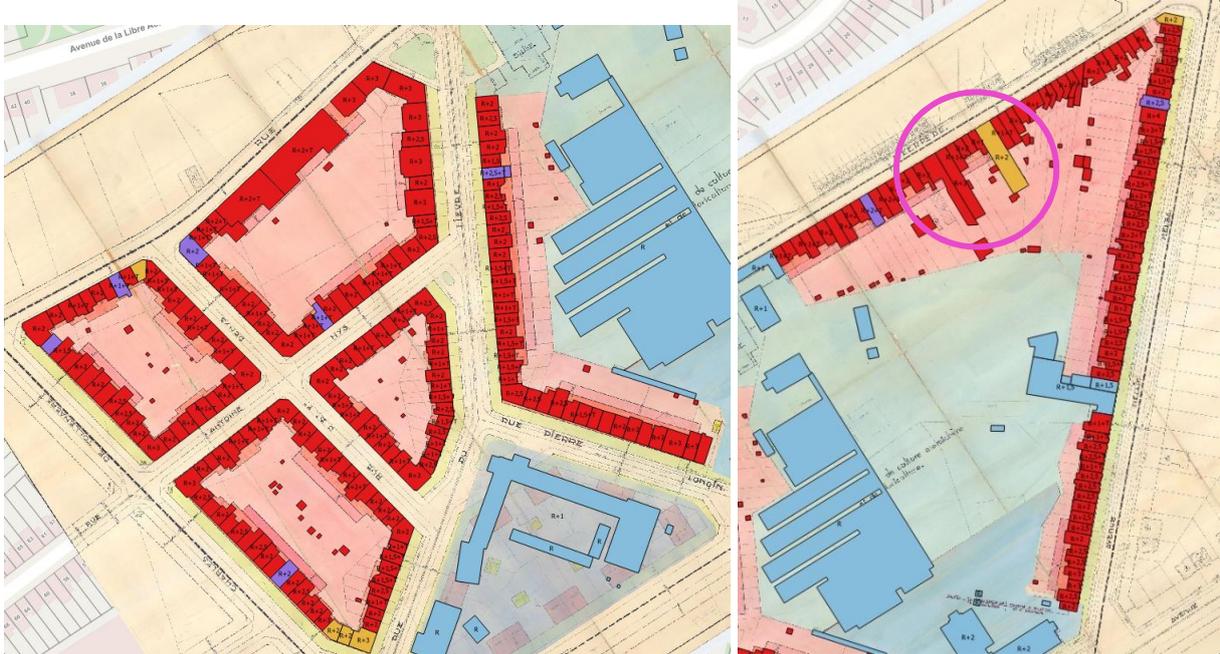


Figure 14 : Superposition entre le PPAS et la situation existante de fait (partie ouest du plan et partie est du plan)

Le PPAS précise également les gabarits maximums autorisés (par face d'îlot). Ceux-ci vont de 1 à 3,5 étages et ils ont, dans les faits, été quasi partout respectés. On observe toutefois quelques immeubles dépassant les gabarits maximums imposés par le PPAS comme celui à l'angle De Tollenaere – Rolland.



Figure 15 : Gabarit dépassant l'angle Tollenaere - Rolland

En ce qui concerne l'aménagement des zones de recul, celles-ci n'ont, pour la plupart, pas respecté le PPAS en ce qu'elles ne sont pas plantées sur 1/3 minimum de leur superficie et ne sont pas aménagées

en jardinet. De la même manière, le type de clôture imposé par le PPAS n'a pas été respecté (grille sur muret) puisque la plupart des clôtures de ces zones sont faites de murets (sans grille).



Figure 16 : Aménagement des zones de recul non conforme aux PPAS

Les zones de cours et jardins ont été aménagées en tant que telle et la plupart des clôtures sont constituées de haie ou mur de clôture, comme prévu par le PPAS.

Enfin, on notera que les prescriptions relatives aux matériaux ont également été respectées, la quasi-totalité des façades à rue étant parée de briques et les encadrements, seuils, etc. étant en pierre naturelle. On notera ponctuellement quelques exceptions.



Figure 17 : Façade non conforme au PPAS

- Zones de construction à destination publique

Le PPAS prévoit deux zones de ce type. Il n'y précise toutefois pas l'implantation des constructions, ni les gabarits (sauf pour le bâtiment à front de l'avenue Marius Renard dont la hauteur est limitée à 15

mètres). Ces deux zones ont été mises en œuvre dans le respect des (du peu de) prescriptions du plan. Elles accueillent respectivement :

- Pour la zone située sur l'îlot triangulaire : une école primaire et une école maternelle ;
- Pour l'autre zone : l'institut Redouté Peiffer ainsi que deux établissements scolaires néerlandophones (une école secondaire rue de Neerpede et une école primaire avenue Nellie Melba).

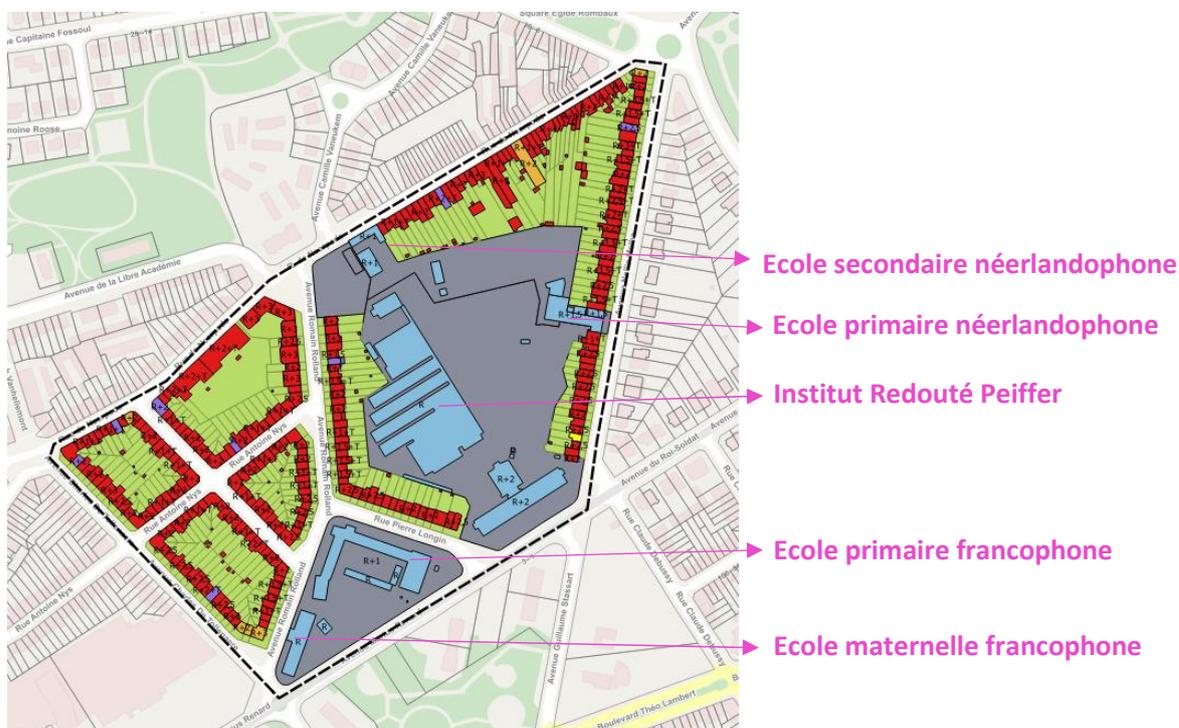


Figure 18 : Constructions à destination publique

Les prescriptions relatives aux matériaux n'ont pas toujours été respectées pour ces constructions.



Figure 19 : Bâtiment principal de l'Institut Peiffer (Avenue Marius Renard 1)

- Espaces verts

Le PPAS prévoit une série d'espaces verts à aménager en jardinet. Rien ne peut y être déposé qui nuise à la visibilité et à la beauté de la voirie. Ces espaces verts sont quasi tous matérialisés sur le terrain

(hormis celui situé le long de l'avenue M. Renard au niveau des actuels rails de tram). Leur aménagement diffère d'un espace à l'autre : jardinières, petit square, pelouse privée de l'école néerlandophone.



Figure 20 : Espaces verts prévus au PPAS : angle Rolland – Nys et angle Neerpede – Rolland (de part et d'autre de l'avenue Rolland)

### 6.3. Bilan : état de réalisation du PPAS et non-conformité de la situation existante de fait

Le périmètre du PPAS a été quasi entièrement urbanisée, les potentialités de constructions restantes au regard du PPAS se situant dans les zones d'annexes (en extension des constructions existantes) et dans les zones de construction à destination publique (où de nouveaux bâtiments pourraient voir le jour).

Globalement, le PPAS a été respecté. On constate en effet que ce quartier, sorti de terre dans les années 50' a été aménagé selon le PPAS dressé à l'époque (ou le permis de lotir réalisé quelques années après).

Peu de divergences entre l'existant et le plan sont observées et ces divergences sont dans la plupart des cas très ponctuelles et isolées :

- Certains gabarits ne respectent pas le PPAS ;
- Certaines façades ne respectant pas les matériaux imposés par le PPAS ;

Signalons néanmoins que dans quasi tout le périmètre, les zones de recul n'ont pas été aménagées conformément au PPAS.

## 7. Situation existante de droit

---

L'établissement de la situation de droit permet de mettre en évidence les contraintes juridiques qui pèsent sur le quartier et de les comparer aux dispositions du PPAS à abroger.

### 7.1. Plan Région d'Affectation du Sol – PRAS



Figure 21 : Situation au PRAS – vue générale



Figure 22 : Situation au PRAS – vue détaillée

Le périmètre du PPAS est couvert par les zones suivantes au PRAS :

- Une zone d'habitation à prédominance résidentielle, qui couvre les 4 îlots situés à l'ouest du périmètre ;
- Une zone d'habitation, qui couvre les bordures de l'îlot accueillant l'Institut Redouté Peiffer ;
- Deux zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, qui correspondent à l'Institut Peiffer et à l'îlot triangulaire accueillant les écoles communales.

A noter également que l'avenue Marius Renard est reprise en espace structurant.

Pour la zone d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR), le PRAS prévoit : « 1.1 Ces zones sont affectées aux logements. 1.2 Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m<sup>2</sup>. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble. 1.3 En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>. 1.4 Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré 1.4 Ces zones peuvent aussi être

*affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas vingt chambres. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 : 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ; 3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ; 4° la continuité du logement est assurée. »*

Les prescriptions du PPAS sont compatibles avec les prescriptions du PRAS mais sont plus restrictives en termes d'affectation secondaires. Le PPAS n'autorise en effet que du commerce de détail en plus de la fonction résidentielle. Le PPAS ne fixe toutefois pas de seuil pour cette fonction commerciale, les seuils du PRAS s'appliquant implicitement.

Les prescriptions du PPAS précisent en outre celles du PRAS en définissant les zones constructibles ou non dans la zone d'habitat à prédominance résidentielle du PRAS et en y définissant les gabarits et autres prescriptions d'esthétique et d'aménagement.

Pour la zone d'habitation (ZH), le PRAS prévoit : « 2.1 Ces zones sont affectées aux logements. 2.2 Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m<sup>2</sup>. Cette superficie est portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble. L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m<sup>2</sup> par immeuble aux conditions suivantes : 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m<sup>2</sup> par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol. 2.3 En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>. Cette superficie peut être portée à 300 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes : 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. 2.4 Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 : 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ; 3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ; 4° la continuité du logement est assurée. »

Les prescriptions du PPAS sont compatibles avec les prescriptions du PRAS mais sont plus restrictives en termes d'affectation secondaires. Le PPAS n'autorise en effet que du commerce de détail en plus de

la fonction résidentielle. Le PPAS ne fixe toutefois pas de seuil pour cette fonction commerciale, les seuils du PRAS s'appliquant implicitement.

Les prescriptions du PPAS précisent en outre celles du PRAS en définissant les zones constructibles ou non dans la zone d'habitat à prédominance résidentielle du PRAS et en y définissant les gabarits et autres prescriptions d'esthétique et d'aménagement.

Signalons que contrairement au PRAS qui distingue les zones d'habitat des îlots sis à l'ouest (ZHPR) de celles de l'îlot de l'Institut (ZH), le PPAS traite ces zones résidentielles de la même manière.

Le PRAS prévoit pour les zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (ZE) : « 8.1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

8.2. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements.

8.3. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2.

8.4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité. Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.

Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité.

Globalement, l'intention du PRAS rejoint celle du PPAS. Les zones de constructions à destination publique reprise au PPAS sont en effet reprises au PRAS en ZE. On soulignera toutefois que :

- l'affectation de la ZE de l'îlot de l'Institut, telle que prévue par le PPAS, est plus restrictive que celle du PRAS. Le PPAS n'y autorise en effet que des constructions à destination publique (église et Ecole d'horticulture) et précise pour une de ces constructions le gabarit maximal ;
- l'affectation de l'îlot triangulaire est plus large, permettant des villas jumelées en plus des constructions publiques. Dans les faits, c'est toutefois la fonction publique qui y a été mise en œuvre (et non les villas).

Enfin, le PRAS reprend l'avenue Marius Renard comme espace structurant. Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain. En outre, les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière.

Le PRAS précise ainsi le PPAS qui ne précise rien en ce qui concerne les voiries.

## Bilan : PPAS - PRAS

Deux cas de figure peuvent se présenter :

- Le PPAS est plus précis que le PRAS tout en le respectant : dans ce cas, les prescriptions du PPAS sont conformes au PRAS et, si elles répondent encore aux objectifs urbanistiques actuels, constituent un enjeu du PPAS ;
- Le PPAS est plus permissif que le PRAS : dans ce cas de figure, le PPAS n'est pas conforme au PRAS et l'adoption du PRAS aura implicitement entraîné l'abrogation des dispositions concernées du PPAS.

### Prescriptions du PPAS précisant le PRAS :

Les prescriptions suivantes du PPAS précisent le PRAS tout en le respectant :

- Zones d'habitat au PRAS (ZH et ZHPR) :
  - La limitation des affectations secondaires au commerce de détails ;
  - La distinction au PPAS entre les zones constructibles et celles non constructibles ;
  - Les précisions en matière de profondeur et de gabarits ;
  - Les prescriptions relatives à l'aménagement et l'esthétique.
- Zones d'équipements au PRAS (ZE) :
  - La limitation aux constructions publiques pour l'îlot de l'Institut ;
  - L'interdiction de commerce pour l'îlot triangulaire.

### Prescriptions du PPAS non conformes au PRAS :

Le PPAS ne prévoit pas de mesures particulières de publicité pour affecter l'îlot triangulaire (ZE) au logement. Signalons toutefois que, dans les faits, cet îlot est occupé par des équipements.

## 7.2. Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

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

### Implantation :

#### ARTICLE 3 IMPLANTATION

*§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse*

*Implantation et gabarit des constructions isolées :*

#### ARTICLE 7 IMPLANTATION

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

⇒ Les prescriptions du PPAS indiquent de se référer au plan, ce dernier fixant les implantations des constructions fermées à l'alignement ou en recul selon un front de bâtisse continu, comme le RRU.

Les prescriptions du PPAS relatives aux zones où des constructions isolées peuvent être aménagées sont peu précises en ce qui concerne les zones de constructions à destination publique. L'application du RRU permet donc de fixer un cadre par rapport à ces constructions.

### Profondeur des constructions

#### ARTICLE 4 PROFONDEUR

*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*

*1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;*

*2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*

*- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;*

*- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*

*Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.*

*Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.*

⇒ Les prescriptions du PPAS limitent la profondeur des constructions à la zone de bâtisse. Elles sont donc plus strictes que le RRU à cet égard. Soulignons toutefois que le PPAS autorise des extensions au rez en zone d'annexe et que la plupart n'ont pas été mises en œuvre dans les faits, réservant ainsi de nombreuses possibilités d'extensions.

⇒ L'entièreté du périmètre étant bâtie, le PPAS ne présente plus d'enjeu à ce niveau, la référence aux constructions voisines permettant l'encadrement des futurs travaux d'extension, rénovation, reconstruction.

## Hauteur des façades et toiture :

### **ARTICLE 5 HAUTEUR DE LA FAÇADE AVANT**

*§ 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.*

*Implantation et gabarit des constructions isolées :*

### **ARTICLE 8 HAUTEUR**

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

- ⇒ Pour les zones résidentielles, le PPAS indique le nombre de niveaux autorisés au plan qui varie entre 1 à 3 étages et demi (sauf pour l'îlot triangulaire où, en cas de construction de villas, le gabarit maximum est fixé à 13,70 m selon un R+1+T). Les deux prescriptions s'appliquent donc de manière cumulative. Toutefois, l'entièreté du périmètre étant bâtie, le PPAS ne présente plus d'enjeu à ce niveau (la référence aux constructions voisines permettant l'encadrement des éventuels futurs travaux d'extension, rénovation, reconstruction).
- ⇒ Les zones de constructions publiques prévues au PPAS ne comportent pas de prescription en termes de gabarit, sauf pour le bâtiment à front de l'avenue Marius Renard dont la hauteur maximum est fixée au plan mais qui est déjà construit. L'application de l'article 8 du RRU permet donc de mieux cadrer les futurs projets.

### **ARTICLE 6 LA TOITURE**

*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement.*

- ⇒ Le PPAS ne fixe pas de type de toiture pour les habitations jointives (soit toutes les habitations construites sur le périmètre).
- ⇒ Si des villas devaient un jour être construites à la place des écoles dans l'îlot triangulaire, le PPAS y impose des toitures à versants selon une pente définie.
- ⇒ Le RRU traite lui la question des gabarits au regard des constructions voisines. Vu le caractère bâti du périmètre, il s'applique déjà cumulativement au PPAS.

## Cours et jardins :

**ARTICLE 12 AMÉNAGEMENT DES ZONES DE COURS ET JARDINS ET DES ZONES DE RETRAIT LATÉRAL**  
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. 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.

- ⇒ Le PPAS ne précise que le fait que seuls des pavillons de plaisance, des poulaillers, etc. y sont autorisés moyennant autorisation. Le RRU est donc plus précis que le PPAS.

#### Zone de recul :

##### *ARTICLE 11 AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DES ZONES DE REcul*

§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.

La zone de recul est régulièrement entretenue.

- ⇒ Le PPAS impose que la zone de recul soit aménagée en jardinet avec au moins un tiers de surface plantée. Il impose l'entretien de cette zone et interdit qu'on l'utilise à un autre usage que l'affectation de jardins. Rien ne peut y être déposé qui nuise à la beauté et la lisibilité de la voie publique (notamment des publicités). La zone doit être aménagée de manière à présenter une pente maximale de 5cm par mètre et les rampes d'accès au garage ne peuvent avoir une pente de plus de 20 cm par mètre.
- ⇒ Les deux textes visent donc le même objectif, le PPAS étant toutefois un peu plus précis, notamment en ce qui concerne les pentes. Toutes les zones de recul ayant été mises en œuvre, cet enjeu est toutefois assez limité.

#### Publicités et enseignes

Le titre VI du RRU traite de manière très détaillée la question des publicités et enseignes. Le PPAS dispose pour sa part que :

- les réclames publicitaires sont interdites en zone de recul ;
- les enseignes ne peuvent être placées que sur des maisons de commerce et ne peuvent nuire à l'aspect des voies publiques et à la physionomie des constructions ;
- la superficie des enseignes est limitée à 1/10 de la superficie de la façade contre laquelle elles sont apposées.

Les conditions de placement et de dimension du RRU s'expriment différemment, les deux textes s'appliqueront donc de manière cumulative. Vu les nombreuses conditions de placement du RRU, on peut toutefois estimer que le texte du RRU couvrira les interdictions du PPAS.

#### Avant-corps et terrasse en façade principale

##### *ARTICLE 10 ELEMENTS EN SAILLIE SUR LA FAÇADE À RUE*

*§ 1. Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.*

*Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà. (...)*

*§ 2. L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne.*

*La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade. (...)*

- ⇒ Le PPAS limite les avant-corps et terrasses en façade principale à 2/3 de la largeur de la façade, comme le RRU, et limite leur saillie à 1 mètre (0,90 m si des villas sont construites sur l'îlot triangulaire), comme le RRU qui est toutefois plus précis en précisant la hauteur de cette saillie (à moins de 2,50 m de hauteur la saillie est limitée à 0,12 m).
- ⇒ Le PPAS précise également les saillies par rapport aux propriétés voisines en les limitant aux deux plans verticaux tracés à un angle de 45 ° à 60 cm de la mitoyenneté. Cette disposition est quasi similaire à celle du RRU (qui n'impose pas le recul de 60 cm par rapport aux mitoyens).

### Bilan : PPAS - RRU

Le PPAS occupant un niveau supérieur au RRU dans la hiérarchie des normes, il peut lui être contraire. Trois cas de figure peuvent donc se présenter :

- Le PPAS est plus strict ou précis que le RRU ;
- Le PPAS est moins strict ou précis que le RRU ;
- Le PPAS et le RRU comportent des dispositions qui s'appliqueront cumulativement.

Dans les deux premiers cas de figure, la prescription du PPAS représentera un enjeu pour autant qu'elle réponde encore aux objectifs urbanistiques actuels de la Commune ou de la Région.

Les principaux enjeux potentiels du PPAS au regard du RRU sont les suivants :

Globalement, le PPAS est plus strict/précis en ce qui concerne :

- L'implantation, les gabarits et la profondeur des constructions (sauf au niveau des zones de constructions à destination publique). Toutefois, l'entière des zones d'habitations jointives étant bâties, le PPAS ne présente plus d'enjeu à ce niveau (la référence aux constructions voisines permettant l'encadrement des éventuels futurs travaux d'extension, rénovation, reconstruction). Cet enjeu existe également pour l'îlot triangulaire, au cas où les bâtiments scolaires devaient être démolis au profit de logements. L'aménagement de cet îlot en ordre ouvert avec des villas ne répond toutefois plus aux objectifs urbanistiques et environnementaux actuels ;
- La zone de recul dont le 1/3 doit être planté selon le PPAS. Cette prescription a toutefois été peu respectée dans les faits.

Le RRU est plus strict/précis pour :

- L'aménagement de la zone de cour et jardin ;

- Le profil des toitures (au regard des toitures mitoyennes alors que le PPAS ne fixe rien) ;
- L'implantation et le gabarit des constructions isolées.

Les deux textes s'appliquent cumulativement pour :

- Les publicités et enseignes ;
- Les éléments en saillies ; l'interdiction de saillie dépassant les 0,20 m prévue au RRU s'appliquant cumulativement avec la règle du PPAS.

Signalons en outre que le PPAS comporte des prescriptions sur l'aspect des bâtisses, notamment les matériaux à utiliser, qui ne sont pas reprises par le RRU.

### 7.3. Projet de Règlement Communal d'urbanisme (RCU – non approuvé à ce stade par le Gouvernement)

Le projet de RCU a été approuvé par le Conseil Communal en date du 22/12/2016. Il n'est pas entré en vigueur et n'a donc aucune valeur réglementaire. Il permet toutefois de mettre en évidence la ligne de conduite que la Commune d'Anderlecht suit en matière d'urbanisme.

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

#### Façades :

##### **Article 8 Intégration de la façade dans son voisinage**

§1. La composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage, sauf lorsque ces derniers nuisent à la beauté du site. Les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique.

§2. Les façades des grands immeubles isolés, qu'elles soient ou non visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique. Le recours à des façades végétales est autorisé.

##### **Article 9 Matériaux et parements de façade**

§1. Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage (éviter notamment les matériaux réfléchissants portant atteinte au voisinage).

§2. Les matériaux de parement des différentes constructions situées sur un même terrain, s'harmonisent entre eux et forment un ensemble architectural de qualité.

§3. Les matériaux suivants sont interdits pour le parement des façades :

- ciment ondulé ;
- verre réfléchissant à effet miroir.

§4. Les murs mitoyens en attente de construction voisine sont parés de matériaux de bonne tenue.

⇒ Le PPAS précise les matériaux à utiliser :

- 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)
- ⇒ Le PPAS impose l'harmonie des façades entre elles pour les villas
- ⇒ Le PPAS est plus précis que le projet de RCU en la matière qui permet toutefois de servir de garde-fou pour les futurs projets de construction.

#### Clôtures :

##### *Article 60*

*Les clôtures des zones de recul répondent aux conditions suivantes :*

- 1° *elles ont une hauteur minimum de 0,40 m ;*
- 2° *elles ont une hauteur maximum de 1,20 m ;*
- 3° *elles sont constituées d'un des dispositifs suivants ou d'une combinaison de ces dispositifs : muret et assimilé, grille, haie ;*
- 4° *si elles sont végétales, elles sont plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement.*

##### *Article 61*

*Clôtures des zones de cours et jardins et de retrait latéral qui ne jouxtent pas l'espace public*

*§1. Les clôtures des zones de cours et jardins et de retrait latéral qui ne jouxtent pas l'espace public sont constituées préférentiellement de haies répondant aux conditions suivantes :*

- 1° *leur hauteur maximum est maintenue à 2,60 m comptés à partir du niveau du sol du terrain le plus haut ;*
- 2° *elles sont plantées sur les limites mitoyennes ;*
- 3° *elles peuvent être renforcées par un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;*

*§2. Les dispositifs suivants sont également autorisés pour clôturer les zones de cours et jardins ou de retrait latéral qui ne jouxtent pas l'espace public :*

*-mur en maçonnerie traditionnelle répondant aux conditions suivantes :*

- o *hauteur maximum de 2,60 m mesurés du côté du mitoyen dont le niveau du sol est le plus élevé ;*
- o *réalisé en briques pleines et surmonté d'un chaperon.*

*-clôtures en bois, grillage métallique fixé sur piquets, grille ou ensemble constitué d'un muret, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres.*

*Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.*

- ⇒ Le PPAS prévoit des clôtures en maçonnerie (couverts de grès vernissés) de maximum 2 mètres de hauteur pour les clôtures entre cours et jardins des habitations jointives (soit toutes les habitations construites sur le périmètre). En cas d'accord entre voisins, une haie vive est également autorisée.
- ⇒ Le PPAS prévoit également que les zones de recul soient clôturées au moyen d'une grille de fer reposant sur un soubassement de pierre d'une hauteur minimum de 0,30 m. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,05 mètres. Les clôtures en haies sont également autorisées (avec portes en ferronnerie).
- ⇒ Le PPAS est plus précis que le projet de RCU (imposition du type de clôture) mais ce dernier est peu respecté dans les faits (pour les clôtures des zones de recul essentiellement) et le projet de RCU reprend globalement ces dispositions.

## Zone de recul :

### *Article 51 Aménagement*

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

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

*2° les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément. Elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage. Elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès.*

*3° l'aménagement des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardin, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.*

*(...)*

### *Article 52 Maintien d'une surface perméable*

*§1. Les zones de recul et de retrait latéral ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage.*

*Ces accès répondent aux conditions suivantes :*

*1° ils sont réalisés préférentiellement en matériaux perméables et semi-perméables, tels que dalles à joints ouverts, graviers, concassé de porphyre, blocs gazonnés... ;*

*2° s'ils sont réalisés en matériaux imperméables, leur emprise, et notamment leur largeur, sont limitées au strict nécessaire. Si la largeur d'un chemin d'accès imperméable excède 2,50 m, il est constitué de bandes de roulement d'une largeur maximale de 0,80 m ;*

*3° ils s'intègrent dans leur environnement immédiat, bâti ou non.*

⇒ Le PPAS et le projet de RCU sont assez similaires bien que le projet de RCU impose un minimum d'un tiers planté, mais ce dernier n'est pas toujours respecté dans les faits.

## 7.4. Permis de lotir

Un permis de lotir a été délivré le long de la rue de Neerpede, le PL20. Il a été délivré en 1971 et prévoit 7 lots pour des résidences et commerces dans des immeubles de 2-3 niveaux habitables. Il a été entièrement mis en œuvre.



Figure 23 : Lotissement Rue de Neerpede

## 7.5. Alignements

L'abrogation totale du PPAS entraînera également l'abrogation des alignements. L'alignement sera défini par le parcellaire existant.

## 7.6. Patrimoine et autres éléments de droit

Le site ne comporte pas de biens classés ou présentant un intérêt patrimonial reconnu. Il ne comporte pas d'arbres remarquables ni d'éléments à préserver ou reconnus pour leur intérêt écologique. Aucun autre élément de droit n'implique de contrainte urbanistique sur le périmètre.

## 8. Plans de Développement

Les plans communaux et régionaux de développement mettent en évidence la politique urbanistique actuelle en Région de Bruxelles Capitale, de manière générale, et à Anderlecht, en particulier. Il convient de les analyser pour déterminer :

- d'une part, les principaux objectifs urbanistiques poursuivis à l'heure actuelle ainsi que leur compatibilité avec les objectifs du PPAS ;
- d'autre part, si ces plans de développement prévoient des mesures spécifiques concernant le périmètre du PPAS.

### 8.1. Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

Le nouveau Plan Régional de Développement Durable, le PRDD, vient d'être approuvé en Région de Bruxelles-Capitale (12/07/2018). Le PRDD offre « *une vision sur le développement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, relié à son hinterland, une lecture des échelles superposées qui forment une ville et ses activités, une définition des différents pôles de développement et des différents bassins de vie. Il propose enfin un maillage pour que les différents pouvoirs politiques, la société civile et la population puissent se référer à un cadre commun* »<sup>1</sup>.

Le périmètre du PPAS n'est pas repris dans l'armature spatiale et vision pour Bruxelles du PRDD.

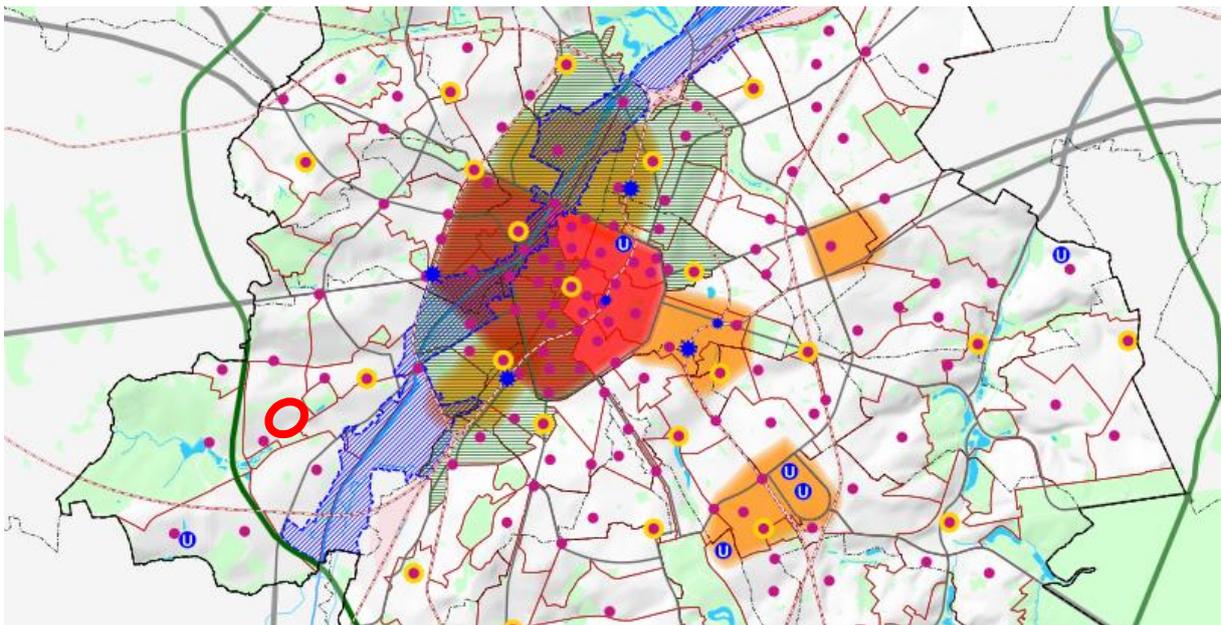


Figure 24 : Carte 1 « Armature spatiale et vision pour Bruxelles » du PRDD (2018) – PPAS = point rouge

On notera que le PRDD indique le passage d'une continuité verte à proximité directe du périmètre (par le rond-point au nord du périmètre).

<sup>1</sup> Brochure du PRDD, p.1



Figure 25 : Carte 3 « Maillage vert et bleu » PRDD (2018)

Par ailleurs, on notera l'identification du noyau commercial « Marius Renard » comme noyau d'identité local existant. Celui-ci est toutefois hors périmètre du PPAS.



Figure 26 : Carte 4 « espace public et rénovation urbaine » PRDD (2018)

Le PRDD comporte donc peu d'éléments stratégiques spécifiques sur le périmètre du PPAS. L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur leur mise en œuvre au regard des dispositions du RRU et du PRAS qui s'appliqueront.

## 8.2. Plan Communal de Développement (PCD)

Le PCD énonce 4 projets-phares, « Neerpede - Vogelzang », « Centre », « Cureghem » et « Canal-Sud ». Ces quatre zones réunissent un grand nombre de problématiques : elles apparaissent d'importance métropolitaine au niveau régional et comme prioritaires et véritables moteurs de développement au niveau communal.

Ces zones stratégiques sont certes localisées, mais leur impact dépasse largement leurs frontières et se décline suivant une série de mesures transversales qui concernent l'ensemble du territoire.

Ces mesures portent sur des aspects très diversifiés : la qualité des espaces publics, la préservation du patrimoine, la rénovation des immeubles inoccupés, le développement des écoles et des crèches, l'implantation d'une station RER à côté du pont de Cureghem, le renforcement des actions de Propreté, le soutien apporté aux initiatives citoyennes,...

Le dossier complet du Projet de PCD et son RIE a été approuvé définitivement par Conseil communal le 23 octobre 2014 et a été approuvé par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale, par arrêté du Gouvernement du 26 mars 2015.

La présentation des ambitions du PCD d'Anderlecht est structurée en sous-zones de la commune. Le périmètre n'appartient à aucun des sous-zones spécifiques du PCD.

Soulignons par ailleurs que, selon, l'Addendum du PCD, la volonté de la Commune d'Anderlecht était d'abroger des PPAS potentiellement abrogeables. Il peut s'agir de PPAS :

- conformes au PRAS et entièrement mis en œuvre, dans le périmètre desquels il s'agit de permettre au tissu urbain créé de poursuivre une évolution au fil du temps ;
- conformes au PRAS et entièrement mis en œuvre moyennant l'octroi de dérogations ;
- non encore mis en œuvre totalement ou partiellement mais pour lesquels les options sont dépassées, que ce soit en matière de forme urbaine (avec délimitation public / privé) ou d'affectation.

En ce qui concerne le PPAS « Meir extension », le PCD a établi qu'il pouvait être abrogé sur base des arguments suivants : « *Le PPAS permet à certains endroits des extensions de 5m en plus de la zone de bâtisse de 15m. Disposition qui semble contraire aux dispositions RRU et Code du logement. Zone bâtie qui ne nécessite pas de PPAS, puisque les aménagements futurs sont régis par la réglementation régionale existante (PRAS et RRU).* » (Source : PCD-ADDENDUM, pp. 10).

## 9. Bilan des enjeux

---

Il ressort de la confrontation du PPAS avec la situation existante de fait et de droit que les **principaux enjeux substantifs de ce PPAS** sont les suivants (voir analyse détaillée dans le document décrivant les éléments de la situation existante que le PPAS entend modifier) :

- 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 :
  - o 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 ;
  - o 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.

## 10. Conclusions : motifs de l'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.