VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN

DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

QUARTIER avenue des CROIX DE GUERRE
WIJK OORLOGKRUISENlaan

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

51-12

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 51-12
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 51-12

Quartier compris entre les rues de Heembeek, François Vekemans, de Ransbeek, du Ramier, des Faînes, Général Michel, et Général Biebuyck.

Wijk begrepen tussen Heembeeks-, Frans Vekemans-, Ransbeek-, Bosduif-, Beukenootjes-, Generaal Michel- en Generaal Biebuycksraten.

Référence Nova: 04/PPAS/xxxxxx

Référence Région: BRU_xxxx_xxx

Annexe D Evaluation des incidences
Bijlage D Effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College:

Par délégation du Secrétaire de la Ville / In opdracht van de Stadssecretaris,

Le Collège / Het College

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Ans PERSOONS

27/11/21

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 4
1.1. PROCÉDURE D'ABROGATION D'UN PPAS 4
1.2. PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE CONCERNÉ 4
1.2.1. Localisation générale du PPAS 4
1.2.2. Périmètre du PPAS 5
1.2.3. Composition du PPAS 5
1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre 10
1.2.5. Permis de lotir 11
1.3. MOTIVATION DE L'ABROGATION 12
2. MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS 12
2.1. OBJECTIFS DU PPAS 12
2.2. DÉVELOPPEMENTS 13
2.3. SITUATION ACTUELLE 15
3. ANALYSE COMPARATIVE 17
3.1. ANALYSE COMPARATIVE DES PRESCRIPTIONS DU PPAS ET DU PRAS 17
3.1.1. Prescriptions applicables 17
3.1.2. Les concepts utilisés dans le PPAS 20
3.1.3. Analyse par îlot 21
3.2. ANALYSE COMPARATIVE DES PRESCRIPTIONS DU PPAS ET DU RRU 36
3.2.1. Par îlot 37
3.2.2. Les abords 52
3.3. CONCLUSION 54
3.4. MATIÈRES NON ENCADRÉES PAR LE RRU, NI PAR LE PRAS 56
4. ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS 57
4.1. LA MESURE DANS LAQUELLE LE PLAN CONCERNÉ DÉFINIT UN CADRE POUR D'AUTRES PROJETS OU ACTIVITÉS 57
4.2. LA MESURE DANS LAQUELLE L'ABROGATION DU PLAN INFLUENCE D'AUTRES PLANS, OU PROGRAMMES OU RÈGLEMENTS, Y COMPRIS CEUX QUI FONT PARTIE D'UN ENSEMBLE HIÉRARCHISÉ 57
4.2.1. Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 57
4.2.2. Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) 59
4.2.3. Le Plan Communal de Développement (PCD) 61
4.2.4. Conclusion 63
4.3. L'ADÉQUATION ENTRE L'ABROGATION DU PLAN ET L'INTÉGRATION DES CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES, EN VUE, NOTAMMENT DE PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE 63
4.4. LES PROBLÈMES ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'ABROGATION DU PLAN 63
4.4.1. Au niveau de l'urbanisme 63
4.4.2. Au niveau du patrimoine 64
4.4.3. Au niveau de la mobilité 64
4.4.4. Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux 64
4.4.5. Au niveau de la faune et la flore 65
4.4.6. Au niveau social et économique 65
4.4.7. Au niveau de l'être humain 66
4.5. L'ADÉQUATION ENTRE L'ABROGATION DU PLAN ET LA MISE EN ŒUVRE DE LA LÉGISLATION COMMUNAUTAIRE RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT 66
5. CARACTÉRISTIQUES DES INCIDENCES ET DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE 66
5.1. LA PROBABILITÉ, LA DURÉE, LA FRÉQUENCE ET LE CARACTÈRE RÉVERSIBLE DES INCIDENCES 66

5.2. LE CARACTÈRE CUMULATIF DES INCIDENCES 66
5.3. LA NATURE TRANSFRONTALIÈRE DES INCIDENCES 66
5.4. LES RISQUES POUR LA SANTÉ HUMAINE OU POUR L'ENVIRONNEMENT (À CAUSE D'ACCIDENTS, PAR EXEMPLE) 66
5.5. LA MAGNITUDE ET L'ÉTENDUE SPATIALE GÉOGRAPHIQUE DES INCIDENCES (ZONE GÉOGRAPHIQUE ET TAILLE DE LA POPULATION SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE)..... 66
5.6. LA VALEUR ET LA VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE 66
6. CONCLUSION 67

1. INTRODUCTION

1.1. Procédure d'abrogation d'un PPAS

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30/11/2017 et en vigueur depuis le 30 avril 2018 en ce qui concerne le Titre II (planification), précise en son article 57/1 que les dispositions réglant l'élaboration d'un PPAS (articles 43 à 50) sont applicables à la modification et à l'abrogation d'un PPAS.

En son article 44§1, le CoBAT impose donc, préalablement à l'abrogation d'un PPAS, de soumettre à l'administration en charge de la Planification (Perspective.brussels) et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles 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.

Pour apprécier si l'abrogation du plan particulier d'affectation du sol doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) se base sur les critères énumérés à l'annexe D du CoBAT.

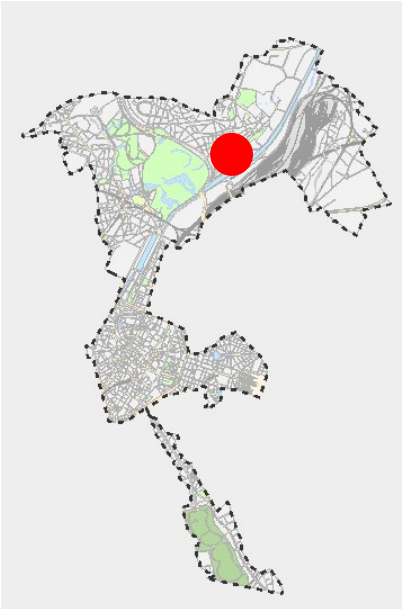
La présente note vise donc à énoncer la motivation visée par l'abrogation et à déterminer si l'abrogation totale du PPAS «Quartier avenue des Croix de Guerre» 51-12 est susceptible d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement.

1.2. Présentation du périmètre concerné

1.2.1. Localisation générale du PPAS

Le PPAS est situé dans l'ancienne commune de Neder-Over-Heembeek, plus précisément dans sa partie sud-ouest, à proximité du canal et du Domaine Royal de Laeken et de l'avenue des Croix de Guerre.

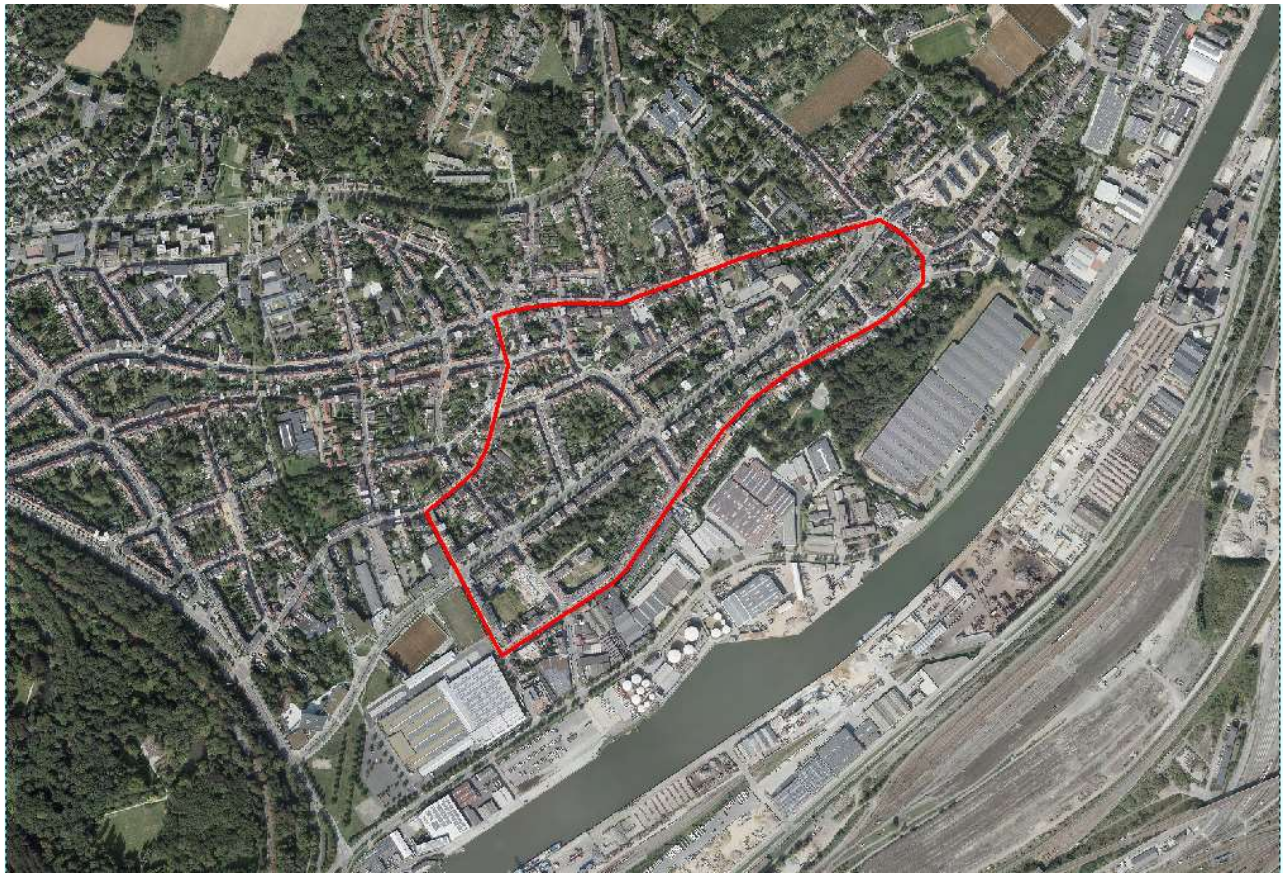
Figure 1: Localisation



1.2.2. Périmètre du PPAS

Le PPAS est compris entre les rues de Heembeek, François Vekemans, de Ransbeek, du Ramier, des Faînes, Général Michel, et Général Biebuyck. Il est constitué d'un plan de destination et de prescriptions littérales. Il a été adopté par Arrêté Royal le 15/06/1964.

Figure 2: Périmètre du PPAS



1.2.3. Composition du PPAS

Le PPAS n° 51-12 comprend un plan de destination, des prescriptions littérales et un plan d'expropriation n° 51-11/11-bis.

Le plan de destination

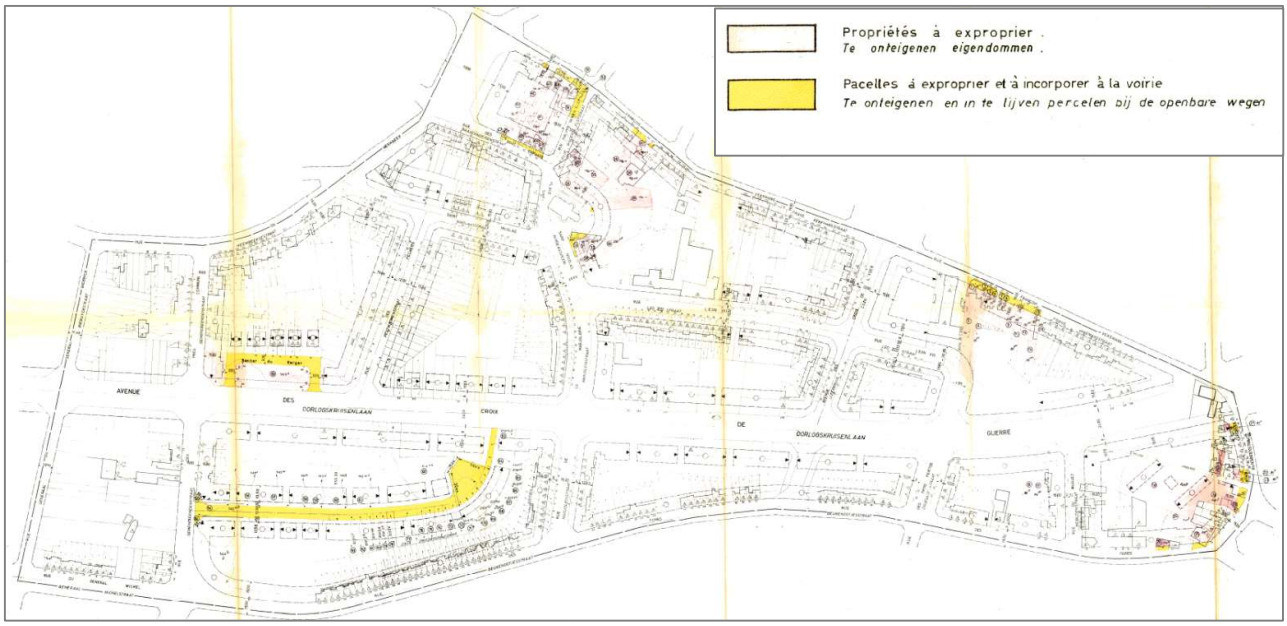
Figure 3: Plan de destination



Le plan d'expropriation

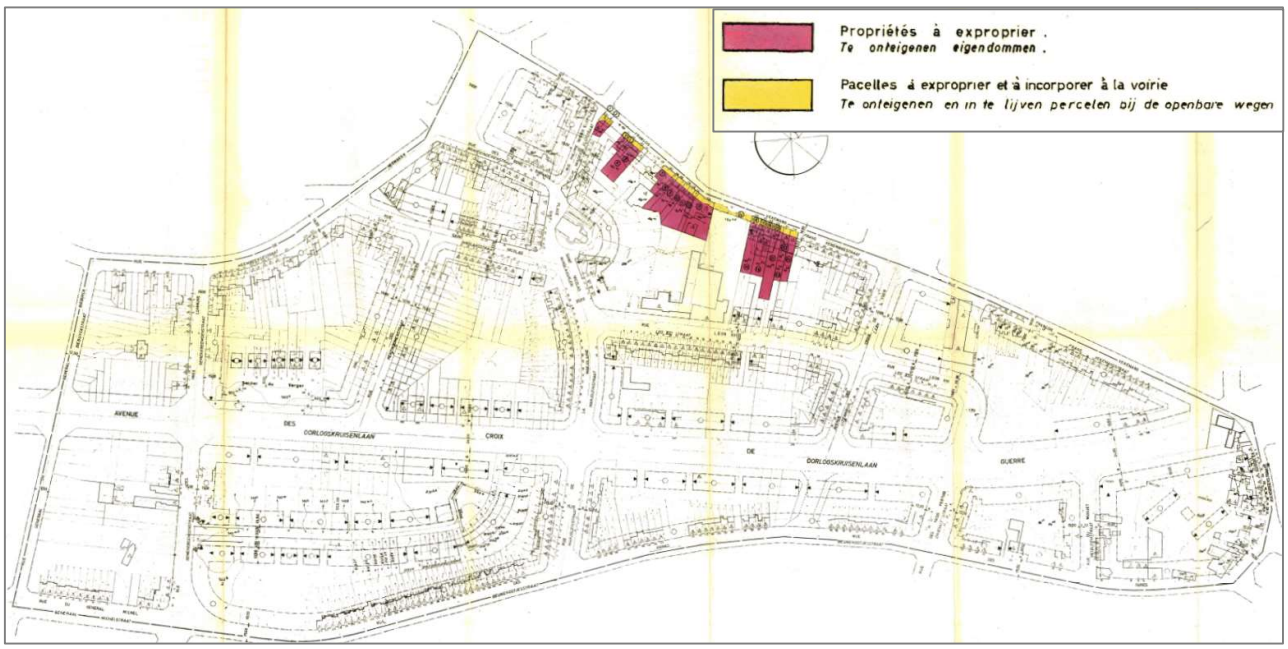
Le PPAS comprenait, lors de son adoption, le plan d'expropriation n° 51-11.

Figure 4: Plan d'expropriation n° 51-11



Le plan d'expropriation n° 51-11bis a été adopté le 14 janvier 1966, en extension du plan n°51-11.

Figure 5: Plan d'expropriation n° 51-11bis



Les prescriptions littérales

Le cahier des prescriptions littérales comporte un volet explicatif relatif aux alignements et un volet détaillant le contenu des prescriptions graphiques d'implantation, de gabarits et d'esthétique des constructions.

Ces prescriptions ne précisent pas les seuils ou conditions d'affectation autorisées. Elles sont reprises ci-après.

MEMOIRE DESCRIPTIF DES ALIGNEMENTS

Les alignements et les expropriations décrétés par l'arrêté-royal du 3 juillet 1933 sont maintenus pour autant qu'ils ne soient pas modifiés par les indications mentionnées au plan ou celles décrites ci-dessous.

_____ + _____

Artères supprimées :

1°. L'artère P" – Q" (ancien sentier de l'Ecole)

2°. L'artère m – M" » (prolongement de l'avenue des Croix de l'Yser)

3°. L'artère Q" – l' (prolongement de la rue Léon XIII)

Artères modifiées :

1°. La largeur de la place entre les rues des Bons Enfants et François Vekemans est portée à 50 m.
L'alignement Est est raccordé aux alignements existants par deux pans coupés symétriques de 5,50 m.

2°. rue Saint Nicolas: une zone de non-bâtisse de 6 m de profondeur est créée le long de l'alignement Nord.

3°. rue du Muguet: la largeur de l'artère est portée de 10 à 12 m ; la profondeur de la zone de non-bâtisse est ramenée de 4 à 3 m.

4°. rue des Faînes: une zone de non-bâtisse de 6 m. de profondeur est créée à front de la façade de l'immeuble cadastré 19e section, section B, n°96 k.
Elle est limitée à l'Est par une droite perpendiculaire à l'alignement passant à 9 m. du pignon Est, et à l'Ouest, par une droite perpendiculaire à l'alignement passant à 6 m. du pignon Ouest.

5°. rue de Ransbeek: l'alignement redressé est déterminé par une droite partant d'un point pris à l'extrémité Nord de l'alignement existant de la parcelle cadastrée 19e division, section B, n°110 v, et joignant l'intersection de l'alignement décrété et de la limite Sud de la parcelle n°90 h.

6°. Sentier du Verger: l'alignement Nord BC se confond avec les limites des propriétés.
L'alignement Sud est une droite située à 9,00 m. de l'alignement BC.
Le sentier du Verger est relié à l'avenue des Croix de Guerre par deux accès de 9,00 m établis à chacune de ses extrémités. Les alignements de ces accès sont des perpendiculaires abaissées des deux extrémités de l'alignement Nord B C sur l'alignement de l'avenue des Croix de Guerre, et raccordés à ce dernier par des arcs de cercle doublement tangents de 6 m de rayon.

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Article premier

Toutes les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses restent d'application pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les prescriptions spéciales ci-après.

Article 2 – Lotissement, limites et implantations

Les parcelles auront une largeur de 7 m. minimum à front de l'avenue des Croix de Guerre et de 6 m. minimum à front des autres artères.
Les limites latérales seront d'équerre sur les alignements.
La distance de la façade postérieure des constructions principales à la limite séparative du fond des parcelles ne pourra être inférieure à 4m.

Toutefois, les annexes à usage commercial ou artisanal pourront couvrir, au niveau du rez-de-chaussée, une partie ou la totalité des parcelles, suivant les indications figurant au plan.

Article 3 – Gabarit

Le nombre d'étages admissible au-dessus du rez-de-chaussée est indiqué au plan. Un plateau supplémentaire pourra être toléré pour autant qu'il soit établi au niveau du trottoir ou à un niveau inférieur, qu'il soit affecté exclusivement à l'usage de garage et que la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2 m 20.

Article 4 – Toiture

Le mode de couverture sera la terrasse pour les immeubles atteignant le nombre maximum d'étages prévu à l'article 3.
Les immeubles dont le nombre d'étages est inférieur au maximum prévu auront une toiture à deux versants inclinés à 30° minimum sur l'horizontale. Les matériaux admis sont la tuile ou l'ardoise naturelle ou artificielle.

Article 5 – Murs œillères

Les murs œillères, établis exclusivement à partir de la façade postérieure, seront construits en briques.
Le longueur n'excédera pas 3 m. et la hauteur 3,75 m. (chaperon compris).

Article 6 – Espaces verts (cours et jardins)

Toute l'étendue des zones figurées en vert au plan, est grevée de la servitude « non-aedificandi ».

Article 7 – Clôtures

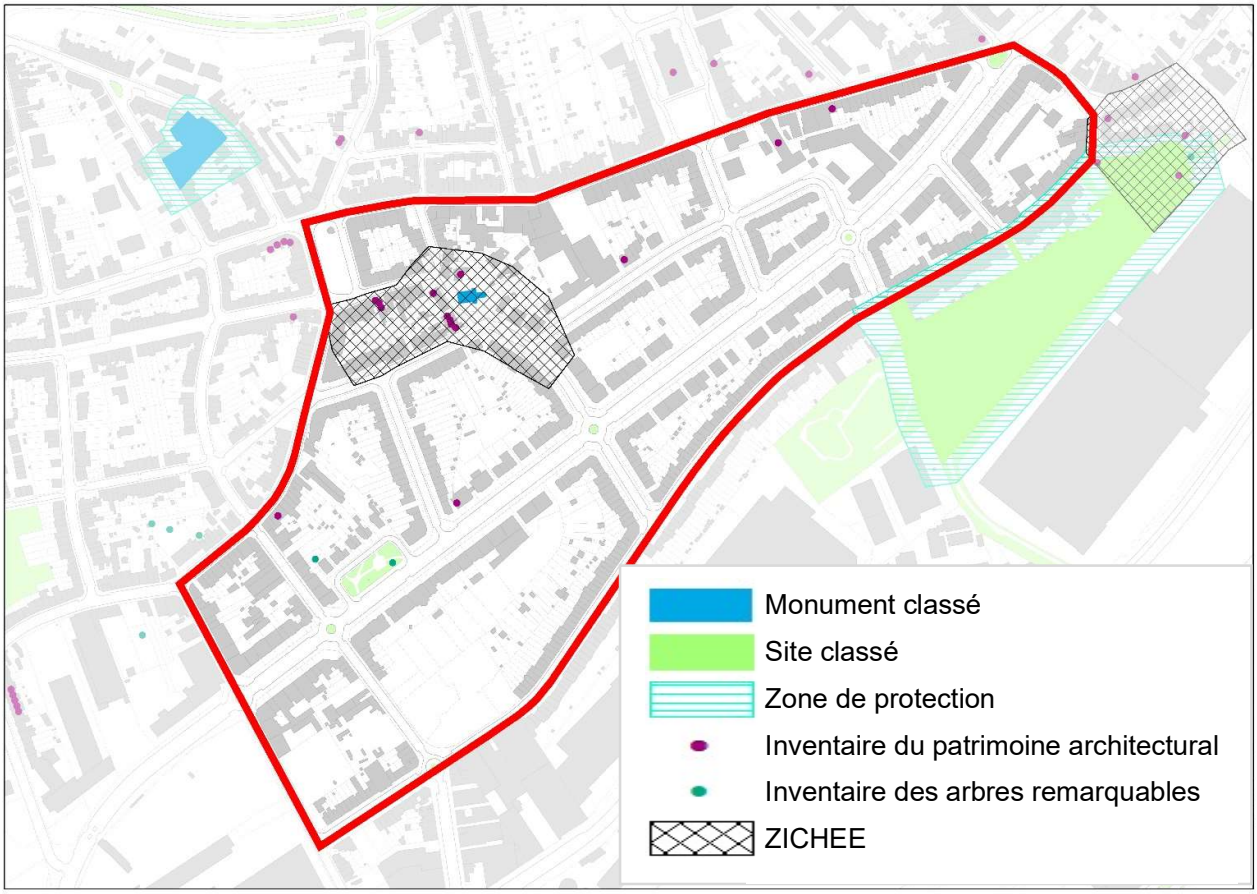
Les clôtures qui seraient établies pourront être des haies vives plantées à 0m50 en retrait de la limite mitoyenne, à moins que de commun accord les deux voisins décident de l'établir sur cette limite, de l'entretenir et de la tailler à frais communs. Dans ce cas, la hauteur sera fixée entre eux, mais elle ne pourra pas dépasser 1m80. au-dessus du niveau du sol pris du côté amont. La base de cette haie de clôture pourra, sur une hauteur de 0m60 à partir du pied, être garnie d'un treillis posé sur piquets.
Si, pour retenir des terres, des murets sont nécessaires, ils seront arasés à 0m20 au-dessus du niveau de la terre, côté amont.

Article 8 – Commerces

En dehors des enseignes des maisons de commerce, aucune autre publicité visible de la voie publique n'est autorisée. Pour les métiers et professions s'exerçant en maison fermée, l'apposition sur la façade d'une plaque en bronze ou en cuivre dont les dimensions maximums sont 20 x 30 cm. pourra être tolérée. Aucune autre publicité ne sera admise.

1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre

Figure 6: Monument & sites classés - Inventaire du patrimoine



1.2.4.1. Patrimoine classé

- L'Eglise Saint-Nicolas, place Saint-Nicolas 5, classée comme monument par AG le 14 mars 1940. Sa tour romane a été conservée mais modifiée, l'église a été modifiée à différentes époques puis reconstruite au XVIIIe siècle, et restaurée en 1953. L'église a été reconvertie en centre culturel en 1960.
- Parc Meudon, rue des Faînes, classé en tant que site par AG le 17 avril 1997.

1.2.4.2. Inventaire du patrimoine architectural

Plusieurs bâtiments du périmètre du Plan sont inscrits à l'inventaire du patrimoine. Cette inscription n'est pas un classement en soi mais, en cas de permis d'urbanisme, elle attire l'attention des autorités délivrantes sur le caractère patrimonial du bien à prendre en compte.

1.2.4.3. Inventaire des arbres remarquables

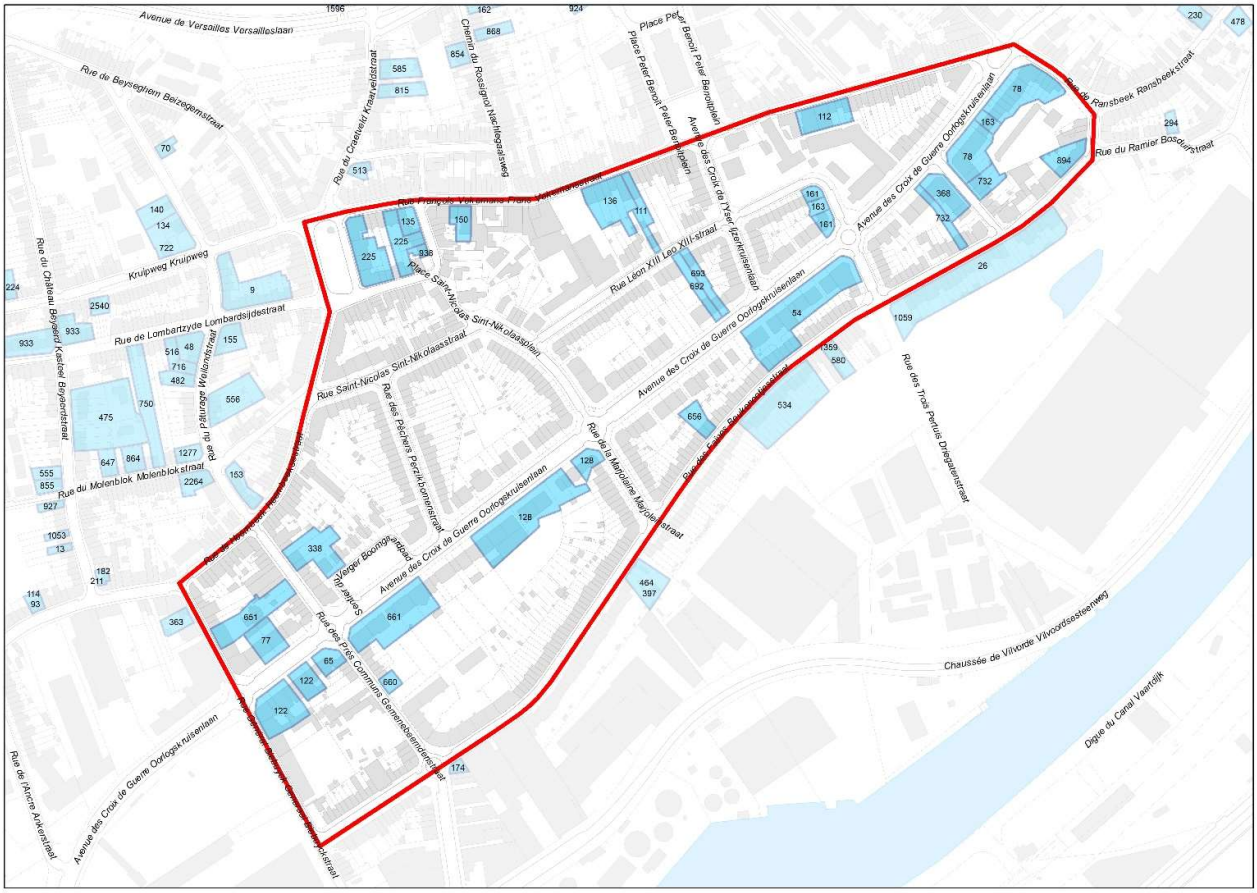
- *Faux-Cyprès du Nutka, sentier du Verger 6. Considérant sa circonférence, cet arbre est le 2e plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale. Etat sanitaire non observé.*
- *Févier d'Amérique, sentier du Verger. Considérant sa circonférence, cet arbre est le 10e plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale. Etat sanitaire sain.*

1.2.5. Permis de lotir

25 permis de lotir sont inclus au périmètre du PPAS, dans lesquels les prescriptions du PPAS sont d'application. « *dans le cas d'un permis de lotir qui se réfère à un PPAS, les relations entre les acquéreurs se sont établies sur base des prescriptions transcrites dans les actes notariés. Le permis de lotir reste la référence en termes de relations entre voisins. L'abrogation du PPAS n'y met pas fin* [1]».

- AN0054, délivré le 18/09/1964
- AN0065, délivré le 18/09/1964
- AN0078, délivré le 18/12/1964
- AN0077, délivré le 13/01/1965
- AN0112, délivré le 15/04/1966
- AN0111, délivré le 05/05/1966
- AN0122, délivré le 19/04/1967
- AN0128, délivré le 21/08/1967
- AN0135, délivré le 31/07/1968
- AN0136, délivré le 31/07/1968
- AN0150, délivré le 01/09/1969
- AN0163, délivré le 09/11/1970
- AN0161, délivré le 10/08/1971
- AN0225, délivré le 13/11/1973
- AN0338, délivré le 04/10/1977
- AN0368, délivré le 12/01/1978
- AN0651, délivré le 08/09/1987
- AN0656, délivré le 16/10/1987
- AN0661, délivré le 11/12/1987
- AN0693, délivré le 22/08/1988
- AN0692, délivré le 22/08/1988
- AN0660, délivré le 12/09/1988
- AN0732, délivré le 17/11/1989
- AN0894, délivré le 17/06/1994
- AN0938, délivré le 27/02/1996

Figure 7: Permis de Lotir



[1] « Questions juridiques liées à l'abrogation (…) de PPAS existants », courrier du 27/10/1997, Administration de l'Aménagement du Territoire du Logement, Etudes et Planification

1.3. Motivation de l'abrogation

L'abrogation totale des PPAS n°51-12 «Quartier de l'avenue des Croix de Guerre» est sollicitée pour les raisons suivantes:

- L'application des prescriptions du PPAS depuis le 15 juin 1964 a permis d'atteindre les objectifs suivants: développer un quartier principalement résidentiel, y renforcer les équipements publics (deux équipements scolaires et un centre social), implanter les activités en bordure du périmètre (artisanat sur deux îlots au sud-ouest, commerces le long des rues de Heembeek et Fr. Vekemans);
- Les objectifs non réalisés que sont la mise en œuvre du projet de « voirie à réaliser » traversant l'îlot délimité par les rues des Prés Communs, des Faînes, de la Marjolaine et l'avenue des Croix de Guerre et le développement des « zones de construction d'habitation » qu'elle dessert ne s'inscrivent pas dans l'objectif de développement durable des plans stratégiques supérieurs (maillage vert communal, zone de verdoiement, maillon de niveau « confort » du plan Good Move), ils compromettent la préservation/valorisation de l'intérieur d'îlot et ne permettent pas de pérenniser le chemin communal existant;
- Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001;
- Les prescriptions du PRAS peuvent se substituer aux prescriptions du PPAS pour assurer la préservation et la continuité du logement, le maintien des équipements, des activités artisanales et commerciales, et contribuer à l'objectif de mixité des plans stratégiques supérieurs;
- Les concepts utilisés mais non définis dans le PPAS étant source d'interprétation, l'abrogation du PPAS permettra une clarification de la situation juridique sur la zone;
- Les prescriptions de gabarit, liant la rehausse à l'établissement d'un rez-de-chaussée surbaissé dédié exclusivement à l'aménagement d'un parking, ou fixant le choix des matériaux de couverture, peuvent être considérées comme limitatives, voire contraires au bon aménagement des lieux (opacité des devantures, difficulté de reconversion et activation du rez-de-chaussée -mixité de fonctions- , environnement peu accueillant, qualité des matériaux actuels non considérée);
- De nombreuses dérogations sont accordées aux constructions actuelles, en matière de gabarit ou de toiture, au motif que les projets s'accordent aux caractéristiques du cadre urbain environnant et qu'ils ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux, avec mention du caractère obsolète du PPAS, traduisant une vision d'il y a plus de 50 ans;
- Le respect des règlements et plans supérieurs en vigueur, comme l'appel à la notion de bon aménagement des lieux, suffit à garantir le développement de constructions en harmonie avec le bâti environnant;
- L'abrogation totale et définitive se justifie en lieu et place d'une modification.

2. MOTIFS D'ELABORATION DU PPAS

2.1. Objectifs du PPAS

Le PPAS « Quartier Avenue des Croix de Guerre » se proposait d'atteindre les objectifs suivants :

- Développer un quartier principalement résidentiel
- Renforcer les équipements publics (deux équipements scolaires et un centre social)
- Implanter les activités en bordure du périmètre (artisanat sur deux îlots au sud-ouest, commerces le long des rues de Heembeek et Fr. Vekemans)
- Réglementer l'implantation, les gabarits et le type de construction à ériger pour créer des zones de recul, prévoir des zones de retrait latéral, limiter la profondeur des constructions et les gabarits, et imposer des types de toiture;

- Modifier le réseau viaire, à l'appui des prescriptions d'alignement (modifiant ou supprimant certains alignements décrétés le 3 juillet 1933) et du plan d'expropriation:
  → Supprimer, élargir ou reconfigurer des voiries préexistantes, avec notamment l'élargissement de la rue de Heembeek à l'ouest de l'îlot n°1, le dégagement de l'église Saint-Nicolas, ou la connexion du sentier du verger à l'avenue des Croix de Feu;
  → Aménager une nouvelle voirie publique sur le tracé du chemin communal traversant l'îlot n°13 entre la rue des Prés Communs et l'avenue des Croix de Guerre.

2.2. Développements

Figure 8: Vue aérienne (1953)



Figure 9: Vue aérienne (1961)



Le 15 juin 1964, le PPA, incluant le plan d'expropriation, est arrêté par Arrêté Royal dans l'objectif de réaménager ou créer les voiries, de développer un quartier principalement résidentiel avec commerces le long de la rue Fr. Vekemans, 2 grandes infrastructures scolaires et un centre social, et 2 îlots d'activités mixtes au sud-ouest.

Le 14 janvier 1966, le plan d'expropriation n° 51-11bis est adopté comme modification/extension du plan d'expropriation n°51-11. L'objectif de cette extension vise l'élargissement de la rue Fr. Vekemans entre la rue Philippe Vander Elst et l'avenue des Croix de l'Yser. Le caractère commercial de cette artère se développant, ce tronçon trop étroit constitue une entrave au passage des véhicules plus nombreux.

Le 28 novembre 1979, le Plan de Secteur (PS) de l'agglomération bruxelloise couvre l'église Saint-Nicolas et alentours d'une ZICH et/ou E (Zone d'Intérêt Culturel, Esthétique et/ou d'Embellissement). L'avis de la Commission de Concertation est, depuis, systématiquement demandé pour tous actes et travaux affectant les gabarits et l'aspect des façades visibles depuis l'espace public dans cette zone.

Le 14 octobre 1999, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prend un arrêté invitant la Ville à réviser le PPAS pour permettre la transformation et l'extension, par la Ville de Bruxelles, de l'immeuble (ancienne maison des jeunes sinistrée) situé rue Philippe Vander Elst 35, angle place Saint-Nicolas. Le PRAS prendra la relève de cette révision par une abrogation implicite de la zone concernée.

Le 3 mai 2001, le PRAS est adopté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Le PRAS a pour effet d'abroger implicitement les dispositions du PPAS qui ne lui sont pas conformes. En l'occurrence, la « zone de construction d'habitation », et la « zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation » localisée entre la « zone réservée aux écoles de la Ville de Bruxelles », et l'avenue des Croix de l'Yser sont remplacées par la « zone d'équipements » du PRAS, et la superficie des commerces et activités artisanales sont limitées aux seuils admissibles au PRAS pour les zones couvrant les îlots concernés. Par ailleurs, le PRAS inscrit, au même titre que le PS, les abords de l'église Saint-Nicolas en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE). Le PRAS place la rue Fr. Vekemans en Liseré de Noyau Commercial (LNC), participant ainsi à l'objectif de renforcer ce noyau commercial.

Le 2 décembre 2004, le PCD est approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Parmi ses objectifs figure la valorisation du maillage vert communal en continuité, à travers l'îlot n°13[2].

En 2011, la Ville de Bruxelles entame les réflexions quant à l'opportunité d'abroger le PPAS, constatant que la majorité des constructions sont développées, du moins sur le pourtour des îlots, et que les zones constructibles en intérieur d'îlot constituent un obstacle à la valorisation des intérieurs d'îlot, comme la « voirie à réaliser », qui ne permet pas d'assurer la pérennité du chemin traversant l'îlot n°13, les tracés ne correspondant pas. Cette procédure fut reportée pour raisons d'organisation.

Le 12 juillet 2018, le PRDD est approuvé, plaçant le périmètre du PPAS en zone de verdoiement B, ou la priorité de tout projet doit être de renforcer le caractère vert des intérieurs d'îlot. Le maillage vert couvre une bonne partie des îlots longeant l'av. des Croix du Feu.

2.3. Situation actuelle

Figure 10: Vue aérienne (2020)



[2] l'îlot n°13 est délimité par les rues des Prés Communs, des Faînes, de la Marjolaine et l'avenue des Croix de Guerre (voir *Figure 11 : Numérotation des îlots*)

Aujourd'hui, l'étude du Plan Communal de Développement Durable, en cours, a permis de d'identifier une série de PPAS à abroger, parmi lesquels figure le PPAS « Quartier Avenue des Croix de Guerre », pour les raisons suivantes:

- Le PPAS a été réalisé en grande partie:
  - → Sur le pourtour des îlots, quelques parcelles restent actuellement non développées: parmi les 659 parcelles situées en zone de construction, il reste 24 parcelles non bâties (hors chantiers en cours), ce qui est marginal (96%).
  - → En intérieur d'îlot, la « voirie à réaliser » traversant l'îlot n°13 n'a pas été mises en œuvre, et les « zones de construction d'habitation » qu'elle dessert n'ont pas été développées (30 parcelles en intérieur d'îlot). Ces projets sont obsolètes en ce qu'ils ne s'inscrivent pas dans l'objectif de développement durable des plans stratégiques supérieurs (maillage vert communal, zone de verdoiement, maillon de niveau « confort » du plan Good Move)[3]. Ils compromettent la préservation et la valorisation de l'intérieur d'îlot (incidences défavorables en matière d'imperméabilisation, d'îlot de chaleur, sur le plan paysager, de la faune et de la flore, ou encore en matière de la qualité de vie au nord de l'îlot) comme la pérennité du chemin communal existant, servitude de passage public sur sol privé.
- Il y a abrogation implicite :
  - → Les superficies de commerce et d'activités artisanales autorisées dans le PPAS, sont limitées aux seuils admissibles au PRAS;
  - → La « zone de construction d'habitation », et la « zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation » localisées entre la « zone réservée aux écoles de la Ville de Bruxelles », et l'avenue des Croix de l'Yser (îlot n°9) sont remplacées par la « zone d'équipements » du PRAS;
- Le PRAS permet de protéger les abords de l'église Saint-Nicolas (présence d'une ZICHEE), ce que ne prévoit pas le PPAS;
- Les zones d'annexe commerciales ou artisanales que prescrit le PPAS en intérieur d'îlot sont contraires à la volonté de préserver les intérieurs d'îlot;
- Les développements actuels constituent le cadre bâti auquel doivent s'intégrer les nouveaux projets. Précisons que la grande majorité des zones de retrait latéral prévues au PPAS sont respectées (av. Croix de Guerre et sentier du Verger), ce qui permet de les conserver (absence de murs aveugle).

Notons que de nombreuses dérogations sont accordées aux constructions actuelles, en matière de gabarit ou de toiture, au motif que les projets s'accordent aux caractéristiques du cadre urbain environnant et qu'ils ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux, et avec mention du caractère obsolète du PPAS, traduisant une vision d'il y a plus de 50 ans. Le PPAS ne correspond plus, en effet, à la vision actuelle visant, notamment l'activation du socle urbain, en vue de reconquérir les pieds d'immeuble (en imposant, notamment, *une hauteur supérieure pour le rez-de-chaussée, à celle des étages supérieurs pour permettre des fonctions différentes, interdire les portes de garage pour les façades dont la largeur est inférieure à 8 m, imposer une proportion de surface transparente sur la largeur d'un rez-de-chaussée dans le but d'éviter de long linéaires opaques* [4]). L'établissement d'un rez-de-chaussée surbaissé (max 2.20m) dédié exclusivement à l'aménagement d'un parking ne correspond plus, en effet, à la vision de la Ville et au souhait de créer des façades plus architecturées au rez-de-chaussée.

[3] *Voir titres 4.2.1. Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et 4.2.3 Le Plan Communal de Développement (PCD)*

[4] Extrait des recommandations dans le cadre de la réforme du RRU.

3. ANALYSE COMPARATIVE

Le PPAS comprend 15 îlots, auxquels nous assignons un numéro pour faciliter l'analyse dans la suite du document, voir la *Figure 11 : Numérotation des îlots*, ci-dessous.

Figure 11 : Numérotation des îlots



3.1. Analyse comparative des prescriptions du PPAS et du PRAS

3.1.1. Prescriptions applicables

3.1.1.1. Prescriptions générales

Les prescriptions générales suivantes s'appliquent prioritairement dans l'ensemble des zones, c-à-d nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci, en vue de permettre la réalisation des objectifs essentiels du PRAS, en l'occurrence:

1) la réalisation d'espaces verts (0.2-al.1 & 0.12-5°):

→ *Art .0.2- alinéa 1 : La réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert.* => Des espaces verts peuvent être réalisés partout, sans restriction, quelle que soit la zone d'affectation au PRAS ou du PPAS.

→ *Art. 0.12-5°: La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, (…) qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité : (…) permettre la réalisation d'un espace vert public*

2) l'établissement d'équipements d'intérêt collectif (0.7 & 0.12-4°) :

→ *Art. 0.7 : Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Toutefois, dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parcs et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations. Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.*

→ *Art. 0.12-4°: La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, (…) qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité : (…) permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public (…)*

3) la réaffectation d'immeubles classés, sur la liste de sauvegarde (0.8 & 0.12-6°) ou inexploités (0.10) ;

→ *Art. 0.8 : (…).*

→ *Art. 0.12-06° : (…).*

→ *Art. 0.10 : (…).*

4) les clauses de sauvegarde (0.9 & 0.11) :

→ *Art. 0.9 : (…).*

→ *Art. 0.11 : (…).*

5) l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels dans des immeubles à appartements, à concurrence de 15% (0.12-3°) :

→ *Art. 0.12-3° : La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, (…) qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité (…) : permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage.*

Les prescriptions générales suivantes du PRAS s'appliquent cumulativement aux prescriptions particulières, elles permettent d'imposer le recours à certaines procédures comme les mesures particulières de publicité (0.3 & 0.5) ou l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (0.8). Ces prescriptions peuvent également édicter des interdictions ou restrictions s'appliquant cumulativement avec les prescriptions particulières (0.6 & 0.13), en l'occurrence :

→ *Art .0.2- alinéa 2 : En dehors des programmes prévus pour les zones d'intérêt régional, les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² de superficie au sol chacun.*

→ *Art .0.4: Sont interdits, les actes et travaux amenant à la suppression ou à la réduction de la surface de plans d'eau (…).*

→ *Art .0.5: Les projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² sont soumis aux mesures particulières de publicité.*

→ *Art .0.6: Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.*

→ *Art .0.12 : La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, (…) qu'à l'une des conditions suivantes : (…).*

→ *Art .0.13 : Les travaux d'infrastructure souterrains (…).*

→ *Art .0.14 : La carte des soldes de bureaux admissibles du plan indique, par maille, le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels encore admissibles à l'entrée en vigueur du plan. (…)*

→ *Art. 0.15 : (…)*

→ *Art. 0.16 : (…)*

3.1.1.2. Prescriptions particulières

Le PRAS précise l'affectation des îlots par des activités principales et secondaires, ces dernières étant limitées en superficies de planchers admissibles par fonction et par projet et/ou immeuble (prescriptions littérales). Ces prescriptions sont synthétisées pour chaque zone correspondante dans l'analyse par îlot.

3.1.1.3. Zones en surimpression

ZICHEE (Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement)
Dans ces zones, « *la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger »*. Les demandes de permis relatives à un bien situé en ZICHEE sont soumises à l'avis de la commission de concertation dès lors que la demande modifie les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.

Liseré de Noyau Commercial (LNC)
En liseré de noyau commercial « *les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que 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 au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m². L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*

L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :
1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.
La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte.».

3.1.1.4. Glossaire

Logement

Ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers.

Activités artisanales

Activités de production où la création, la transformation ou l'entretien de biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public.

Activités productives

Activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels. Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.

Voirie

Partie du domaine public situé entre les alignements, destinée à la circulation des différentes catégories d'usagers, à l'exclusion des zones auxquelles la carte d'affectation a conféré une autre affectation. Les aménagements végétaux et minéraux qui sont associés à la voirie en font partie intégrante.

3.1.2. Les concepts utilisés dans le PPAS

Le PPAS, ne définit pas les concepts qu'il utilise. Ainsi, le concept que recouvrent les termes « Habitation » et « Artisanat » sont à interpréter avant l'analyse par îlot, afin de comparer des prescriptions utilisant des concepts comparables. La PPAS ayant été approuvé en 1964, soit avant le Plan de Secteur, on doit se reporter au sens courant des termes utilisés, à traduire ensuite en recourant aux concepts du PRAS, *(cf. Circulaire explicative sur le régime de l'abrogation implicite*).
Notons que ce travail d'interprétation, qui doit être fait lors de chaque demande de permis d'urbanisme est source d'insécurité juridique, qui disparaîtra avec l'abrogation du PPAS.

Habitation

Selon la circulaire explicative sur le régime de l'abrogation implicite, le concept de logement (synonyme d' habitation), utilisé dans un PPAS qui ne comporte pas de définition de cette notion mais qui a été adopté avant le Plan de Secteur, est le même que celui utilisé dans le PRAS. Dès lors, le concept d'habitation du PPAS ne recouvre pas celui d'établissement hôtelier. Les établissements hôteliers sont donc exclus des « zones de construction d'habitation » .

Artisanat

Le terme tel qu'il était défini en 1964 peut être compris comme équivalent au concept élargi, actuel d'« activités productives», ou comme une partie seulement de ces activités, soit les «activités artisanales». Dans l'analyse par îlot qui suit, et si nous nous rapportons au sens courant du terme « artisanat », nous pouvons considérer qu'il définit les activités artisanales. Rappelons que ce travail d'interprétation reste source d'insécurité juridique.

3.1.3. Analyse par îlot

Les prescriptions du PRAS et du PPAS sont comparées dans les pages suivantes. Elles sont à lire en regard des extraits de carte inclus dans le livret en annexe (« Annexe graphique »).

Figure 12: Plan d'affectation du PRAS, avec la numérotation des îlots



Liste des abréviations et acronymes utilisés dans l'analyse par ilot

- « act. prod. »: Activités productives
- « Cond »: Si les conditions
- « Eq. »: Equipements
- « fct »: fonction
- « LNC » : Liseré de Noyau Commercial
- « logt »: logement
- « MPP »: Mesures Particulières de Publicité
- « rdc » : rez-de-chaussée

Ilots n°1 et 14

<table>
<tr><th>Nature des activités</th><th>PPAS
Zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation</th><th>PRAS
Zone mixte</th><th>Analyse</th></tr>
<tr><td>Logement</td><td>Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie.</td><td>Affectation principale sur l'ensemble de l'îlot</td><td rowspan="8">Nature des activités autorisées avant abrogation
Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en n'admettant ni les activités productives autre qu'artisanales, ni le bureau, ni le grand commerce spécialisé, ni les établissements hôteliers.
Les activités artisanales et le commerces sont limités en superficie aux seuils admissibles en zone mixte au PRAS (abrogation implicite par application du PRAS au cas où le PPAS est plus laxiste).
L'aménagement d'espaces verts ainsi que d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être admis par application des prescriptions générale 0.2 et 0.7-al.1.

Impact de l'abrogation
L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser le bureau, les activités productives autre qu'artisanales, le grand commerce spécialisé et les établissements hôteliers dans les seuils admissibles de la zone mixte au PRAS, tout en continuant à préserver le logement (art.0.12 du PRAS).

Conclusion
L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions, continuant à privilégier le logement tout en autorisant les activités dans les limites de la zone mixte. On peut donc conclure que le PRAS continuera à assurer l'équilibre des fonctions, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.</td></tr>
<tr><td>Equipements
+
Activités Productives
+
Bureaux</td><td>Activités artisanales, dans les limites de la zone de construction et gabarits inscrites au Plan => Sur l'ensemble de l'îlot, limité au rez-de-chaussée en zone d'annexe.</td><td>Total ≤ 1000 m² dont [bureaux + act. prod.] ≤ 500 m²
Act. prod. ≤ 1.500 m² si 1) Raisons sociales ou économiques; 2) Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt; 3) MPP
Act. prod. ≤ 5.000 m² si PPAS
Bureaux ≤ 1.000 m² si 1) Raisons sociales ou économiques; 2) Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt; 3) MPP</td></tr>
<tr><td>Commerce</td><td>Dans les limites de la zone de construction inscrite au Plan => Sur l'ensemble de l'îlot, limité au rez-de-chaussée en zone d'annexe.</td><td><u>Commerce</u>
≤ 200 m² au rdc
≤ 200 m² au rdc + 1er si :
1) Cond. locales le permettent
2) MPP
≤ 1.000 m² si :
1) Raisons sociales ou économiques
2) Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt
3) MPP
≤ 2.500 m² si PPAS

<u>Commerce de gros</u>
≤ 500 m² au rdc
≤ 500 m² au rdc + 1er si :
1) Cond. locales le permettent
2) MPP
≤ 1.500 m² si :
1) Raisons sociales ou économiques
2) Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt
3) MPP</td></tr>
<tr><td>Gd. commerce spécialisé</td><td></td><td>≤ 3.500 m² si MPP
> 3.500 m² si PPAS</td></tr>
<tr><td>Établissements hôteliers</td><td></td><td>≤ 50 chambres
≤ 80 chambres si MPP</td></tr>
<tr><td>+</td><td></td><td>Conditions générales pour toute affectation autre que le logement :
- Caractéristiques urbanistiques en accord avec cadre urbain => Toute modification soumise aux MPP.
- Compatibilité avec l'habitation.
- Continuité du logement assurée.</td></tr>
</table>

Ilot n°2

Nature des activités	PPAS Zone de construction d'habitation Zone affectée au commerce et à l'habitation	PRAS Zone d'habitation à prédominance résidentielle	Analyse
Logement	Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie.	*Affectation principale sur l'ensemble de l'îlot*	<u>Nature des activités autorisées avant abrogation</u> Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en n'admettant ni les activités productives, ni les bureaux , ni les établissements hôteliers, et en limitant le commerce le long de la rue de Heembeek. Le commerce, autorisé rue de Heembeek est limité en superficie aux seuils admissibles en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS (abrogation implicite par application du PRAS au cas où le PPAS est plus laxiste). L'aménagement d'espaces verts ainsi que d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être admis par application des prescriptions générale 0.2 et 0.7-al.1. <u>Impact de l'abrogation</u> L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser les activités productives, les bureaux, le commerce, et les établissements hôteliers sur l'ensemble de l'îlot, dans les seuils admissibles de la zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, tout en continuant à préserver le logement (art.0.12 du PRAS). <u>Conclusion</u> L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions, continuant à privilégier le logement tout en autorisant les activités dans les limites de la zone d'habitation à prédominance résidentielle. On peut donc conclure que le PRAS continuera à assurer l'équilibre des fonctions, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements + Activités productives		*≤ 250 m²*	
Bureaux		*≤ 250 m²*	
Commerce	Dans les limites de la zone et gabarits inscrite au Plan => A front de la rue de Heembeek.	*≤ 150 m² au rdc si maintien d'1 logt minimum.* *≤ 150 m² au rdc + 1er si 1) Maintien d'1 logt minimum* *2) Cond. locales le permettent* *3) MPP*	
Établissements hôteliers		*≤ 20 chambres*	
+		*Conditions générales pour toute affectation autre que le logement :* *- Atteinte à l'intérieur de l'îlot si actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux commerces en liseré commercial.* *- Caractéristiques urbanistiques en accord avec cadre urbain => Toute modification soumise aux MPP.* *- Compatibilité avec l'habitation.* *- Continuité du logement assurée.*	

Ilots n°3 et 7

Nature des activités	PPAS Zone de construction d'habitation	PRAS Zone d'habitation à prédominance résidentielle ZICHEE partielle	Analyse
Logement	Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie.	*Affectation principale sur l'ensemble de l'îlot*	<u>Nature des activités autorisées avant abrogation</u> Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en n'admettant ni les activités productives, ni le bureau, ni le commerce, ni les établissements hôteliers. Des conditions d'aménagement peuvent être imposées en vue de préserver de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques dans la partie de l'îlot couverte par la ZICHEE du PRAS, ou de promouvoir leur embellissement. L'aménagement d'espaces verts ainsi que d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être admis par application des prescriptions générale 0.2 et 0.7-al.1. <u>Impact de l'abrogation</u> L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser les activités productives, les bureaux, le commerce et les établissements hôteliers dans les seuils admissibles de la zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, tout en continuant à préserver le logement (art.0.12 du PRAS). <u>Conclusion</u> L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions, continuant à privilégier le logement tout en autorisant les activités dans les limites de la zone d'habitation à prédominance résidentielle. On peut donc conclure que le PRAS continuera à assurer l'équilibre des fonctions, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements + Activités productives		*≤ 250 m²*	
Bureaux		*≤ 250 m²*	
Commerce		*≤ 150 m² au rdc si maintien d'1 logt min.* *≤ 150 m² au rdc + 1er si 1) MPP* *2) Cond. locales le permettent*	
Établissements hôteliers		*≤ 20 chambres*	
+		*Conditions générales:* *- Atteinte à l'intérieur de l'îlot si actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et au commerce en liseré commercial.* *- Caractéristiques urbanistiques en accord avec cadre urbain => Toute modification soumise aux MPP.* *- Compatibilité avec d'habitation.* *- Continuité du logement assurée.*	
ZICHEE		*Voir titre 3.1.1.3. Zones en surimpression.* Zone couvrant les îlots en bordure, vers l'église Saint-Nicolas.	

Ilot n°4

Nature des activités	PPAS Zone de construction d'habitation Zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation	PRAS Zone d'habitation + ZICHEE	Analyse
Logement	Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie.	*Affectation principale sur l'ensemble de l'îlot*	Nature des activités autorisées avant abrogation Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en n'admettant ni les activités productives, ni le bureau, ni les établissements hôteliers et en limitant le commerce à front des rues de Heembeek, et des Bons Enfants. Le commerce est limité en superficie aux seuils admissibles en zone d'habitation au PRAS (abrogation implicite par application du PRAS). Des conditions d'aménagement peuvent être imposées en vue de préserver, de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques dans la partie de l'îlot couverte par la ZICHEE du PRAS, ou de promouvoir leur embellissement. L'aménagement d'espaces verts ainsi que d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être admis par application des prescriptions générale 0.2 et 0.7-al.1. Impact de l'abrogation L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser les activités productives, le bureau et les établissements hôteliers, et d'étendre le commerce à front des rue et place St-Nicolas, dans les seuils admissibles de la zone d'habitation au PRAS, tout en continuant à préserver le logement (art.0.12 du PRAS). Conclusion L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions, continuant à privilégier le logement tout en autorisant les activités dans les limites de la zone d'habitation. On peut donc conclure que le PRAS continuera à assurer l'équilibre des fonctions, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements + Activités productives		*Eq. + Act. prod. ≤ 250 m²* *Eq. + Act. prod. ≤ 1.000 m² pour éq. scolaires, culturels, sportifs, ou sociaux* *Act. prod. ≤ 500 m² si 1) MPP* *2) Motivation. sociales ou économiques* *3) pas d'atteinte à la fonction logt* *Act. prod. ≤ 1.500 m² si prévu dans PPAS*	
Bureaux		*≤ 250 m²* *≤ 500 m² si 1) MPP* *2) Motivation. sociales ou économiques* *3) pas d'atteinte à la fonction logt*	
Commerce	Dans les limites de la zone et gabarits inscrite au Plan => A front de la rue de Heembeek, et des Bons Enfants (partie en connexion avec la rue de Heembeek)	*≤ 150 m² au rdc* *≤ 150 m² au rdc + 1er étage si 1) MPP* *2) les cond. locales le permettent* *≤ 300 m² si 1) MPP* *2) Motivations sociales ou économiques* *3) pas d'atteinte à la fonction logt*	
Établissements hôteliers		*≤ 20 chambres*	
+		*Conditions générales:* *- Atteinte à l'intérieur de l'îlot si actes et travaux relatifs au logement, aux équipements (…) et au commerce en liseré commercial.* *- Caractéristiques urbanistiques en accord avec cadre urbain (…).* *- (…)*	
ZICHEE		*Voir titre 3.1.1.3. Zones en surimpression.* Zone couvrant la majorité de l'îlot.	

Ilot n°5

Nature des activités	PPAS Zone de construction d'habitation Zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation	PRAS Zone d'habitation + LNC+ ZICHEE	Analyse
Logement	Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie.	*Affectation principale sur l'ensemble de l'îlot*	Nature des activités autorisées avant abrogation Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en n'admettant ni les activités productives, ni le bureau, ni les établissements hôteliers, ni le commerce dans les rues des Bons Enfants et Ph. Vander Est. Le commerce est limité en superficie aux seuils admissibles en zone d'habitation au PRAS avec Liseré de Noyau Commercial (In LNC), à front des rues de Heembeek et Fr. Vekemans (abrogation implicite par application du PRAS). Des conditions d'aménagement peuvent être imposées en vue de préserver de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques dans la partie de l'îlot couverte par la ZICHEE du PRAS, ou de promouvoir leur embellissement. L'aménagement d'espaces verts ainsi que d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être admis par application des prescriptions générale 0.2 et 0.7-al.1. Impact de l'abrogation L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser les activités productives, le bureau et les établissements hôteliers, et d'étendre le commerce à front des rues des Bons Enfants et Ph. Vander Elst, dans les seuils admissibles de la zone d'habitation au PRAS, tout en continuant à préserver le logement (art.0.12 du PRAS). Conclusion L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions dans les limites de la zone d'habitation, continuant à privilégier le logement et à renforcer le commerce à front des rues de Heembeek et Fr. Vekemans. On peut donc conclure que le PRAS continuera à assurer l'équilibre des fonctions, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements + Activités productives		*Eq. + Act. prod. ≤ 250 m²* *Eq. + Act. prod. ≤ 1.000 m² pour équipements scolaires, culturels, sportifs, ou sociaux* *Act. prod. ≤ 500 m² si* 1) Raisons sociales ou économiques; 2) Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt; 3) MPP *Act. prod. ≤ 1.500 m² si PPAS*	
Bureaux		*≤ 250 m²* *≤ 500 m² si* 1) Raisons sociales ou économiques; 2) Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt; 3) MPP	
Commerce	Dans les limites de la zone et gabarits inscrite au Plan => A front des rues de Heembeek et Fr. Vekemans.	*Hors LNC* *≤ 150 m² au rdc* *≤ 150 m² au rdc + 1er si :* *- Cond. locales le permettent* *- MPP* *≤ 300 m² si:* *- Raisons sociales ou économiques* *- Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt* *- MPP* *In LNC* *≤ 1000 m², affectation prioritaire des rdc* *Autorisé aux étages si:* *- Cond. locales le permettent* *- MPP* *≤ 2.500 m² si:* *- Cond. locales le permettent* *- MPP* *> 2.500 m² si :* *- Réutilisation d'1 immeuble inexploité* *- PPAS*	
Établissements hôteliers		*≤ 20 chambres*	
+		*Conditions générales:* *- Atteinte à l'intérieur de l'îlot si actes et travaux relatifs au logement, aux équipements (…) et au commerce en liseré commercial.* *- Caractéristiques urbanistiques en accord avec cadre urbain (…).* *- (…).*	
ZICHEE		*Voir titre 3.1.1.3. Zones en surimpression.* Zone couvrant les îlots en bordure, vers l'église Saint-Nicolas.	

Ilot n°6 - Partie zone d'habitation au PRAS

<table>
<tr><th>Nature des activités</th><th>PPAS
Zone de construction d'habitation
Zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation
Zone d'annexe</th><th>PRAS
Zone d'habitation + LNC + ZICHEE</th><th>Analyse</th></tr>
<tr><td>Logement</td><td>Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie.</td><td>Affectation principale des zones d'habitation de l'îlot, situées de part et d'autre de la zone d'équipements.</td><td rowspan="9">Nature des activités autorisées avant abrogation
Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en n'admettant ni les activités productives, ni le bureau, ni les établissements hôteliers, et en limitant le commerce à la rue Fr. Vekemans (et en annexe arrière).
Le commerce est limité en superficie aux seuils admissibles en zone d'habitation au PRAS avec Liseré de Noyau Commercial (In LNC) (abrogation implicite par application du PRAS).
Des conditions d'aménagement peuvent être imposées en vue de préserver de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement (ZICHEE).
L'aménagement d'espaces verts ainsi que d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être admis par application des prescriptions générale 0.2 et 0.7-al.1.
Impact de l'abrogation
L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser les activités productives, le bureau comme les établissements hôteliers, et d'étendre le commerce à front des rues Ph. Vander Est des Croix de l'Yser, Léon XIII et la place Saint-Nicolas, dans les seuils admissibles de la zone d'habitation au PRAS, tout en continuant à préserver le logement (art. 0.12 du PRAS) et à renforcer le commerce à front de la rue Fr. Vekemans.
Conclusion
L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions, continuant à privilégier le logement et à renforcer le commerce à front de la rue Fr. Vekemans tout en autorisant les autres activités, limitées aux seuils de la zone d'habitation. On peut donc conclure que le PRAS continuera à assurer l'équilibre des fonctions, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.</td></tr>
<tr><td>Equipements
+
Activités productives</td><td></td><td>Eq. + Act. prod. ≤ 250 m²
Eq. + Act. prod. ≤ 1.000 m² pour équipements scolaires, culturels, sportifs, ou sociaux
Act. prod. ≤ 500 m² si 1) Raisons sociales ou économiques
2) Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt
3) MPP
Act. prod. ≤ 1.500 m² si PPAS</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td></td><td>≤ 250 m²
≤ 500 m² si 1) Raisons sociales ou économiques
2) Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt
3) MPP</td></tr>
<tr><td>Commerce</td><td>Dans les limites de la zone et gabarits inscrite au Plan => A front de la rue Fr. Vekemans et en zone d'annexe.</td><td><u>Hors LNC</u>
≤ 150 m² au rdc
≤ 150 m² au rdc + 1er si :
- Cond. locales le permettent
- MPP
≤ 300 m² si:
- Raisons sociales ou économiques
- Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt
- MPP
<u>In LNC</u>
≤ 1000 m², affectation prioritaire des rdc
Autorisé aux étages si:
- Cond. locales le permettent
- MPP
≤ 2.500 m² si:
- Cond. locales le permettent
- MPP
> 2.500 m² si :
- Réutilisation d'1 immeuble inexploité
- PPAS</td></tr>
<tr><td>Établissements hôteliers</td><td></td><td>≤ 20 chambres</td></tr>
<tr><td>+</td><td></td><td>Conditions générales:
- Atteinte à l'intérieur de l'îlot si actes et travaux relatifs au logement, aux équipements (…) et au commerce en liseré commercial.
- Caractéristiques urbanistiques en accord avec cadre urbain (…).
- (…).</td></tr>
<tr><td>ZICHEE</td><td></td><td>Voir titre 3.1.1.3. Zones en surimpression. Zone couvrant les îlots en bordure, vers l'église Saint-Nicolas.</td></tr>
</table>

Ilot n°6 - Partie affectée en zone d'Equipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS

Nature des activités	PPAS Zone réservée aux écoles libres	PRAS Zone d'Equipements d'intérêt collectif ou de service public + ZICHEE	Analyse
Logements		*Si MPP*	Nature des activités autorisées Le PPAS autorise de l'équipement, au même titre que le PRAS, et en précise la destination. L'aménagement d'espaces verts peut être admis par application des prescriptions générale 0.2. Impact de l'abrogation L'abrogation du PPAS confirmera la possibilité de modifier la destination des équipements le cas échéant. Conclusion On peut donc conclure que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements	Dans les limites de la zone inscrite au Plan, sans limites de gabarit ni d'implantation => En partie centrale de l'îlot (rues Fr. Vekemans & Léon XIII, place Saint-Nicolas).	*Affectation principale de la zone*	
Activités productives			
Bureaux			
Commerce		*Commerces qui constituent le complément usuel des équipements et logements, si MPP*	
Établissements hôteliers			
+		*Conditions générales:* *- Caractéristiques urbanistiques des constructions et aménagements paysagers des abords intégrés à l'environnement urbain => Modifications soumises aux MPP.* *- Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.* *- Ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité si motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant PPAS*	
ZICHEE		*Voir titre 3.1.1.3. Zones en surimpression.* Zone couvrant les îlots en bordure, vers l'église Saint-Nicolas.	

Ilots n° 8, 11 et 12

Nature des activités	PPAS Zone de construction d'habitation	PRAS Zone d'habitation à prédominance résidentielle	Analyse
Logement	Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie.	*Affectation principale sur l'ensemble de l'îlot*	Nature des activités autorisées avant abrogation Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en n'admettant ni les activités productives, ni les bureaux, ni le commerce, ni les établissements hôteliers. L'aménagement d'espaces verts ainsi que d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être admis par application des prescriptions générale 0.2 et 0.7-al.1. Impact de l'abrogation L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser les activités productives, le bureau, le commerce et les établissements hôteliers dans les seuils admissibles de la zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, tout en continuant à préserver le logement (art. 0.12 du PRAS). Conclusion L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions, continuant à privilégier le logement tout en autorisant les activités dans les limites de la zone d'habitation à prédominance résidentielle. On peut donc conclure que le PRAS continuera à assurer l'équilibre des fonctions, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements + Activités productives		*≤ 250 m²*	
Bureaux		*≤ 250 m²*	
Commerce		*≤ 150 m² au rdc si maintien d'1 logt minimum.* *≤ 150 m² au rdc + 1er si 1) Maintien d'1 logt minimum* *2) Cond. locales le permettent* *3) MPP*	
Établissements hôteliers		*≤ 20 chambres*	
+		*Conditions générales pour toute affectation autre que le logement :* *- Atteinte à l'intérieur de l'îlot si actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux commerces en liseré commercial.* *- Caractéristiques urbanistiques en accord avec cadre urbain => Toute modification soumise aux MPP.* *- Compatibilité avec l'habitation.* *- Continuité du logement assurée.*	

Ilot n°9 - Partie zone d'habitation au PRAS

Nature des activités	PPAS Zone de construction d'habitation Zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation Zone d'annexe	PRAS Zone d'habitation	Analyse
Logement	Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie.	*Affectation principale des zones d'habitation de l'îlot, située au nord-est de la zone d'équipements.*	Nature des activités autorisées avant abrogation Dans la partie sud de l'îlot la zone de construction d'habitation, et la zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation ont été abrogées par le PRAS, et placées en zone d'équipement. Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en n'admettant ni les activités productives, ni le bureau, ni les établissements hôteliers, et en limitant le commerce à la rue Fr. Vekemans (et en annexe arrière). Le commerce est limité en superficie aux seuils admissibles en zone d'habitation au PRAS (abrogation implicite par application du PRAS). L'aménagement d'espaces verts ainsi que d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être admis par application des prescriptions générale 0.2 et 0.7-al.1. Impact de l'abrogation L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser les activités productives, le bureau comme les établissements hôteliers, et d'étendre le commerce à front de la rue Léon XIII et de l'avenue des Croix de Guerre, dans les seuils admissibles de la zone d'habitation au PRAS, tout en continuant à préserver le logement (art. 0.12 du PRAS). Conclusion L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions, continuant à privilégier le logement tout en autorisant les activités dans les limites de la zone d'habitation. On peut donc conclure que le PRAS continuera à assurer l'équilibre des fonctions, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements + Activités productives		*Eq. + Act. prod. ≤ 250 m²* *Eq. + Act. prod. ≤ 1.000 m² pour équipements scolaires, culturels, sportifs, ou sociaux* *Act. prod. ≤ 500 m² si 1) Raisons sociales ou économiques* *2) Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt* *3) MPP* *Act. prod. ≤ 1.500 m² si prévu dans PPAS*	
Bureaux		*≤ 250 m²* *≤ 500 m² si 1) Raisons sociales ou économiques* *2) Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt* *3) MPP*	
Commerce	Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de la rue Fr. Vekemans et en zone d'annexe.	*≤ 150 m² rdc* *≤ 150 m² rdc + 1er si :* - Cond. locales le permettent - *MPP* *≤ 300 m² si:* - *Raisons sociales ou économiques* - *Cond. locales le permettent et sans porter atteinte à la fct logt* - *MPP*	
Établissements hôteliers		*≤ 20 chambres*	
+		*Conditions générales:* *- Atteinte à l'intérieur de l'îlot si actes et travaux relatifs au logement, aux équipements (…) et au commerce en liseré commercial.* *- Caractéristiques urbanistiques en accord avec cadre urbain (…).* *- (…).*	

Ilot n°9 - Partie affectée en zone d'Equipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS

Nature des activités	PPAS Zone réservée aux écoles de la Ville de Bruxelles Z. de construction d'habitation Zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation	PRAS Zone d'Equipements d'intérêt collectif ou de service public	Analyse
Logements	Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie.	*Si MPP*	Nature des activités autorisées Seules les activités de la zone d'équipements au PRAS sont autorisées sur cette partie, abrogeant, par abrogation implicite, la zone de construction d'habitation, et la zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation situées dans la partie sud de l'îlot. L'aménagement d'espaces verts peut être admis par application des prescriptions générales 0.2. Impact de l'abrogation L'abrogation du PPAS aura pour seul impact la possibilité de modifier la destination des équipements. Conclusion On peut donc conclure que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements	Dans les limites de la zone inscrite au Plan, sans limites de gabarit ni d'implantation => En partie centrale de l'îlot (rues Fr. Vekemans, Léon XIII et av. des Croix de Guerre).	*Affectation principale de la zone*	
Activités productives			
Commerce	Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de la rue Fr. Vekemans et en zone d'annexe.	*Commerces qui constituent le complément usuel des équipements et logements, si MPP*	
Établissements hôteliers	Dans les limites de la zone de construction et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie.	*/*	
+		*Conditions générales:* *- Caractéristiques urbanistiques des constructions et aménagements paysagers des abords intégrés à l'environnement urbain => Modifications soumises aux MPP.* *- Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.* *- Ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité si motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant PPAS*	

Ilot n°10 - Partie affectée en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS

Nature des activités	PPAS Zone de construction d'habitation	PRAS Zone d'habitation à prédominance résidentielle ZICHEE (limite)	Analyse
Logement	Dans les limites de la zone et gabarits inscrite au Plan => A front de voirie.	*Affectation principale de la zone périphérique de l'îlot, entourant la zone réservée à la construction d'un centre social.*	Nature des activités autorisées avant abrogation Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en n'admettant ni les activités productives, ni le bureau, ni le commerce, ni les établissements hôteliers. Des conditions d'aménagement peuvent être imposées en vue de préserver de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques dans la partie de l'îlot couverte par la ZICHEE du PRAS, ou de promouvoir leur embellissement. L'aménagement d'espaces verts ainsi que d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être admis par application des prescriptions générale 0.2 et 0.7-al.1. Impact de l'abrogation L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser les activités productives, les bureaux, le commerce et les établissements hôteliers dans les seuils admissibles de la zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, tout en continuant à préserver le logement (art. 0.12 du PRAS). Conclusion L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions, continuant à privilégier le logement tout en autorisant les activités dans les limites de la zone d'habitation à prédominance résidentielle. On peut donc conclure que le PRAS continuera à assurer l'équilibre des fonctions, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements + Activités productives		*≤ 250 m²*	
Bureaux		*≤ 250 m²*	
Commerce		*≤ 150 m² au rdc si maintien d'1 log minimum.* *≤ 150 m² au rdc + 1er si 1) Maintien d'1 logt minimum* *2) Cond. locales le permettent* *3) MPP*	
Établissements hôteliers		*≤ 20 chambres*	
+		*Conditions générales pour toute affectation autre que le logement :* *- Atteinte à l'intérieur de l'îlot si actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux commerces en liseré commercial.* *- Caractéristiques urbanistiques en accord avec cadre urbain => Toute modification soumise aux MPP.* *- Compatibilité avec l'habitation.* *- Continuité du logement assurée.*	
ZICHEE		*Voir titre 3.1.1.3. Zones en surimpression.* Zone couvrant la limite de l'îlot le long de la rue des Faînes.	

Ilot n°10 - Partie affectée en zone d'Equipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS

Nature des activités	PPAS Zone réservée à la construction d'un centre social	PRAS Zone d'Equipements d'intérêt collectif ou de service public	Analyse
Logements		*Si MPP*	Nature des activités autorisées Le PPAS autorise de l'équipement, au même titre que le PRAS, et en précise la destination. Des conditions d'aménagement peuvent être imposées en vue de préserver de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques dans la partie de l'îlot couverte par la ZICHEE du PRAS, ou de promouvoir leur embellissement. L'aménagement d'espaces verts peut être admis par application des prescriptions générale 0.2. Impact de l'abrogation L'abrogation du PPAS confirmera la possibilité de modifier la destination des équipements le cas échéant. Conclusion On peut donc conclure que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements	Dans les limites de la zone inscrite au Plan, sans limites de gabarit ni d'implantation => En partie centrale de l'îlot, ouverte sur la rue de Ransbeek.	*Affectation principale de la zone*	
Activités productives			
Bureaux			
Commerces		*Commerces qui constituent le complément usuel des équipements et logements, si MPP*	
Établissements hôteliers			
+		*Conditions générales:* *- Caractéristiques urbanistiques des constructions et aménagements paysagers des abords intégrés à l'environnement urbain => Modifications soumises aux MPP.* *- Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.* *- Ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité si motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant PPAS*	

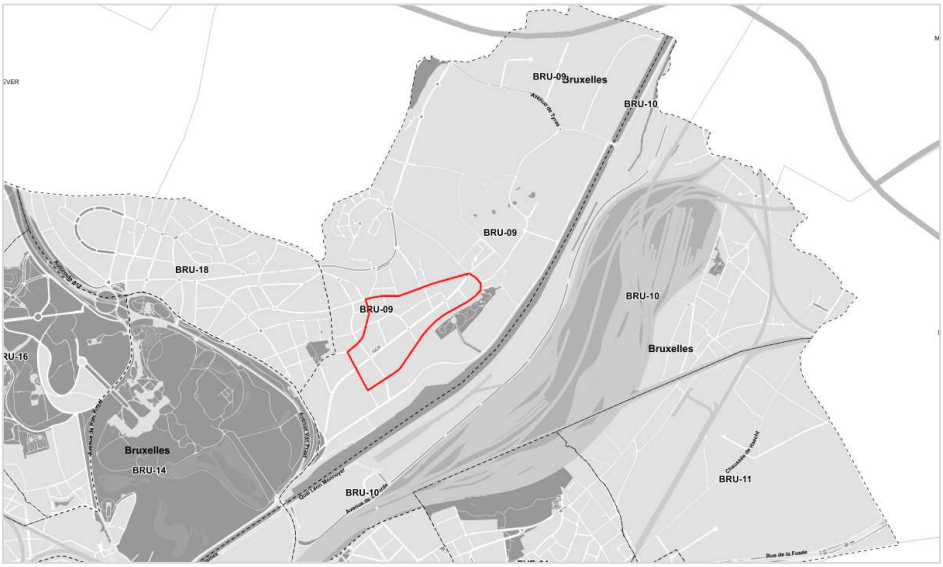
Ilot n°13

Nature des activités	PPAS Zone de construction d'habitation	PRAS Zone d'habitation à prédominance résidentielle	Analyse
Logement	Dans les limites de la zone et gabarits inscrits au Plan => A front de voirie, y compris de la zone de « voirie à aménager ».	*Affectation principale sur l'ensemble de l'îlot*	Nature des activités autorisées avant abrogation Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en n'admettant ni les activités productives, ni le bureau, ni le commerce, ni les établissements hôteliers. L'aménagement d'espaces verts ainsi que d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être admis par application des prescriptions générale 0.2 et 0.7-al.1. Impact de l'abrogation L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser les activités productives, les bureaux, le commerce et les établissements hôteliers dans les seuils admissibles de la zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, tout en continuant à préserver le logement (art. 0.12 du PRAS). Conclusion L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions, continuant à privilégier le logement tout en autorisant les activités dans les limites de la zone d'habitation à prédominance résidentielle. On peut donc conclure que le PRAS continuera à assurer l'équilibre des fonctions, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.
Equipements + Activités productives		*≤ 250 m²*	
Bureaux		*≤ 250 m²*	
Commerce		*≤ 150 m² au rdc si maintien d'1 logt minimum.* *≤ 150 m² au rdc + 1er si 1) Maintien d'1 logt minimum* *2) Cond. locales le permettent* *3) MPP*	
Établissements hôteliers		*≤ 20 chambres*	
+		*Conditions générales pour toute affectation autre que le logement :* *- Atteinte à l'intérieur de l'îlot si actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux commerces en liseré commercial.* *- Caractéristiques urbanistiques en accord avec cadre urbain => Toute modification soumise aux MPP.* *- Compatibilité avec l'habitation.* *- Continuité du logement assurée.*	
/	*Voirie à réaliser*	*/*	*Voir titre 0. Alignements - Voirie à réaliser*

Ilot n°15

Affectation	PPAS	PRAS	Analyse
Jardin public	Ensemble de l'îlot.	*Réseau de voirie*	<u>Nature des activités autorisées</u> Cette partie de l'îlot est extraite des zones d'affectation au PRAS, inscrite sur le domaine public de la voirie, cependant sur le domaine privé de la Ville. <u>Impact de l'abrogation</u> L'abrogation du PPAS fera disparaître l'aménagement effectif de ce petit parc. Cette parcelle, appartenant à la Ville, restera aménagée en espace vert. <u>Conclusion</u> On peut donc conclure que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts négatifs sur l'ilot.

Carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA)



Maille 09 (m²)
Zone d'habitat: 14.702
Zone de mixité: 14.510

Tout le périmètre du PPAS se trouve dans une maille positive. Il est, dès lors, envisageable de délivrer des permis autorisant des surfaces de bureaux et d'activités de production de biens immatériels dans les limites de prescrites de la maille.

3.2. Analyse comparative des prescriptions du PPAS et du RRU

Les caractéristiques des constructions et de leurs abords, matière encadrée par le RRU, sont prescrites, au PPAS, dans le plan de destination (prescriptions graphiques), et explicitées dans les prescriptions littérales. L'ensemble de ces prescriptions est comparé aux articles du Règlement correspondant dans les pages suivantes. Elles sont à lire en regard des extraits de la carte et du reportage photo inclus dans le livret annexe.

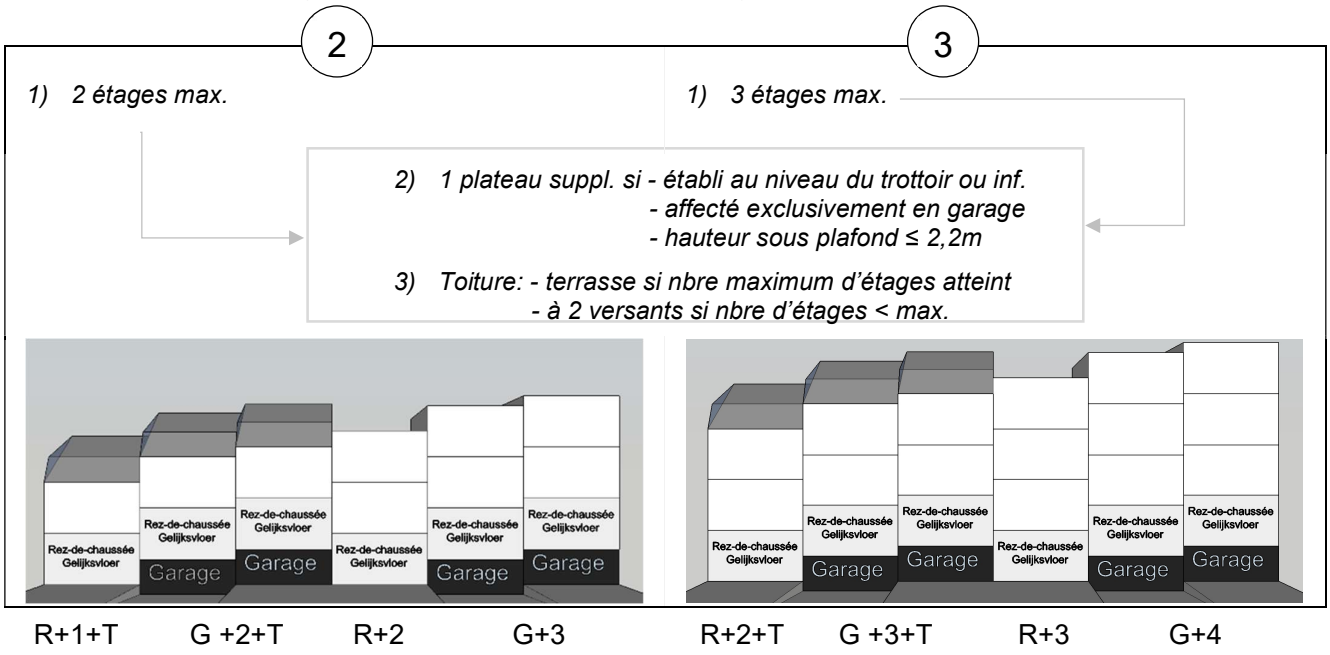
En introduction, rappelons que les prescriptions du RRU qui ne sont pas contraires aux prescriptions du PPAS sont d'application (cf. CoBAT, art. 94).

Les prescriptions du RRU et du PPAS sont comparées ci-après. Elles sont à lire en regard des extraits de carte et du reportage photographique composant le livret en annexe (« Annexe graphique »).

Observons, ci-après, la traduction schématique des prescriptions de gabarit et toiture du PPAS.

Figure 13: Traduction schématique des prescriptions de gabarit & toiture au PPAS

2 zones de gabarit en fonction du nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée:



3.2.1. Par îlot

Voir tableaux pages suivantes.

Liste des abréviations utilisées dans l'analyse par ilot

- « post »: postérieure
- « constr. »: construction
- « cond. »: conditions
- « fct »: fonction
- « nbre » : nombre
- « réf. »: référence

<table>
<tr><th colspan="3">Ilot n°1</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>RRU</th><th>Analyse</th></tr>
<tr><td><u>Front de bâtisse obligatoire</u>
- à l'alignement (Général Biebuyck, Heembeek, Prés Communs)
- en recul (Croix de Guerre)
<u>Limites latérales</u>
En mitoyenneté
<u>Profondeur des constructions</u>
- Limite post. constr. principales (gabarit pouvant dépasser le niveau du rdc): 15 m.
- Limite post. des annexes à usage commercial ou artisanal (gabarit limité au niveau du rdc): fond des parcelles.</td><td><u>Implantation de la façade</u>: à l'alignement ou au front de bâtisse
<u>Limites latérales</u>
- en mitoyenneté
- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait
- un retrait latéral est imposé
<u>La profondeur des constr</u><u>uctions (art. 4)</u> hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:
- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:
→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde
→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.
(…)</td><td rowspan="2">Implantation et profondeur- Situation existante
Implantation conforme sauf 2 anciennes maisons (bâties avant 1964) rue des Prés Communs en recul de 40 m. par rapport à l'alignement (ph.10-11).
Profondeur des parcelles non entièrement bâtie.
Gabarits et toitures- Situation existante
Plus élevé: G+4 (+retrait), Croix de Guerre. (ph.13)
Moins élevé: R+1+T, Prés Communs (ph.7-8)
Typologie et gabarits variés dans le bâti plus ancien (avant 1964), rues de Heembeek (ph.8) et des Prés Communs (ph.11).
Rdc surbaissé, long linéaire opaque rue Général Biebuyck (garages), avec avancée des étages supérieurs en avant de l'alignement, environnement peu accueillant (ph.1-3) pour le piéton et usagers des modes lents.
Impact de l'abrogation
Le PPAS, n'imposant pas de limites de profondeur de construction, son abrogation ne sera que bénéfique pour la qualité de l'intérieur d'îlot.
Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③. En l'occurrence, il est envisageable que la construction sise rue des Prés Communs (R+2) (ph.12), mitoyenne de l'immeuble d'angle implanté av. Croix de Guerre (R+4) puisse s'élever, au-delà des limites prescrites au PPAS, suivant les règles du RRU et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Notons que cette limite est dépassée pour certains immeubles de la rue, comme de la rue Général Biebuyck (étage en retrait). Le gabarit des constructions couvertes par les 2 PL (Figure 7: Permis de Lotir) reste toutefois soumis aux prescriptions du PPAS qui seraient transcrites dans les actes notariés.
Conclusion
A l'exception d'une parcelle non bâtie (Heembeek), l'ilot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU garantissent l'harmonie des constructions comme la qualité des abords. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.</td></tr>
<tr><td><u>Hauteur des constructions principales</u>
- ≤ R+3 (Heembeek, Croix de Guerre)
- ≤ R+2 (Prés Communs, Général Biebuyck)
- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:
→ établi au niveau du trottoir ou inférieur
→ affecté exclusivement en garage
→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.
<u>Type de toiture</u>
- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.
- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)
<u>Hauteur des annexes</u>
Rez-de-chaussée</td><td><u>Hauteur des façades avant (art. 5)</u>
En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de façade:
- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.
- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.
- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.
Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.
(…)
<u>Hauteur de toiture (art.</u> <u>6)</u>
En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:
- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.
- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.
(…)</td></tr>
</table>

Ilot n°2		
PPAS	**RRU**	**Analyse**
Front de bâtisse obligatoire *- à l'alignement (Heembeek, Prés Communs)* *- en recul (St-Nicolas, Pêchers, Croix de Guerre Verger)* *Limites latérales:* *- en mitoyenneté (Heembeek, Prés Communs, St-Nicolas, Pêchers, Croix de Guerre)* *- en retrait (Verger)* *Profondeur des constructions* *Limite post. constr. principales: 15 m , 13 m (Verger), moins de 13 m. sur certains angles (Saint-Nicolas/pêchers, Prés Communs/Heembeek).*	*Implantation de la façade: à l'alignement ou au front de bâtisse* *Limites latérales* *- en mitoyenneté* *- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait* *- un retrait latéral est imposé* *La profondeur des constructions (art. 4) hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:* *- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:* *→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde* *→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.* *(…)*	Implantation et profondeur- Situation existante Implantation conforme sauf 2 anciennes maisons rue de Heembeek en recul, et non parallèles à l'alignement (*ph.10*). Profondeur des constructions conformes à l'exception des annexes arrière de ces anciennes maisons (bâties avant 1964), qui atteignent le fond de parcelle. Gabarits et toitures- Situation existante Plus élevé: G+4, à l'angle St-Nicolas/ Pêchers (*ph.12*) Moins élevé: R+T, sentier du Verger (*ph.21*) Typologie assez variée de gabarit moyen dans le bâti plus ancien rues de Heembeek (*ph.7*) et des Prés Communs (*ph.5*). Maisons de type bel-étage en recul, garage semi-enterré, toiture en pente rue St-Nicolas (*ph.11*), toiture plate rues des Pêchers (*ph.13 à 16*). Maisons 3 façades en recul, sentier du Verger (*ph.21 à 23*). Différence entre hauteurs des constructions accentuée par le dénivelé et le caractère peu soigné du raccord à l'angle St-Nicolas/Pêchers (*ph.12 et 13*). La différence est rendue imperceptible aux angles Croix de Guerre, et Heembeek/St-Nicolas, par le traitement architectural et le dénivelé (*ph., 9, 10 et 17*), et est moins marquée par la discontinuité du front bâti (retrait latéral) aux angles du sentier du Verger (*ph.19 et 21*). Impact de l'abrogation Il pourrait y avoir des extensions en intérieur d'îlot suivant les règles du RRU. Le front bâti des constructions voisines constitue la référence en cas de démolition-reconstruction des bâtiments ne respectant pas le PPAS (*ph.10*). Le plan d'alignement à adopter pourrait également contenir ce type de précision. Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③. En l'occurrence, il est envisageable que la construction sise rue des Pêchers (G+2) (*ph. 13*), mitoyenne de l'immeuble d'angle implanté rue St-Nicolas (G+4) puisse s'élever, au-delà des limites prescrites au PPAS, suivant les règles du RRU et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Conclusion A l'exception de 2 parcelles non bâties (Prés Communs, Pêchers), l'ilot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU garantissent l'harmonie des constructions comme la qualité des abords. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.
Hauteur des constructions principales *- ≤ R+3 (Heembeek, St-Nicolas)* *- ≤ R+2 (Pêchers, Prés Communs, Verger)* *- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:* *→ établi au niveau du trottoir ou inférieur* *→ affecté exclusivement en garage* *→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.* *Type de toiture* *- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.* *- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)*	*Hauteur des façades avant (art. 5)* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de façade:* *- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.* *- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.* *- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.* *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* *(…)* *Hauteur de toiture (art. 6)* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:* *- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *(…)*	

Ilot n°3		
PPAS	**RRU**	**Analyse**
Front de bâtisse obligatoire *En recul* *Limites latérales* *- en mitoyenneté (majorité du périmètre)* *- en retrait (Croix de Guerre, Saint-Nicolas)* *Profondeur des constructions* *Limite post. constr. principales: 15 m; moins de 15 m. sur les angles.*	*Implantation de la façade: à l'alignement ou au front de bâtisse* *Limites latérales* *- en mitoyenneté* *- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait* *- un retrait latéral est imposé* *La profondeur des constr*uctions (art. 4) *hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:* *- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:* *→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde* *→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.* *(…)*	Implantation et profondeur- Situation existante L'implantation du front de bâtisse et limites latérales des constructions, imposée par le PPAS, a été respectée, sauf pour une limite latérale (*Voir ph.16*). Les profondeurs sont inscrites dans les limites du PPAS. Gabarits et toitures- Situation existante Plus élevé: G+4(+1 retrait) côté Croix de Guerre Moins élevé: R/G +1+T ou R+2, majorité de l'îlot Typologie et gabarits plutôt homogènes avec maisons de type bel-étage en arrière de l'alignement avec toiture plate ou à versants, de gabarit moyen (garage semi-enterré ou pas), rues de la Marjolaine, St-Nicolas et des Pêchers. Différence entre hauteurs des constructions accentuée par le dénivelé et le caractère peu soigné du raccord à l'angle St-Nicolas/Pêchers (*ph.5*). La différence est rendue imperceptible par le traitement architectural, la dénivelé (*ph.1-2*) et la discontinuité du front bâti côté Croix de Guerre (*ph.17*). Impact de l'abrogation Il pourrait y avoir des extensions en intérieur d'îlot suivant les règles du RRU. Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③. En l'occurrence, il est envisageable que les constructions sises rues des Pêchers (R+2) (*ph.1-2*) et de la Marjolaine (G+2+T) (*ph.13*), mitoyennes des immeubles implantés av. Croix de Guerre puissent s'élever au-delà des limites prescrites au PPAS, suivant les règles du RRU et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Notons que la ZICHEE continue à garantir les qualités en matière de façades et de gabarits sur la partie de l'îlot bordant l'église Saint-Nicolas. Conclusion A l'exception d'une parcelle non bâtie (Pêchers), l'ilot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU, et la ZICHEE, garantissent l'harmonie des constructions, la qualité des abords et le respect du patrimoine. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.
Hauteur des constructions principales *- ≤ R+3 (Croix de Guerre)* *- ≤ R+2 (Pêchers, St-Nicolas, Marjolaine)* *- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:* *→ établi au niveau du trottoir ou inférieur* *→ affecté exclusivement en garage* *→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.* *Hauteur de toiture* *La hauteur de toiture des constructions principales est déterminée par le type de toiture, qui est fonction de la hauteur des constructions, ainsi:* *- La toiture en terrasse si nbre max. d'étages atteint.* *- La toiture est à versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)*	*Hauteur des façades avant (art. 5)* *En référence aux 2 constr. voisines* (…)*, la hauteur de façade:* *- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.* *- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.* *- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.* *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* *(…)* *Hauteur de toiture (art.* 6) *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:* *- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *(…)*	

<table>
<tr><th colspan="3">Ilot n°4</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>RRU</th><th>Analyse</th></tr>
<tr><td><u>Front de bâtisse obligatoire</u>
- à l'alignement (majorité du périmètre)
- en recul (St-Nicolas)
<u>Limites latérales</u>
- En mitoyenneté (majorité du périmètre)
- Retrait latéral (St-Nicolas)
<u>Profondeur des constructions</u>
Limite post. constr. principales : 15 m.</td><td><u>Implantation de la façade</u>: à l'alignement ou au front de bâtisse
<u>Limites latérales</u>
- en mitoyenneté
- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait
- un retrait latéral est imposé
<u>La profondeur des constr</u><u>uctions (art. 4)</u> hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:
- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:
→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde
→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.
(…)</td><td rowspan="2">Implantation et profondeur- Situation existante
L'implantation du front de bâtisse et limites latérales des constructions sont respectées dans la majorité. L'exception concerne une ancienne construction bâtie en avant de l'alignement, débordant sur une zone de voirie à réaliser au PPAS, cette partie du plan n'ayant pas été mise en œuvre. Cette construction est mitoyenne d'un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine (Voir titre 1.2.4.2. Inventaire du patrimoine).
Les profondeurs des constructions sont inscrites dans les limites à l'exception de 2 parcelles, dont l'ensemble sis n° 15 à 19 rue des Bons Enfants, inscrit à l'inventaire du Patrimoine (ph.4). La parcelle d'angle restant non bâtie est aménagée comme jardin privé de la maison mitoyenne. (ph.5).
Gabarits et toitures- Situation existante
Plus élevé: R+3(+retrait), rue St-Nicolas, partie sud
Moins élevé: R+T, place St-Nicolas
Gabarit et typologie relativement similaires par zone:
- Moitié nord, plus ancienne, R+1+T (ph.3 à 12) ;
- Rue de Heembeek, la plus récente, R+3 (ph.2)* ;
- Partie sud de la rue St-Nicolas, R+3(+retrait) (ph.13).
*Rez-de-chaussée opaque et aspect écrasant du socle lié à l'avancée des étages supérieurs sur l'alignement. La différence entre gabarits est perceptible, mais est adoucie par le dénivelé et le traitement architectural des façades.
Impact de l'abrogation
Il pourrait y avoir de petites extensions en intérieur d'îlot suivant les règles du RRU.
Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③. En l'occurrence, on n'observe aucune rehausse autorisable dans les règles du RRU qui permette de dépasser les limites prescrites au PPAS en cas d'abrogation. Notons que la ZICHEE continue à garantir les qualités en matière de façades et de gabarits sur la grande majorité de l'îlot.
Conclusion
A l'exception d'une parcelle non bâtie (St-Nicolas), l'ilot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU et la ZICHEE, garantissent maintenant l'harmonie des constructions, la qualité des abords et le respect du patrimoine. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.</td></tr>
<tr><td><u>Hauteur des constructions principales</u>
- ≤ R+3 (Heembeek, St-Nicolas)
- ≤ R+2 (Bons Enfants, St-Nicolas)
- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:
→ établi au niveau du trottoir ou inférieur
→ affecté exclusivement en garage
→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.
<u>Type de toiture</u>
- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.
- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)</td><td><u>Hauteur des façades avant (art. 5)</u>
En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de façade:
- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.
- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.
- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.
Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.
(…)
<u>Hauteur de toiture (art.</u> <u>6)</u>
En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:
- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.
- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.
(…)</td></tr>
</table>

Ilot n°5		
PPAS	**RRU**	**Analyse**
Front de bâtisse obligatoire *A l'alignement (la majorité)* *Limites latérales* *En mitoyenneté* *Profondeur des constructions* *Limite post. constr. principales : 15 m.*	*Implantation de la façade: à l'alignement ou au front de bâtisse* *Limites latérales* *- en mitoyenneté* *- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait* *- un retrait latéral est imposé* *La profondeur des constructions (art. 4) hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:* *- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:* *→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde* *→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.* *(…)*	Implantation et profondeur- Situation existante L'implantation du front de bâtisse sur l'alignement et des limites latérales en mitoyenneté des constructions respectent le PPAS Deux parcelles d'angle restent non bâties, dont une est utilisée en parking privé (*ph.*6 & 7), l'autre en mini-parc public (canisette). Les profondeurs sont inscrites dans les limites du PPAS à l'exception d'une parcelle entièrement construite en 1964. Gabarits et toitures- Situation existante Plus élevé: G+3 (+retrait), Heembeek et Fr. Vekemans (*ph.6 & 11*) Moins élevé: R+1+T, Ph. Vander Elst (*ph.7*). Gabarit moyen de 3 niveaux. Les constructions moins élevées, avec toiture à versants sont plus proches de la place St-Nicolas. Impact de l'abrogation Il pourrait y avoir de petites extensions en intérieur d'îlot suivant les règles du RRU. Il est envisageable que la construction de la parcelle d'angle Ph. Vander Elst/Bons Enfants (*ph.8*), appartenant à la Ville, puisse s'élever au-delà des limites prescrites au PPAS -en raison de l'immeuble voisin plus ancien (construit avant 1964) dont le gabarit dépasse la limite prescrite au PPAS-, suivant les règles du RRU, dans le respect de la ZICHEE, et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. La grande majorité des constructions sur l'îlot étant couvertes par un PL (*Figure 7: Permis de Lotir*), elles resteront soumises aux prescriptions du PPAS, incluant les conditions de rehausse, qui seraient transcrites dans les actes notariés. Notons que la ZICHEE continue à garantir les qualités en matière de façades et de gabarits sur la partie de l'îlot bordant l'église Saint-Nicolas. Conclusion A l'exception de 2 parcelles non bâties, l'ilot est aujourd'hui développé en majorité, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU et la ZICHEE, garantissent l'harmonie des constructions, la qualité des abords et le respect du patrimoine. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.
Hauteur des constructions principales *- ≤ R+3 (Heembeek Fr. Vekemans)* *- ≤ R+2 (Bons Enfants, Ph.Vander Elst)* *- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:* *→ établi au niveau du trottoir ou inférieur* *→ affecté exclusivement en garage* *→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.* *Type de toiture* *- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.* *- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)*	*Hauteur des façades avant (art. 5)* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de façade:* *- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.* *- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.* *- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.* *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* *(…)* *Hauteur de toiture (art. 6)* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:* *- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *(…)*	

Ilot n°6		
PPAS	**RRU**	**Analyse**
Front de bâtisse obligatoire *- à l'alignement (Fr. Vekemans, Ph. Vander Elst, pl. Saint-Nicolas)* *- en recul (Léon XIII, Croix de l'Yser)* *Limites latérales* *- en mitoyenneté* *- en retrait (2 parcelles mitoyennes -Léon XIII-)* *- indéterminées (zone réservée aux écoles libres)* *Profondeur des constructions* *- Limite post. constr. principales : 15 m ; 13 m (Croix de l'Yser) ou moins (Fr. Vekemans, parcelles d'angle Croix de l'Yser/Fr. Vekemans, Croix de l'Yser/Léon XIII)* *- Limite post. des annexes à usage commercial ou artisanal: 15 m (Fr. Vekemans)* *Hauteur des constructions principales* *- ≤ R+3 (Fr . Vekemans)* *- ≤ R+2 (Croix de l'Yser, Léon XIII, Ph. Vander Elst* *- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:* *→ établi au niveau du trottoir ou inférieur* *→ affecté exclusivement en garage* *→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.* *- Libre (Fr. Vekemans, Léon XIII -Zone réservée aux écoles libres)* *Type de toiture* *- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.* *- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)* *Hauteur des annexes* Rez-de-chaussée	*Implantation de la façade:* *- à l'alignement ou au front de bâtisse* *- sur appréciation des autorités qui délivrent le permis (constructions isolées)* *Limites latérales* *- en mitoyenneté* *- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait* *- un retrait latéral est imposé* *- Sur appréciation (constructions isolées)* *La profondeur des constructions (art. 4) hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:* *- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:* *→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde* *→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.* *(…)* *- sur appréciation (constructions isolées)* *Hauteur des façades avant (art. 5)* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de façade:* *- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.* *- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.* *- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.* *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* *(…)* *- sur appréciation des autorités (constructions isolées)* *Hauteur de toiture (art. 6)* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:* *- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *(…)* *- sur appréciation (constructions isolées)*	Implantation et profondeur- Situation existante L'implantation et les limites latérales prescrites dans le PPAS sont respectées à l'exception de bâtiments anciens, notamment voisins de l'église Saint-Nicolas. (*ph.1- 3, 7& 23*). Les bâtiments de l'école, dont les caractéristiques ne sont pas imposées au PPAS, sont implantés du côté de la rue Léon XIII, la parcelle côté rue Fr. Vekemans, est clôturé par un muret, et la grille d'accès (*ph.9 & 10*). Le bâti développé sur base du PPAS respectent les limites de profondeur. Une bonne partie de l'îlot est toutefois fortement imperméabilisée, le centre scolaire occupant 1/3 de sa surface. Gabarits et toitures- Situation existante Plus élevé: G/R+3(+retrait), Fr. Vekemans (*ph.5, 8&13*) Moins élevé: R+T, Ph. Vander Elst (*ph.2&3*) ou R+1, Fr. Vekemans (*ph.7*). Gabarit moyen (R+2+T) dans la partie non expropriée, et donc plus ancienne de la rue Fr. Vekemans (*ph.11*). Gabarit plus élevé (G+3) dans la partie construite après 1964 (*ph.10*). Différence de hauteur entre constructions accentuée par le dénivelé et l'harmonie non soignée du raccord à l'angle Fr. Vekemans/Croix de l'Yser (*ph.14*). La différence est mieux traitée à l'angle Fr. Vekemans/rue Fr. Vande Elst, (*ph.4*). Impact de l'abrogation Le PPAS, n'imposant pas de limites de construction ni de gabarit sur la zone affectée en équipement, et autorisant des zones d'annexe en arrière des constructions principales, son abrogation ne sera que bénéfique pour cet aspect. Il pourrait y avoir de petites extensions en intérieur d'îlot hors zone d'équipement, suivant les règles du RRU. Le front bâti des constructions voisines constitue la référence en cas de démolition-reconstruction des bâtiments ne respectant pas le PPAS. Le plan d'alignement à adopter pourrait également contenir ce type de précision. Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③ ou d'équipements. En l'occurrence, il est envisageable que la construction sise av. Croix de l'Yser (*ph.13*), mitoyenne de l'immeuble d'angle implanté rue Fr. Vekemans puisse s'élever au-delà des limites prescrites au PPAS, suivant les règles du RRU, et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Le gabarit des constructions couvertes par les 3 PL (*Figure 7: Permis de Lotir*) restera néanmoins soumis aux prescriptions du PPAS, incluant les conditions de rehausse, qui seraient transcrites dans les actes notariés. Notons que la ZICHEE continue à garantir les qualités en matière de façades et de gabarits sur la partie de l'îlot bordant l'église Saint-Nicolas Conclusion A l'exception de 6 parcelles non bâties, l'ilot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU et la ZICHEE, garantissent l'harmonie des constructions, la qualité des abords et le respect du patrimoine. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.

Ilot n°7		
PPAS	**RRU**	**Analyse**
Front de bâtisse obligatoire *En recul* *Limites latérales* *- en mitoyenneté (dans la majorité)* *- en retrait* *Profondeur des constructions* *Limite post. constr. principales: 15 m; moins de 15 m. sur les angles.*	*Implantation de la façade: à l'alignement ou au front de bâtisse* *Limites latérales* *- en mitoyenneté* *- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait* *- un retrait latéral est imposé* *La profondeur des constr*uctions (art. 4) *hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:* *- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:* *→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde* *→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.* *(…)*	Implantation et profondeur- Situation existante L'implantation du front de bâtisse et limites latérales des constructions sont respectées. La profondeur respectée, sauf 1 léger dépassement (Croix de Guerre 272). Gabarits et toitures- Situation existante Plus élevé: G+4 (+1retrait), Croix de Guerre (*ph.1-13*) Moins élevé: R/G +1+T, Léon XIII (*ph.6*) Gabarits et typologie plutôt homogènes, maisons bel-étage en recul, toiture à versants rue Léon XIII (*ph.6*), toiture plate av. Croix de l'Yser (*ph.12*). Immeubles résidentiels de gabarit moyen rue de la Marjolaine (*ph.2*), et plus imposants av. Croix de Guerre. Différence entre hauteurs des constructions accentuée par le caractère peu soigné du raccord à l'angle Marjolaine/Léon XIII (*ph.5*). Rez-de-chaussée surbaissé et opaque, avec avancée des étages supérieurs en avant de l'alignement, environnement peu accueillant (*ph.5*) pour le piéton et usagers des modes lents. Impact de l'abrogation Il pourrait y avoir de petites extensions en intérieur d'îlot suivant les règles du RRU. Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③. En l'occurrence, il est envisageable que la construction sise av. Croix de l'Yser (*ph.13*), mitoyenne de l'immeuble d'angle implanté av. des Croix du Feu puisse s'élever au-delà des limites prescrites au PPAS, suivant les règles du RRU, et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Le gabarit des constructions couvertes par les 2 (*Figure 7: Permis de Lotir*) restera néanmoins soumis aux prescriptions du PPAS, incluant les conditions de rehausse, qui seraient transcrites dans les actes notariés. Notons que la ZICHEE continue à garantir les qualités en matière de façades et de gabarits sur la partie de l'îlot bordant l'église Saint-Nicolas. Conclusion A l'exception de 5 parcelles, l'ilot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU, et le respect de la ZICHEE, garantissent maintenant l'harmonie des constructions, entre elles et avec les abords, comme le respect du patrimoine. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.
Hauteur des constructions principales *- ≤ R+3 (Croix de Guerre)* *- ≤ R+2(Marjolaine, Léon XIII, Croix de l'Yser)* *- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:* *→ établi au niveau du trottoir ou inférieur* *→ affecté exclusivement en garage* *→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.* *Type de toiture* *- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.* *- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)*	*Hauteur des façades avant (art. 5)* *En référence aux 2 constr. voisines* (…)*, la hauteur de façade:* *- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.* *- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.* *- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.* *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* *(…)* *Hauteur de toiture (art.* 6) *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:* *- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *(…)*	

Ilot n°8		
PPAS	**RRU**	**Analyse**
Front de bâtisse obligatoire *En recul* *Limites latérales* *- en mitoyenneté (dans la majorité)* *- en retrait (Croix de Guerre)* *Profondeur des constructions* *Limite post. constr. principales: 15 m; moins de 15 m. sur les angles.*	*Implantation de la façade: à l'alignement ou au front de bâtisse* *Limites latérales* *- en mitoyenneté* *- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait* *- un retrait latéral est imposé* *La profondeur des constructions (art. 4) hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:* *- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:* *→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde* *→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.* *(…)*	Implantation et profondeur- Situation existante L'implantation du front de bâtisse, les limites latérales et la profondeur max. des constructions, imposées par le PPAS, sont respectées. L'intérieur d'îlot est entièrement verdurisé et perméable. Gabarits et toitures- Situation existante Plus élevé: G+4 (+1retrait), Croix de Guerre (*ph.1 & 13*) Moins élevé: R/G +2+T, majorité de l'îlot Typologie homogène. Gabarits similaires, moins élevés (G+2) rue Léon XIII (*ph.2-3*), et moyens (G+3) av. Croix de l'Yser (*ph.1*). Gabarits variables (R+2 à G+4) av. Croix de Guerre. Impact de l'abrogation Il pourrait y avoir de petites extensions en intérieur d'îlot suivant les règles du RRU. Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③. En l'occurrence, il est envisageable que la construction de la parcelle non bâtie sise rue des Trois pertuis (*ph.4-5*) puisse s'élever au-delà des limites prescrites au PPAS -en raison de l'immeuble voisin implanté av. des Croix de Guerre, en zone de gabarit ③-, suivant les règles du RRU et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Le gabarit des constructions couvertes par les 3 PL (*Figure 7: Permis de Lotir*) restera néanmoins soumis aux prescriptions du PPAS, incluant les conditions de rehausse, qui seraient transcrites dans les actes notariés. Conclusion A l'exception d'une parcelle, l'îlot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU garantissent l'harmonie des constructions comme la qualité des abords. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.
Hauteur des constructions principales *- ≤ R+3 (Croix de Guerre)* *- ≤ R+2 (Croix de l'Yser, Léon XIII)* *- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:* *→ établi au niveau du trottoir ou inférieur* *→ affecté exclusivement en garage* *→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.* *Type de toiture* *- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.* *- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)*	*Hauteur des façades avant (art. 5)* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de façade:* *- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.* *- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.* *- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.* *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* *(…)* *Hauteur de toiture (art. 6)* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:* *- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *(…)*	

<table>
<tr><th colspan="3">Ilot n°9</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>RRU</th><th>Analyse</th></tr>
<tr><td><u>Front de bâtisse obligatoire</u>
- à l'alignement (Fr. Vekemans)
- en recul (Léon XIII, Croix de l'Yser, Croix de Guerre)
<u>Limites latérales</u>
- en mitoyenneté
- en retrait (Limite entre zone de construction d'habitations et zone réservée aux écoles de la Ville d Bruxelles -Fr. Vekemans)
- Libre (Fr. Vekemans, Léon XIII -zone réservée aux écoles de la Ville de Bruxelles)
<u>Profondeur des constructions</u>
- Limite post. constr. principales : 15 m ; 13 m (Croix de l'Yser) ou moins (Fr. Vekemans, parcelles d'angle Croix de l'Yser/Fr. Vekemans, Croix de l'Yser/Léon XIII)
- Limite post. des annexes à usage commercial ou artisanal: 15 m (Fr. Vekemans)</td><td><u>Implantation de la façade</u>:
- à l'alignement ou au front de bâtisse
- sur appréciation des autorités qui délivrent le permis (constructions isolées)
<u>Limites latérales</u>
- en mitoyenneté
- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait
- un retrait latéral est imposé
- sur appréciation (constructions isolées)
<u>La profondeur des constructions (art. 4)</u> hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:
- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:
→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde
→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.
(…)
- sur appréciation (constructions isolées)</td><td rowspan="2">Implantation et profondeur- Situation existante
Depuis 1964, de nouvelles constructions implantées à l'alignement ont remplacé les constructions dont l'expropriation a permis l'élargissement de la rue Fr. Vekemans.
La zone accueillant l'école sur la moitié sud-ouest de l'îlot s'est développée librement hors des limites d'implantation prescrites pour la partie sud de l'îlot, abrogée par la zone d'équipement du PRAS (Voir titre 3.1. Analyse comparative des prescriptions du PPAS et du PRAS, 0).
Les constructions développées sur la moitié nord-est de l'îlot respectent les limites de profondeur imposées par le PPAS.
Gabarits et toitures- Situation existante
Plus élevé: G+4(+1retrait), Fr. Vekemans (ph.18 &19).
Moins élevé: Rue Léon XIII et Fr. Vekemans (ph.2, 10 & 13).
Gabarits et typologies variés sur le site de l'école de la Ville.
Typologie majoritaire d'immeuble à toiture plate, avec gabarit variant de de 2 à 5 niveaux, maximum atteint à l'angle Croix de Guerre/Fr. Vekemans (ph.12, 17 & 20).
Impact de l'abrogation
Le PPAS, n'imposant pas de limites de construction ni de gabarit sur la zone affectée en équipement (zone d'équipement du PRAS, ayant implicitement abrogé les zones de construction d'habitation et affectée au commerce et à l'habitation), et autorisant des zones d'annexe en arrière des constructions principales, son abrogation ne sera que bénéfique pour cet aspect.
Il pourrait y avoir de très petites extensions en intérieur d'îlot dans la partie nord, suivant les règles du RRU.
Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ③, mitoyennes de bâtiments implantés en zone d'équipements. En l'occurrence, on n'observe aucune rehausse autorisable dans les règles du RRU qui permette de dépasser les limites du PPAS en cas d'abrogation.
Conclusion
A l'exception d'une parcelle, l'ilot est aujourd'hui développé en majorité, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU garantissent l'harmonie des constructions comme la qualité des abords. L'abrogation du PPAS supprimera, en outre, les incidences liées aux conditions de rehausse.</td></tr>
<tr><td><u>Hauteur des constructions principales</u>
- ≤ R+3 (Croix de Guerre, Ransbeek)
- ≤ R+2 (Faînes, Ramier)
- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:
→ établi au niveau du trottoir ou inférieur
→ affecté exclusivement en garage
→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.
- Libre (Fr. Vekemans, Léon XIII -Zone réservée aux écoles de la Ville de Bruxelles)
<u>Type de toiture</u>
- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.
- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)
<u>Hauteur des annexes</u>
Rez-de-chaussée</td><td><u>Hauteur des façades avant (art. 5)</u>
En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de façade:
- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.
- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.
- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.
Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.
(…)
- sur appréciation des autorités (constructions isolées)
<u>Hauteur de toiture (art. 6)</u>
En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:
- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.
- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.
(…)
- sur appréciation (constructions isolées)</td></tr>
</table>

Ilot n°10		
PPAS	**RRU**	**Analyse**
<u>Front de bâtisse obligatoire</u> *- à l'alignement (Faînes, Ransbeek, Ramier)* *- en recul (Croix de Guerre, Muguet)* *<u>Limites latérales</u>* *- en mitoyenneté* *- en retrait (Ransbeek)* *- indéterminées (zone réservée à la construction d'un centre social)* *<u>Profondeur des constructions</u>* *- Limite post. constr. principales : 15 m ; 13 m (Croix de l'Yser) ou moins (Fr. Vekemans, parcelles d'angle Croix de l'Yser/Fr. Vekemans, Croix de l'Yser/Léon XIII)* *- Limite post. des annexes à usage commercial ou artisanal: 15 m (Fr. Vekemans)*	*<u>Implantation de la façade</u>:* *- à l'alignement ou au front de bâtisse* *- sur appréciation des autorités qui délivrent le permis (constructions isolées)* *<u>Limites latérales</u>* *- en mitoyenneté* *- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait* *- un retrait latéral est imposé* *- sur appréciation (constructions isolées)* *<u>La profondeur des constr</u>*uctions (art. 4) *hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:* *- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:* *→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde* *→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.* *(…)* *- sur appréciation (constructions isolées)*	<u>Implantation et profondeur- Situation existante</u> Le bâtiment construit sur la zone réservée à la construction d'un centre social, dont les caractéristiques ne sont pas imposées au PPAS, est implanté librement (construction isolée) en intérieur d'îlot, dans un cadre verdurisé. L'implantation du front de bâtisse, les limites latérales et la profondeur des constructions, imposées par le PPAS, sont respectées sur la partie nord de l'îlot. Dans la partie sud subsistent d'anciennes constructions, en avant de l'alignement rue du Muguet (*ph.2 & 3*) ou en arrière, rue des Faînes (*ph.18 & 19*), et des annexes restent aménagées en zone de cours et jardin. <u>Gabarits et toiture</u> Plus élevé: G+4(+1 retrait) côté Croix de Guerre (*ph.6*). Moins élevé: R+1, Faînes (*ph.16*) Typologies et gabarits variés rues du Muguet (*ph.2 & 4*), du Ramier (*ph.10 & 11*) et des Faînes(*ph.17 & 20*) Rez-de-chaussée surbaissé et opaque à l'angle Croix de Guerre/Ransbeek, avec avancée des étages supérieurs en avant de l'alignement, environnement peu accueillant (*ph.1*) pour le piéton et usagers des modes lents. <u>Impact de l'abrogation</u> Le PPAS, n'imposant pas de limite de constructions ni de gabarit sur la zone affectée en équipement, son abrogation ne sera que bénéfique pour cette partie de l'îlot. Il pourrait y avoir des extensions très limitées en intérieur d'îlot, suivant les règles du RRU. Le front bâti des constructions voisines constitue la référence en cas de démolition-reconstruction des bâtiments ne respectant pas le PPAS (*ph.2, 18-19*). Le plan d'alignement à adopter pourrait également contenir ce type de précision. Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③ ou d'équipements. En l'occurrence, il est envisageable que la construction sise rue du Muguet, mitoyenne de l'immeuble d'angle implanté av. Croix de Guerre (*ph.5-5*) puisse s'élever au-delà des limites ou sans les conditions de rehausse prescrites au PPAS, suivant les règles du RRU, et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Le gabarit des constructions couvertes par les 5 PL (*Figure 7: Permis de Lotir*) restera néanmoins soumis aux prescriptions du PPAS, incluant les conditions de rehausse, qui seraient transcrites dans les actes notariés. Par ailleurs, la ZICHEE permet de garantir les qualités en matière de façades et de gabarits sur la partie de l'îlot en bordure de la rue du Ramier. <u>Conclusion</u> L'ilot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU et la ZICHEE, garantissent maintenant l'harmonie des constructions, la qualité des abords et le respect du patrimoine. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.
<u>Hauteur des constructions principales</u> *- ≤ R+3 (Croix de Guerre, Ransbeek)* *- ≤ R+2 (Faînes, Ramier)* *- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:* *→ établi au niveau du trottoir ou inférieur* *→ affecté exclusivement en garage* *→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.* *- Libre (Fr. Vekemans, Croix de Guerre, Léon XIII -Zone réservée aux écoles libres)* *<u>Type de toiture</u>* *- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.* *- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)*	*<u>Hauteur des façades avant (art. 5)</u>* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de façade:* *- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.* *- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.* *- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.* *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* *(…)* *- sur appréciation (constructions isolées)* *<u>Hauteur de toiture (art.</u>* 6) *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:* *- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *(…)* *- sur appréciation (constructions isolées)*	

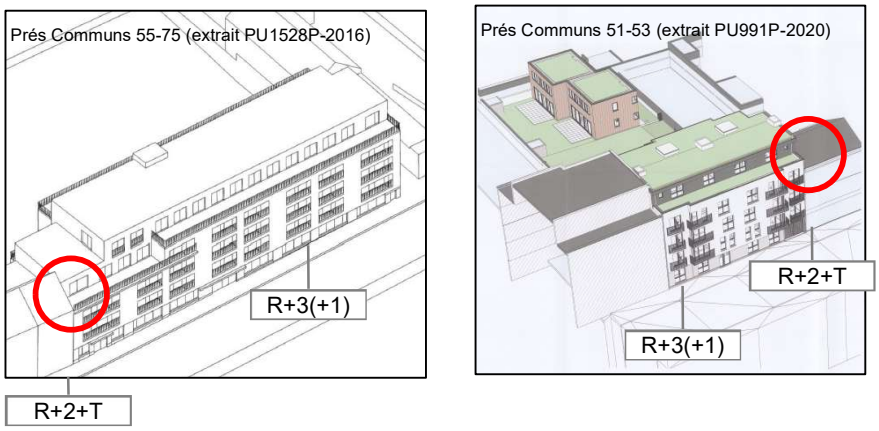
Ilot n°11		
PPAS	**RRU**	**Analyse**
Front de bâtisse obligatoire *- à l'alignement (partie Faînes)* *- en recul (majorité du périmètre)* *Limites latérales* *- en mitoyenneté (dans la majorité)* *- en retrait (Faînes)* *Profondeur des constructions* *Limite post. constr. principales: 15 m; moins de 15 m. sur les angles ; 13 m (Trois Pertuis) ; 9 m (en recul Faînes).*	*Implantation de la façade: à l'alignement ou au front de bâtisse* *Limites latérales* *- en mitoyenneté* *- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait* *- un retrait latéral est imposé* *La profondeur des constr*uctions (art. 4) *hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:* *- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:* *→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde* *→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.* *(…)*	Implantation et profondeur- Situation existante L'implantation du front de bâtisse et les limites latérales imposées par le PPAS, sont respectées. La profondeur max. des constructions est dépassée dans certaines zones de cours et jardins, ou d'anciennes annexes (antérieures au PPAS) ont été maintenues. A ces annexes s'ajoute l'imperméabilisation de l'entièreté de deux grandes parcelles (n°297 et 311 av. Croix de Guerre), en dérogation ou infraction au PPAS, et au RRU. Gabarits et toitures- Situation existante Plus élevé: G+4 (+retrait), Croix de Guerre (*ph.6*). Moins élevé: G+2+T ou G+2, Faînes (*ph.14*), et Trois Pertuis Typologie et gabarits relativement homogènes, suivant le dénivelé. Impact de l'abrogation Il pourrait y avoir des extensions en intérieur d'îlot suivant les règles du RRU. Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③. En l'occurrence, il est envisageable que les constructions sises rues du Muguet (*ph.5*) et des Trois Pertuis (*ph.8*), mitoyennes des immeubles d'angle implantés av. Croix de Guerre puissent s'élever au-delà des limites prescrites au PPAS, suivant les règles du RRU et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Le gabarit des constructions couvertes par les 2 PL (*Figure 7: Permis de Lotir*) restera néanmoins soumis aux prescriptions du PPAS, incluant les conditions de rehausse, qui seraient transcrites dans les actes notariés. Conclusion A l'exception de 2 parcelles, l'ilot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU garantissent l'harmonie des constructions, la qualité des abords et le respect du patrimoine. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.
Hauteur des constructions principales *- ≤ R+3 (Croix de Guerre)* *- ≤ R+2 (Muguet, Faînes, Trois Pertuis)* *- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:* *→ établi au niveau du trottoir ou inférieur* *→ affecté exclusivement en garage* *→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.* *Type de toiture* *- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.* *- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)*	*Hauteur des façades avant (art. 5)* *En référence aux 2 constr. voisines* (…)*, la hauteur de façade:* *- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.* *- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.* *- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.* *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* *(…)* *Hauteur de toiture (art.* 6) *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:* *- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *(…)*	

<table>
<tr><th colspan="3">Ilot n°12</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>RRU</th><th>Analyse</th></tr>
<tr><td><u>Front de bâtisse obligatoire</u>
- à l'alignement (Faînes)
- en recul (Marjolaine, Croix de Guerre, Trois Pertuis)
<u>Limites latérales</u>
- en mitoyenneté (Trois Pertuis, Faînes, Marjolaine)
- en retrait (Croix de Guerre)
<u>Profondeur des constructions</u>
Limite post. constr. principales: 15 m; moins de 15 m. sur les angles ; 13 m (Trois Pertuis) ; 9 m (en recul Faînes).</td><td><u>Implantation de la façade</u>: à l'alignement ou au front de bâtisse
Limites latérales
- en mitoyenneté
- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait
- un retrait latéral est imposé
<u>La profondeur des constr</u>uctions (art. 4) hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:
- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:
→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde
→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.
(…)</td><td rowspan="2">Implantation et profondeur- Situation existante
L'implantation du front de bâtisse et les limites latérales imposées par le PPAS, sont respectées, mais la profondeur maximum est dépassée dans le cas de grands immeubles le long de l'av. des Croix de Guerres, où l'emprise couvre la zone de cours et jardins à 100% (Croix de Guerre/Trois Pertuis).
Les 2 derniers immeubles sont en construction av. des Croix de Guerre.
Gabarits et toitures- Situation existante
Plus élevés: G+5(+1 retrait), Trois Pertuis (Croix de Guerre)
Moins élevés: R+1+T, Faînes (ph.9)
Typologie et gabarits plutôt homogènes par voirie:
- Maisons ou petits immeubles (G/R+2) plus anciens, rue des Faînes (ph.5). Les constructions refermant le front bâti sur le nouvel alignement sont plus élevées (G+3) (ph.4) que leurs voisines plus anciennes.
- Maisons bel-étage en recul, garage semi-enterré, toiture à versants, rues de la Marjolaine et des Trois pertuis.
- Immeubles plus imposants av. Croix de Guerre (ph.22).
Grande différence de gabarits aux angles de 'avenue des Croix de Guerre (ph.13-14, 23-24), accentuée par l'important dénivelé du terrain.
Impact de l'abrogation
Il pourrait y avoir des extensions en intérieur d'îlot suivant les règles du RRU.
Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③. En l'occurrence, il est envisageable que les constructions sises rue des Trois Pertuis (ph.13-14) et de la Marjolaine (ph.23-24), mitoyennes des immeubles d'angle implantés av. Croix de Guerre puisse s'élever au-delà des limites prescrites au PPAS, suivant les règles du RRU et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Le gabarit des constructions couvertes par les 2 PL (Figure 7: Permis de Lotir) restera néanmoins soumis aux prescriptions du PPAS, incluant les conditions de rehausse, qui seraient transcrites dans les actes notariés.
Conclusion
A l'exception de 3 parcelles en chantier, l'ilot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU garantissent l'harmonie des constructions comme la qualité des abords. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.</td></tr>
<tr><td><u>Hauteur des constructions principales</u>
- ≤ R+3 (Trois Pertuis, Faînes, Marjolaine)
- ≤ R+2 (Croix de Guerre)
- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:
→ établi au niveau du trottoir ou inférieur
→ affecté exclusivement en garage
→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.
<u>Type de toiture</u>
- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.
- A versants* si nbre max d'étages non atteint
(*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)</td><td><u>Hauteur des façades avant (art. 5)</u>
En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de façade:
- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.
- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.
- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.
Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.
(…)
<u>Hauteur de toiture (art.</u> 6)
En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:
- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.
- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.
(…)</td></tr>
</table>

Ilot n°13		
PPAS	**RRU**	**Analyse**
Front de bâtisse obligatoire *- à l'alignement (Faînes, Prés Communs)* *- en recul (Croix de Guerre, Marjolaine, Voirie à réaliser)* *Limites latérales* *- en mitoyenneté (Prés Communs, Faînes, Marjolaine)* *- en retrait (Croix de Guerre, Voirie à réaliser)* *Profondeur des constructions* *Limite post. constr. principales: 15 m; moins de 15 m. sur les angles (Croix de Guerre/Marjolaine, Marjolaine/Faînes).* *Hauteur des constructions principales* *- ≤ R+3 (Marjolaine Faînes, Prés Communs, Voirie à réaliser)* *- ≤ R+2 (Croix de Guerre)* *- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:* *→ établi au niveau du trottoir ou inférieur* *→ affecté exclusivement en garage* *→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.* *Type de toiture* *- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.* *- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale) .*	*Implantation de la façade: à l'alignement ou au front de bâtisse* *Limites latérales* *- en mitoyenneté* *- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait* *- un retrait latéral est imposé* *La profondeur des constructions (art. 4) hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:* *- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:* *→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde* *→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.* *(…)* *Hauteur des façades avant (art. 5)* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de façade:* *- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.* *- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.* *- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.* *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* *(…)* *Hauteur de toiture (art. 6)* *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:* *- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* (…)	Implantation et profondeur- Situation existante L'implantation, les limites latérales et la profondeur des constructions sont inscrites dans les limites du PPAS, à l'exception de quelques constructions implantées av. des Croix de Guerre. Des dépassements ponctuels de l'emprise ont été autorisés pour le bâtiment plus récent (fonds du Logement) sis rues des Faînes/Prés Communs, tandis que côté Croix de Guerre, plusieurs constructions occupent l'entièreté de la parcelle. Les parcelles centrales de rue des Prés Communs ne sont pas bâties, comme les zones de construction d'habitation longeant la « voirie à réaliser » en intérieur d'îlot, à l'exception du retour amorcé par le bâtiment construit rue des Faînes/rue des Prés Communs. L'expropriation de l'assiette de la voirie n'ayant pas été mise en œuvre durant la durée de validité du plan, ce projet est devenu obsolète. Gabarits et toitures- Situation existante Plus élevés: G+4(+1 retrait), Croix de Guerre *(ph.22)* Moins élevés: G+1+T, Faînes *(ph.2)* et Prés Communs *(ph.14)* Typologie et gabarits relativement homogènes par rue: - Maisons ou petits immeubles (R/G+1+T) rues des Prés communs, des Faînes (*ph.13&2-5*) et de la Marjolaine (*ph.26*). - Immeubles plus élevés (G+4+1retrait) av. Croix de Guerre (*ph.15-20*). - Immeuble récent (R+2) à l'angle Prés Communes/Faînes (*ph.6-9*). Différence entre hauteurs des constructions accentuée par le dénivelé et le caractère peu soigné du raccord à l'angle Croix de Guerre/Prés Communs (*ph.13&15*), Croix de Guerre/Marjolaine (*ph.24*) et Marjolaine/Faînes (*ph.1*). Rez-de-chaussée surbaissé et opaque, avec avancée des étages supérieurs en avant de l'alignement, environnement peu accueillant (*ph.1*) pour le piéton et usagers des modes lents. Impact de l'abrogation La « voirie à aménager »,les « zones de construction d'habitation », comme les zones non aedificandi bordant la voirie disparaissent, au bénéfice de la qualité de l'intérieur d'îlot. Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③.En l'occurrence, il est envisageable que les constructions sises rues des Prés Communs (*ph.15*) et de la Marjolaine (*ph.24*), mitoyennes des immeubles implantés av. Croix de Guerre puissent s'élever au-delà des limites prescrites au PPAS, suivant les règles du RRU et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Le gabarit des constructions couvertes par les 4 PL (*Figure 7: Permis de Lotir*) restera néanmoins soumis aux prescriptions du PPAS, incluant les conditions de rehausse, qui seraient transcrites dans les actes notariés. Conclusion A l'exception d'1 parcelle, l'ilot est aujourd'hui presqu'entièrement développé sur sa périphérie, et l'adoption d'un nouveau plan d'alignement refermant l'îlot devra confirmer le caractère obsolète du projet de voirie. Les règles du RRU permettent d'encadrer l'harmonie des constructions comme la qualité des abords. L'abrogation du PPAS sera bénéfique pour la préservation et la valorisation de l'intérieur d'îlot (faune, flore, imperméabilisation, paysage), de la qualité de vie aux alentours (ombres portées, phénomène d'îlot de chaleur, etc.), et supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.

Ilot n°14		
PPAS	**RRU**	**Analyse**
Front de bâtisse obligatoire *- à l'alignement (Général Biebuyck, Général Michel, Prés Communs)* *- en recul (Croix de Guerre)* *Limites latérales* *En mitoyenneté* *Profondeur des constructions* *- Limite post. constr. principales (gabarit pouvant dépasser le niveau du rdc): 15 m.* *- Limite post. des annexes à usage commercial ou artisanal (gabarit limité au niveau du rdc): fond des parcelles*	*Implantation de la façade: à l'alignement ou au front de bâtisse* *Limites latérales* *- en mitoyenneté* *- en retrait lorsque: - la constr. voisine est implantée en retrait* *- un retrait latéral est imposé* *La profondeur des constr*uctions (art. 4) *hors-sol ne dépasse pas ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul, et:* *- Si les 2 terrains mitoyens sont bâtis:* *→ ne dépasse pas le profil mitoyen de la constr. voisine la plus profonde* *→ ne dépasse pas de + de 3 m. le profil mitoyen de la constr. voisine la moins profonde, sauf si retrait latéral d'au-moins 3 m.* *(…)*	Implantation et profondeur- Situation existante L'implantation du front de bâtisse et limites latérales des constructions, imposée par le PPAS, a été respectée. Profondeur des parcelles non entièrement bâtie. Gabarits et toitures- Situation existante Plus élevé: G+4 (+retrait), Croix de Guerre Moins élevé: R+1+T, Prés Communs (*ph.5*) et Général Michel (*ph.11*) Gabarits et typologie variés rues des Prés Communs et des Faînes (*ph.5*). Immeubles à toiture plate, de gabarit moyen (G+3) rue du Général Biebuyck et plus élevé av. Croix de Guerre (G+4). Dépassement du gabarit autorisé pour les immeubles en chantier rue des Prés Communs, avec 5 niveaux hors sol (R+3+retrait), logement au rdc, et intégration architecturale au bâti environnant (*Figure 14*). Ces projets ont été autorisés au motif qu'ils s'accordent aux caractéristiques du cadre urbain environnant et qu'ils ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux. Rez-de-chaussée surbaissé et opaque rue Général Biebuyck, avec avancée des étages supérieurs en avant de l'alignement, environnement peu accueillant (*ph.14*) pour le piéton et usagers des modes lents. Impact de l'abrogation Le PPAS, n'imposant pas de limites de profondeur de construction, son abrogation ne sera que bénéfique pour la qualité de l'intérieur d'îlot. Les rehausses potentielles concernent les constructions situées dans la zone de gabarit ②, mitoyennes de bâtiments implantés en zone de gabarit ③. En l'occurrence, il est envisageable que les constructions sises rues des Prés Communs (*ph.4*) et du Général Biebuyck (*ph.16*), mitoyennes des immeubles d'angle implantés av. Croix de Guerre puissent s'élever, au-delà des limites prescrites au PPAS, suivant les règles du RRU et sous réserve de l'application du bon aménagement des lieux. Le gabarit des constructions couvertes par les 3 PL (*Figure 7: Permis de Lotir*) restera néanmoins soumis aux prescriptions du PPAS, incluant les conditions de rehausse, qui seraient transcrites dans les actes notariés. Conclusion A l'exception de 2 parcelles en chantier, et d'une parcelle non bâtie, l'ilot est aujourd'hui développé, les objectifs du PPAS sont atteints. Les règles du RRU garantissent l'harmonie des constructions comme la qualité des abords. L'abrogation du PPAS supprimera les incidences liées aux conditions de rehausse.
Hauteur des constructions principales *- ≤ R+3 (Croix de Guerre)* *- ≤ R+2 (Prés Communs, Général Michel, Général Biebuyck)* *- Plateau supplémentaire toléré à 3 cond.:* *→ établi au niveau du trottoir ou inférieur* *→ affecté exclusivement en garage* *→ hauteur max sous plafond = 2, 20 m.* *Hauteur des annexes : Rez-de-chaussée* *Type de toiture* *- En terrasse si nbre max. d'étages atteint.* *- A versants* si nbre max d'étages non atteint (*inclinés à 30° min. sur l'horizontale)*	*Hauteur des façades avant (art. 5)* *En référence aux 2 constr. voisines* (…)*, la hauteur de façade:* *- ne peut être inf. à la façade de référence la plus basse.* *- ne peut être sup. à la façade de référence la plus haute.* *- est déterminée par la moyenne de celle des constructions de la rue (…) lorsque la hauteur de façade des deux constr. de référence est anormalement faible ou élevée.* *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* *(…)* *Hauteur de toiture (art.* 6) *En référence aux 2 constr. voisines (…), la hauteur de toiture des constructions:* *- ne peut dépasser de plus de 3 m. la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *- ne peut dépasser de hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constr. de réf. visées à l'art. 5.* *(…)*	

Figure 14: Constructions en chantier rue des Prés Communs



3.2.2. Les abords

3.2.2.1. Zones de recul

Au PPAS, les zones de recul sont des *zones non-aedificandi.* Le PPAS n'impose aucune condition d'aménagement, ni de perméabilité.

Au RRU (art. 11), *la zone de recul est aménagée :*
- *En jardinet et plantée en pleine terre*
- *Sans construction sauf accessoires à l'entrée de l'immeuble (boîte aux lettres, clôtures, murets, escaliers, pentes d'accès)*
- *Pas transformée en espace de stationnement, ni imperméable, sauf accès aux garages, sauf RCU*

Situation de fait

Hors la zone de recul bordant les deux premières constructions implantées le long de la voirie à réaliser, au sud-est de l'îlot n°13, qui a été aménagée en voie de desserte privée et accès pompiers[5], l'aménagement de ces zones reflète les prescriptions du PPAS sur les autres parties du plan, étant entendu que les constructions accessoires à l'entrée sont autorisées. Vu le grand nombre de garages, cette zone est très souvent imperméabilisée et transformée en espace de stationnement.

Conclusion

L'abrogation du PPAS, qui est moins strict que le RRU en termes de perméabilité, ou de stationnement, n'a pas d'impact pour cet aspect.

3.2.2.2. Cours et jardins

Au PPAS, toute l'étendue des zones figurées en vert au plan [Espaces verts (cours et jardins)] est grevée de la servitude « non aedificandi ». Les zones de cours et jardins ne sont pas imposées dans les îlots n° 1 et 14, elles sont diminuées dans les îlots n° 6, 9, 10 et 13 en raison des zones d'annexes (îlots n° 6 et 9), des zones d'équipement (îlots n° 6, 9 et 10), ou de la voirie à réaliser et des zones d'habitation prescrites dans l'îlot n°13. Par ailleurs, le PPAS n'y impose pas le développement de la flore.

Au RRU (art. 12), *l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (partie non bâtie hors-sol du terrain hors zone de recul):*
- *Vise au développement de la flore*

[5] « la viabilité du projet est, ainsi, indépendante de la réalisation, ou non, de la voirie prévue au PPAS » - « Au cas où la voirie projetée au PPAS serait construite ultérieurement, la desserte serait aménagée en zone de recul conformément aux prescriptions», extraits du permis d'urbanisme 04/PFD/569959

- *Sont autorisés les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agréent ou de décoration.*

Situation de fait

A l'exception de la voirie à réaliser dans l'îlot n°13, des zones de construction d'habitation la bordant, et des quelques constructions datant d'avant 1964, ou non conformes au PPAS (box de garage dans l'îlot n°13, accessibles par le chemin existant, notamment), la situation de fait reflète les prescriptions du Plan, étant entendu que les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisés.

Conclusion

L'abrogation du PPAS, en supprimant les zones d'annexe, la zone de « voirie à réaliser » et les zones d'habitation la longeant, ne pourra être que bénéfique à la valorisation des zones de cours et jardin, imposées par le RRU.

3.2.2.3. Surface perméable

Au PPAS, aucun critère de perméabilité n'est imposé pour les surfaces non bâties, ou les toitures plates.

Au RRU (art. 13),

- *la zone de cours et jardins comporte une surface perméable ≥ à 50 % de sa surface, en pleine terre et plantée (…).*
- *les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées.*

Conclusion

L'abrogation du PPAS, ne pourra être que bénéfique à la perméabilisation des zones de cours et jardin et des toitures plates, qu'impose le RRU.

3.2.2.4. Publicité et enseignes

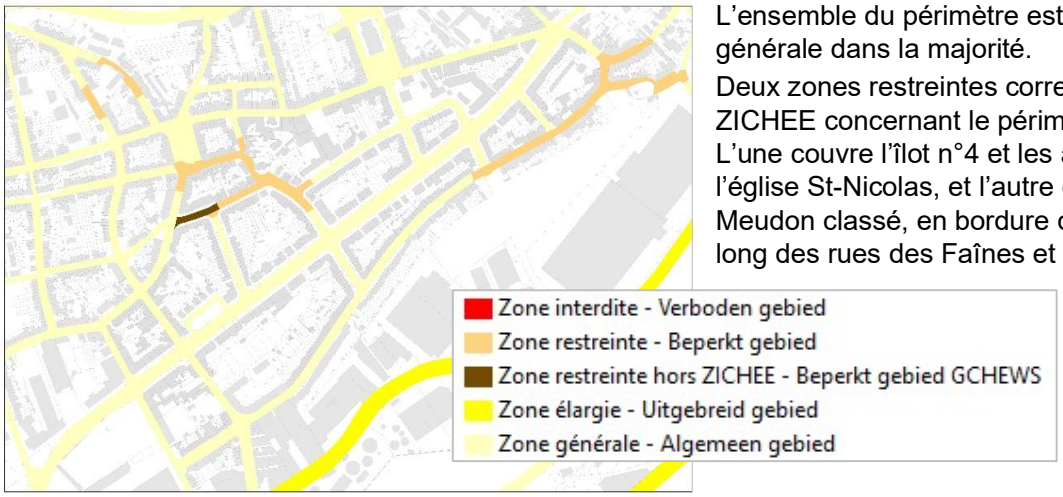
Au PPAS (art.8) « *En dehors des enseignes des maisons de commerce, aucune autre publicité visible de la voie publique n'est autorisée. Pour les métiers et professions s'exerçant en maison fermée, l'apposition sur la façade d'une plaque en bronze ou en cuivre dont les dimensions maximums sont 20 x 30 cm. pourra être tolérée. Aucune autre publicité ne sera admise.* »

Le RRU distingue des zones, des durées d'installation, les espaces privé/public, les types de dispositifs (enseignes, publicité, publicité associée à l'enseigne). Il est plus souple que le PPAS. Il constitue néanmoins un outil de contrôle adapté au domaine des enseignes et publicités tel qu'il existe aujourd'hui.

Situation de fait

Les types de plaque autorisés par le PPAS Croix de Guerre, pour les professions et métiers, ne sont pas toujours respectés

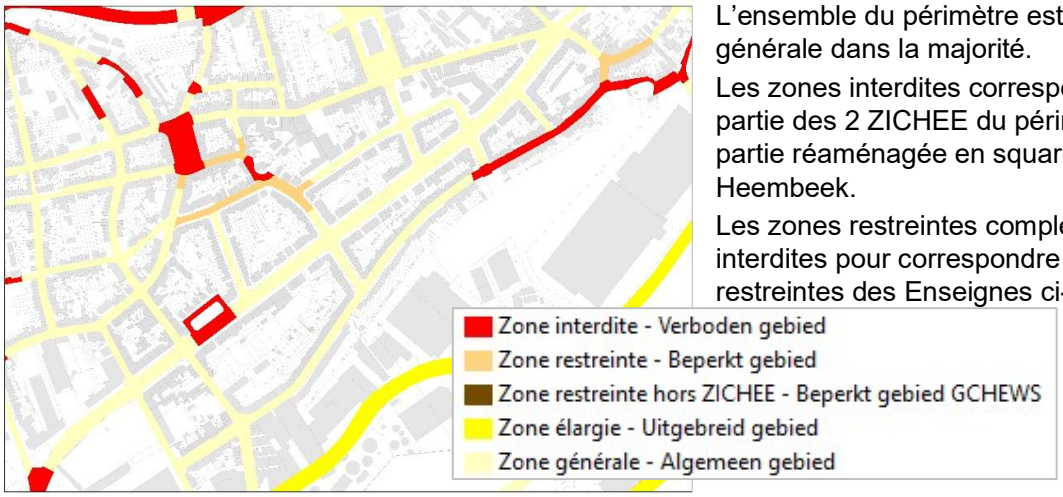
Figure 15: RRU- Enseignes



L'ensemble du périmètre est situé en zone générale dans la majorité.

Deux zones restreintes correspondent aux 2 ZICHEE concernant le périmètre du PPAS. L'une couvre l'îlot n°4 et les abords de l'église St-Nicolas, et l'autre couvre le parc Meudon classé, en bordure du périmètre le long des rues des Faînes et du Ramier.

Figure 16: RRU- Publicité



L'ensemble du périmètre est situé en zone générale dans la majorité.

Les zones interdites correspondent à une partie des 2 ZICHEE du périmètre, et à la partie réaménagée en square de la rue de Heembeek.

Les zones restreintes complètent les zones interdites pour correspondre aux zones restreintes des Enseignes ci-avant.

On peut estimer que le RRU peut se substituer au PPAS pour ce domaine.

3.3. Conclusion

Pour rappel, les zones de construction d'habitation situées en recul de la « voirie à réaliser » n'ont pas été mises en œuvre, à l'exception de l'angle formé entre cette zone de recul et la rue des Prés Communs au sud-est, et d'une amorce vers l'intérieur d'îlot.

L'ensemble des parcelles au pourtour des îlots qui n'étaient pas encore bâties à l'entrée en vigueur du PPAS le sont aujourd'hui, dans la grande majorité, et certaines sont en chantier.

Anciennes constructions et nouveaux développements: on distingue une majorité de constructions plus anciennes le long de la rue des Faînes et les voiries connectées à la place Saint-Nicolas, ou encore une petite portion de la rue Fr. Vekemans (partie non élargie, à proximité du carrefour avec l'av. des Croix de Guerre). Le bâti développé uniquement sur base du PPAS est implanté le long de l'avenue des Croix de Guerre, et de la rue du Général Biebuyck, présentant un caractère relativement homogène.

Implantation et profondeur

Certaines anciennes constructions sont restées implantées en avant ou en arrière du front de bâtisse obligatoire prescrit au PPAS (Prés Communs 19 & 21, Heembeek 217, Fr. Vekemans 73, F. Vander Elst

35, place St-Nicolas 23, Muguet 19-25). Les autres bâtiments respectent le front de bâtisse. L'alignement de fait des constructions voisines constitue la référence en cas de démolition-reconstruction de ces bâtiments. Le plan d'alignement pourrait également contenir ce type de précision.

La profondeur prescrite au PPAS est respectée dans la majorité du plan, sauf pour quelques constructions préexistant au PPAS (rues de Heembeek, des Bons enfants, Fr. Vekemans) ou autorisées en dehors des limites de profondeur par dérogation (rue des Prés Communs, av. des Croix de Guerre).

Le PPAS autorise la construction d'annexes jusqu'en fond de parcelle sur les îlots n° 1 et 14, et à l'arrière des constructions principales de la rue Fr. Vekemans, dans les îlots n° 6 et 9. Le Plan n'impose aucune limite de construction sur les zones d'équipements, couvrant la moitié sud de l'îlot n°9 (où les prescriptions d'implantation et de gabarit sont abrogées au même titre que les affectations), et une grande partie des intérieurs d'îlot n° 6 et 10. Le PPAS prescrit des zones de construction d'habitation, et l'aménagement d'une voirie de desserte, en intérieur de l'îlot n°13.

L'abrogation du PPAS aura pour effet de supprimer les limites de profondeur de construction, pour lesquelles le RRU est plus souple, en permettant le dépassement du bâti voisin sous conditions mais sans toutefois dépasser les ¾ de la parcelle hors zone de recul. Le dépassement que pourrait autoriser le RRU est néanmoins marginal par rapport aux limites imposées dans le PPAS. Par ailleurs, le maintien du PPAS a des incidences plutôt négatives sur les intérieurs d'îlot n° 1, 6, 9, 10, 13 et 14, en raison des constructions et aménagements autorisés. Dès lors, **le recours aux prescriptions du RRU et du PRAS, comme l'appel à la notion du bon aménagement des lieux, permettra de valoriser davantage les intérieurs d'ilots**.

Gabarits et toitures

Les gabarits prescrits au PPAS, comme l'implantation du front de bâtisse en recul, ont permis de confirmer le statut d'axe structurant de l'avenue des Croix de Guerre, le long de laquelle sont implantés les immeubles résidentiels de 4 à 5 niveaux, avec toiture plate, et volume supplémentaire en retrait, autorisé en dérogation au Plan. Dans le tissu plus ancien (alentours de l'église Saint-Nicolas, rue des Faînes), où les parcelles sont plus étroites, la hauteur des bâtiments est restée moins importante.

La différence de hauteur entre façades mitoyennes, induite par les prescriptions du PPAS peut être élevée: un immeuble sis av. des Croix de Guerre peut être composé d'un rez-de-garage surmonté de 4 étages, alors qu'un bâtiment rue des Faînes avec toiture en pente et sans garage est limité à 1 rez-de-chaussée + 1 étage.

Les prescriptions, liant la rehausse du gabarit à l'établissement d'un rez-de-chaussée surbaissé (max 2.20 m) dédié exclusivement à l'aménagement d'un parking, encouragent l'aménagement de devantures opaques, limitent la possible reconversion du rez-de-chaussée, et donc l'activation du bas des immeubles comme la mixité de fonctions. Le tel front bâti offre, par ailleurs, un environnement peu accueillant pour les piétons et usagers des modes lents.

Ces prescriptions peuvent être considérées comme obsolètes, voire contraires au principe de bon aménagement des lieux. Le RRU préserve davantage l'harmonie des constructions, avec la prise en considération du contexte bâti environnant. **En cas d'abrogation du PPAS, l'application du RRU, avec la prise en considération du cadre bâti environnant, le respect du patrimoine (ZICHEE), et l'appel à la notion du bon aménagement des lieux, permettra d'intégrer davantage les nouvelles constructions à l'environnement, comme c'est déjà le cas aujourd'hui**.

Abords

Le PPAS n'impose pas de conditions d'aménagement, ni de critères de perméabilité sur les zones de recul ou dans les zones de cours et jardin, contrairement au RRU. Par ailleurs, en supprimant les zones

d'annexe, la zone de « voirie à réaliser » et les zones d'habitation la longeant, l'abrogation du PPAS augmentera la superficie des zones de cours et jardin, et améliorera la qualité des intérieurs d'îlot. **L'abrogation du PPAS ne peut donc qu'améliorer la situation en ce qui concerne les abords**.

3.4. Matières non encadrées par le RRU, ni par le PRAS

Alignements - Voirie à réaliser

La mise en œuvre des nouveaux alignements prescrits dans le PPAS, comme la mise en œuvre du plan d'expropriation, ont permis de reconfigurer le tissu urbain: élargissement de la rue Fr. Vekemans, et des rues entourant les îlots n°10 et n°14, avec square central rue de Heembeek, mise en valeur de l'église Saint-Nicolas et reconfiguration du sentier du Verger autour d'un jardin public.

La « Voirie à réaliser » traversant l'îlot n°13 n'a, elle, pas été aménagée, les expropriations n'ayant pas été mises en œuvre dans les délais requis, et l'alignement de droit n'ayant pas d'effet pour cette partie du plan. Ce projet ne répond plus aux objectifs actuels, de préservation des intérieurs d'îlot, ou encore de valorisation des modes lents, participant à la Ville de proximité et inscrits dans les plans stratégiques supérieurs.

L'abrogation du PPAS nécessitera l'adoption d'un nouveau plan d'alignement en vue de confirmer les alignements prescrits sur l'ensemble du périmètre à l'exception du tracé correspondant à l'assiette de la « voirie à réaliser », traversant l'îlot n°13. Une servitude de passage public sur sol privé permet l'utilisation publique de ce chemin.

Toiture (Art.4)

Matériaux: - Tuile
- Ardoise naturelle ou artificielle

Ces prescriptions peuvent être considérées comme limitatives par suite de l'évolution des techniques et matériaux de construction actuels. **L'abrogation du PPAS**, en autorisant un choix de matériaux de couverture sur base de leurs propriétés environnementales (performance, résistance aux agents de dégradation, abondance dans la nature, possible réemploi ou recyclage, écobilan, etc.), aura un impact positif en termes de développement durable.

Murs œillères (Art.5)

- *Implantation: à partir de la façade postérieure*
- *Longueur: Max 3 m*
- *Hauteur: Max 3,75 m, chaperon compris*
- *Matériau: Brique*

=> C'est l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le Règlement sur les bâtisses, qui prendront le relais pour cette matière.

Lotissement (art. 2)

Largeur min. des parcelles:
- *7 m. à front Croix de Guerre*
- *6 m. à front autres artères.*
- *Limites latérales des parcelles: d'équerre sur les alignements.*

=> Prescription obsolète

4. ANALYSE DES CRITERES PERMETTANT DE DETERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS

4.1. La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités

Le PPAS visait le développement d'un quartier principalement résidentiel pour compléter le tissu existant, fournir les équipements scolaires et social, privilégier l'activité commerciale le long des rues de Heembeek et Fr. Vekemans et les activités mixtes au sud-ouest, vers l'avenue des Croix du Feu.

Avec l'abrogation totale du PPAS, ce seront les règlementations et les dispositions en vigueur telles que le PRAS et le RRU qui seront strictement d'application pour fixer les affectations et les caractéristiques du bâti et de son environnement. Les documents stratégiques, tels que le PRDD ou encore à terme le PCDD (en cours d'élaboration) définiront quant à eux, les principes de développement stratégique.

4.2. La mesure dans laquelle l'abrogation du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé

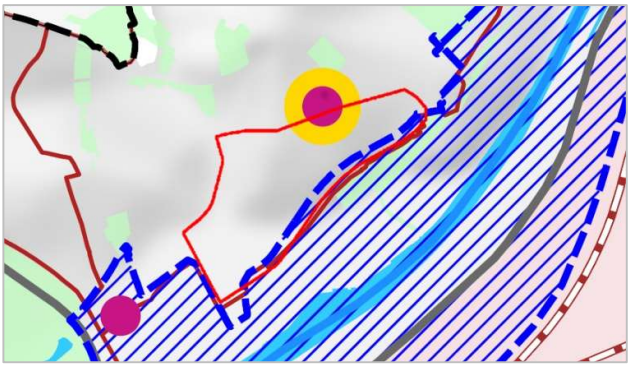
L'abrogation totale du plan ne contredit ni le PRDD, ni le PRAS, ni le PCD étant donné qu'elle permet de suivre les prescriptions et orientations décrites dans ces derniers.

4.2.1. Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

Le PRDD, approuvé définitivement le 12 juillet 2018, a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connait Bruxelles actuellement.

En l'occurrence, la vision Régionale pour le périmètre figure ci-après.

Figure 17: PRDD- Carte 1. Armature spatiale et vision pour Bruxelles



Armature spatiale et vision pour Bruxelles

Centre de quartier et interquartier rue Fr. Vekemans.

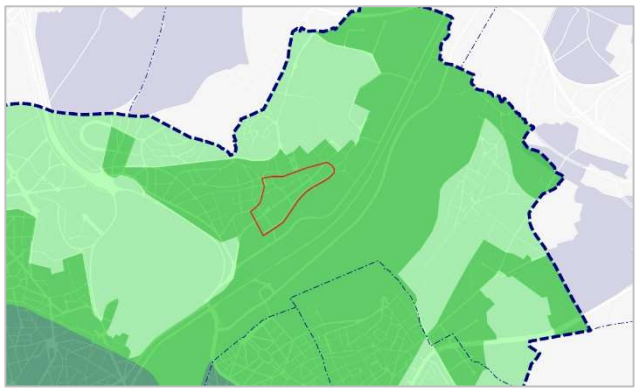
Figure 18: PRDD- Carte 3. Maillge vert et bleu



Maillage vert et bleu

Le périmètre du PPAS est en zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique, et traversé par une continuité verte

Figure 19: PRDD- Zones de verdoiement



Zones de verdoiement

Le périmètre du PPAS se situe dans la zone de verdoiement B, ou la priorité de tout projet urbanistique doit être de renforcer le caractère vert des intérieurs d'îlot.

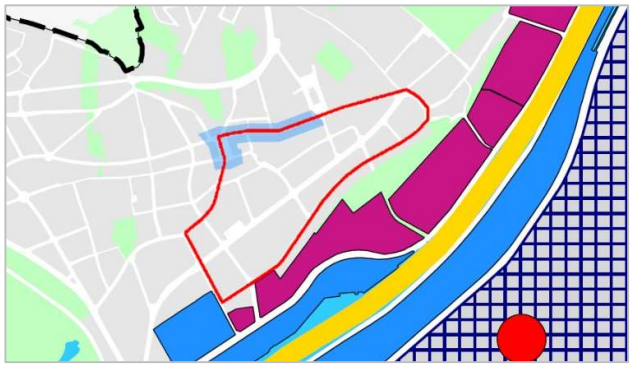
Figure 20: PRDD- Carte 4. Espace public et rénovation urbaine



Espace public et rénovation urbaine

La rue Fr. Vekemans et alentours, en ce compris la place Peter Benoît, est identifiée comme lieu où se focalise la vie locale, qu'il s'agit de pérenniser malgré certaines qualités insuffisantes. Un programme d'action doit permettre de le requalifier d'un point de vue physique (espace public, équipements, services, commerces de proximité, petites entreprises, activités non marchandes).

Figure 21: PRDD- Carte 5. Développement économique



Développement économique

La rue Fr. Vekemans (tronçon Heembeek/Peter Benoît) est située en liseré de Noyau Commercial, où le rez-de-chaussée des immeubles est affecté par priorité aux commerces (*Voir 3.1.3. Analyse par îlot*).

Figure 22: PRDD- Carte 6. Réseaux structurants



Réseaux structurants

Connecté à une ligne de transport en commun de haute capacité.

Il s'agit du futur tram NOH qui, finalement, passera par les rues de Heembeek et Fr. Vekemans puis Ransbeek. Le tracé a été validé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Bruxelles en 2020

Figure 23: PRDD- Carte 7. Réseau cyclable



Réseau cyclable
Connecté à un Itinéraire Cyclable Régional (ICR)

L'abrogation du PPAS n'empêchera pas de répondre aux différents objectifs fixés par le PRDD.

4.2.2. Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

En introduction, rappelons l'insécurité juridique présentée au titre *0. Logement*

Ensemble de locaux ayant été *conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers.*

Activités artisanales

Activités de production où la création, la transformation ou l'entretien de biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public.

Activités productives

Activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels. Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.

Voirie

Partie du domaine public situé entre les alignements, destinée à la circulation des différentes catégories d'usagers, à l'exclusion des zones auxquelles la carte d'affectation a conféré une autre affectation. Les aménagements végétaux et minéraux qui sont associés à la voirie en font partie intégrante.

Les concepts utilisés dans le PPAS , liée à l'interprétation des terminologies utilisées en 1964, en vue de déterminer la nature des activités productives autorisables en zone d'artisanat, ou encore la possible autorisation, ou non, des établissements hôteliers en zone de construction d'habitation.

L'abrogation du PPAS supprime cette insécurité juridique et ne peut être que bénéfique de ce point de vue.

Du point de vue des affectations, on retire de l'analyse comparative détaillée pour chaque ilot (*Voir titre 3.1. Analyse comparative des prescriptions du PPAS et du PRAS*) ce qui suit.

Le logement

Le logement est autorisé sans restriction dans toutes les zones du périmètre qui ne sont pas affectées en zone d'équipement au PRAS, c'est-à-dire sur l'ensemble des îlots, et une partie des îlots n° 6, 9 et 10.

L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser d'autres affectations dans les limites de superficies des zones d'habitat et de la zone mixte du PRAS (îlots n° 1 et 14), tout en préservant le logement au rang des affectations principales, et donc en assurant la compatibilité des autres affectations avec le logement, comme sa continuité. Par ailleurs, l'application de l'art. 0.12 du PRAS permettra d'éviter la suppression du logement existant en imposant des conditions de compensation strictes.

La non mise en œuvre de la « voirie à réaliser » au sein de l'îlot n°13, comme la suppression des « zones de construction d'habitation » la bordant, sera bénéfique sur le plan paysager et de qualité de vie, évitant l'effet d'îlots de chaleur urbains, les ombres portées et les nombreux vis-à-vis, susceptibles de détériorer la qualité de vie de la partie nord de l'îlot.

L'abrogation du Plan ne pourra être que bénéfique pour ce domaine.

Les équipements

Le PPAS ayant été approuvé antérieurement au PRAS, le régime d'abrogation implicite est d'application, ce qui impose l'aménagement des équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie sud-ouest de l'îlot n°9, affectée en zone de construction d'habitation et en zone affectée au commerce, à l'habitation, à l'artisanat.

L'abrogation du Plan n'aura pas d'impact pour ce domaine.

Les activités productives et les bureaux

Les bureaux ne sont pas autorisés dans le périmètre du PPAS et les activités productives sont limitées aux activités artisanales (*Voir titre 3.1.2. Les concepts utilisés dans le PPAS*), uniquement autorisées sur les îlots n°1 et 14.

L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser l'implantation de tous types d'activités productives, pour autant qu'elles soient compatibles avec le logement, et les bureaux, dans les limites autorisées sur les zones d'habitat (habitation à prédominance résidentielle, habitation) et la zone mixte. Par ailleurs, la zone mixte sur les îlots 1 et 14 permettra d'y maintenir une activité plus importante, comme c'est le cas actuellement.

L'abrogation du Plan sera bénéfique en termes de mixité de fonctions, tout en protégeant le logement.

Le Commerce

Le PPAS limite l'implantation des surfaces commerciales à front des rues de Heembeek et Fr. Vekemans, et sur l'entièreté des îlot n° 1 et 14.

L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser l'implantation des superficies commerciales où elles ne le sont pas actuellement. Ces superficies resteront, cependant, limitées aux seuils admissibles en zone d'habitat (habitation et habitation à prédominance résidentielle). Par ailleurs, le Liseré de Noyau Commercial le long des rues de Heembeek et Fr. Vekemans, et la zone mixte sur les îlots n° 1 et 14 permettront d'y maintenir une activité plus importante, comme c'est le cas actuellement.

L'abrogation du Plan sera bénéfique en termes de mixité de fonctions, tout en protégeant le logement.

Les Etablissements hôteliers

Les établissements hôteliers ne sont pas autorisés dans le périmètre du PPAS, (*Voir titre 0. Logement*

Ensemble de locaux ayant été *conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers.*

Activités artisanales

Activités de production où la création, la transformation ou l'entretien de biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public.

Activités productives

Activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels. Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.

Voirie

Partie du domaine public situé entre les alignements, destinée à la circulation des différentes catégories d'usagers, à l'exclusion des zones auxquelles la carte d'affectation a conféré une autre affectation. Les aménagements végétaux et minéraux qui sont associés à la voirie en font partie intégrante.

Les concepts utilisés dans le PPAS). L'abrogation du PPAS permettra d'implanter des établissements hôteliers dans les limites autorisées sur les zones d'habitat (habitation à prédominance résidentielle, habitation) et la zone mixte, ce qui participera à la mixité des fonctions, tout en en continuant à préserver le logement.

L'abrogation du Plan sera bénéfique en termes de mixité de fonctions, tout en protégeant le logement.

En conclusion

Le PPAS est donc plus restrictif que le PRAS en n'admettant pas toutes les affectations secondaires autorisées par le PRAS (activités productives autres qu'activités artisanales, bureau et établissement hôteliers), et en limitant l'implantation des commerces à front des rues de Heembeek et Fr. Vekemans, et sur les îlots n° 1 et 14, ou en précisant la destination des équipements.

Le Liseré de Noyau Commercial le long des rues de Heembeek et Fr. Vekemans continuera d'y valoriser l'activité commerciale et la zone mixte sur les îlots n° 1 et 14 y maintiendra l'activité productive, comme c'est le cas actuellement. Vu la garantie de maintenir la continuité du logement, on peut estimer que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'incidences notables.

Par ailleurs, l'insécurité juridique présentée au titre *3.1.2. Les concepts utilisés dans le PPAS* disparaît.

4.2.3. Le Plan Communal de Développement (PCD)

Le PCD établi en 2004, a été approuvé ultérieurement au PPAS. Cet outil de gestion et de planification se base sur 8 objectifs généraux, à savoir :
- Une ville habitée, stable et solidaire ;
- Une ville, moteur de développement économique et touristique intégré ;
- Une ville accessible à tous, en fonction d'un meilleur partage de l'espace ;
- Une ville verte, propre et durable ;
- Une ville belle, agréable à vivre ;
- Une ville équipée, au service de tous ;
- Une capitale, ville à échelle humaine ;
- Une ville organisée.

Le PCD indique les objectifs spécifiques concernant le périmètre du PPAS, en l'occurrence :

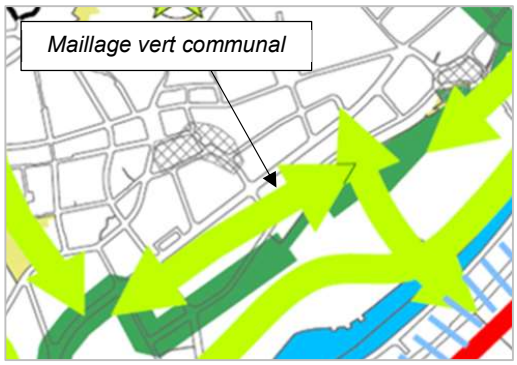
Figure 24: PCD- Carte 2



Soutenir un développement économique intégré

Il s'agit de redynamiser le noyau commercial « Vekemans ». En l'occurrence, le liseré de noyau commercial du PRAS participe de cet objectif en augmentant les seuils de superficies dédiés aux commerces, et en assouplissant leur localisation (*Voir 3.1. Analyse comparative des prescriptions du PPAS et du PRAS*).

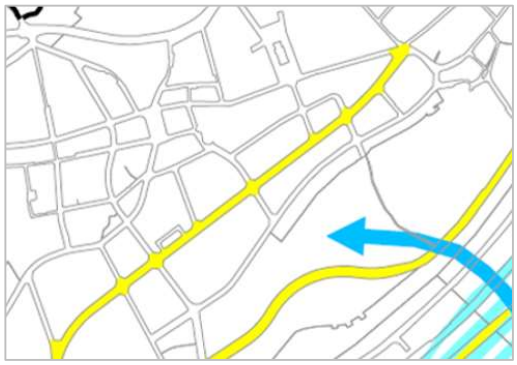
Figure 25: PCD- Carte 3



Promouvoir un environnement durable

L'objectif est, ici, de protéger et de mettre en valeur le patrimoine vert existant, de densifier et de mettre le maillage vert communal en continuité. Cette trame verte vise à améliorer le contact « habitant – nature ». Il s'agit, ici aussi, d'accroître la quantité comme la qualité (écologique) des espaces qui hébergent une vie biologique, en vue d'améliorer les écosystèmes (au niveau de la biodiversité, stabilité) et d'en augmenter l'étendue tant que possible. La Ville est aussi très attentive à la verdurisation des intérieurs d'îlot.

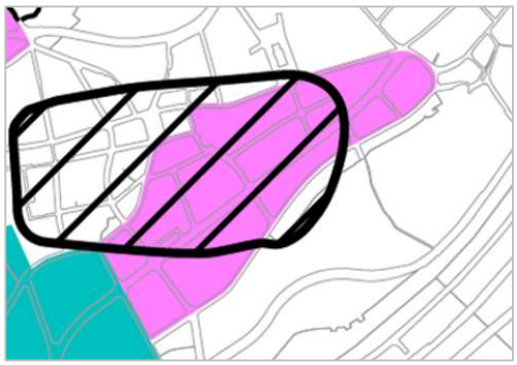
Figure 26: PCD- Carte 7



Politique en matière d'espace public

Par ailleurs, il s'agit de restaurer la notion de paysage et de composition urbaine, contribuant également à (re)créer une identité propre à Neder-Over-Heembeek. Ainsi, l'avenue des Croix de Guerre devient porteuse de lisibilité et d'identité de la structure urbaine (axe structurant principal).

Figure 27: PCD- Carte 12



Politique en matière de planification communale

Le PPAS « Croix de Guerre » est identifié parmi ceux devant être modifiés ou abrogés, et est partiellement visé par un Règlement zoné à établir.

=> Adapter le PPAS à la suite à l'abrogation implicite par le PRAS (pour rappel : périmètre de la zone d'équipement couvrant la moitié sud de l'îlot n° 9, et superficies des commerces et activités artisanales admissibles). La motivation du règlement zoné repose sur l'invitation du Gouvernement, datant du 15/12/1981, et concerne la ZICHEE établie dans le Plan de Secteur.

L'abrogation du PPAS continuera de répondre aux différents objectifs fixés par le PCD.

Notons que le projet de maillage vert communal inscrit au PCD est confirmé, dans le PRDD, en maillage vert et bleu, y incluant la partie sud-est de l'avenue des Croix de Guerre, comme le sentier existant de

l'îlot n°13 (Prés Communs, Faînes, Marjolaine, Croix de Guerre). Cet îlot constitue, en effet, une maille du réseau à préserver et valoriser. Le sentier (servitude de passage public sur sol privé) offre une circulation piétonne végétalisée et conviviale.

Aujourd'hui, le nouveau Plan Communal de Développement Durable, est en cours d'élaboration. Ce document stratégique a, pour but de répondre aux défis et aux enjeux actuels et futurs de la Ville de Bruxelles.

L'abrogation du PPAS permettra donc de répondre aux différents objectifs fixés par le PCD.

4.2.4. Conclusion

L'abrogation totale permettra d'assurer l'évolution du périmètre en parfaite cohérence avec la vision urbanistique et les objectifs de développement visés par les plans en vigueur.

4.3. L'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable

L'abrogation du PPAS ne s'oppose nullement aux différents objectifs environnementaux que l'on connait aujourd'hui. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur qui visent à protéger les citoyens et la nature en imposant des normes de qualité contraignantes.

4.4. Les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan

Les problèmes environnementaux peuvent toucher plusieurs domaines. Une analyse précise de chacun des domaines permettra de déterminer l'absence ou non d'incidence notable.

4.4.1. Au niveau de l'urbanisme

4.4.1.1. Au niveau des affectations

Voir titre 3.1 Analyse comparative des prescriptions du PPAS et du PRAS

L'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'une plus grande mixité de fonctions en admettant toutes les affectations secondaires autorisées par le PRAS, que le PPAS n'autorise pas (activités productives autres qu'activités artisanales et bureaux), et ne limitant plus l'implantation des commerces à front des rues de Heembeek et Fr. Vekemans, et sur les îlots n° 1 et 14, ou en ne précisant plus la destination des équipements.

Le Liseré de Noyau Commercial le long des rues de Heembeek et Fr. Vekemans continuera d'y valoriser l'activité commerciale et la zone mixte sur les îlots n° 1 et 14 y maintiendra l'activité productive, comme c'est le cas actuellement. Vu la garantie de maintenir la continuité du logement, on peut estimer que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'incidences notables

4.4.1.2. Au niveau des caractéristiques physiques-typologie

Voir titres 3.2. Analyse comparative des prescriptions du PPAS et du RRU, 3.3 Conclusion, et *3.4. Matières non encadrées par le RRU, ni par le PRAS.*

L'abrogation du PPAS implique que les caractéristiques physiques du bâti qui y sont définies ne seront plus d'application. Les caractéristiques définies par le RRU prendront le relais. L'abrogation peut donc exercer une influence sur le développement futur du quartier, dans le sens où elles sont parfois plus précises ou plus particulières que dans le RRU.

Au niveau de l'implantation et de la profondeur des constructions, le RRU est en partie plus souple. Néanmoins, le dépassement que pourrait autoriser le RRU est marginal par rapport à l'emprise des

constructions et aménagement en intérieur d'îlot qu'autorise le PPAS (annexes dans les îlots n°1, 6, 9 et 14, habitations et voirie dans l'îlot n°13), ou pour lesquels le PPAS n'impose aucune limite (équipements dans les îlots n°6, 9 et 10). Dès lors, le recours aux prescriptions du RRU et du PRAS, comme l'appel à la notion du bon aménagement des lieux, permettra de préserver et de valoriser davantage les intérieurs d'ilots.

En termes de gabarits et toitures, les prescriptions du PPAS, en induisant des différences de hauteur de sous corniche élevées, ou en encourageant l'aménagement de rez-de-chaussée surbaissés et de devantures opaques, peuvent être considérées comme obsolètes, voire contraires au principe de bon aménagement des lieux: elles limitent la possible reconversion du rez-de-chaussée, et donc l'activation du bas des immeubles comme la mixité de fonctions, et le front bâti offre un environnement peu accueillant pour les piétons et usagers des modes lents. En cas d'abrogation du PPAS, l'application du RRU, avec la prise en considération du cadre bâti environnant, le respect du patrimoine (ZICHEE), et l'appel à la notion du bon aménagement des lieux, permettra d'intégrer davantage les nouvelles constructions à l'environnement, comme c'est déjà le cas aujourd'hui.

Au niveau des abords, en supprimant les zones d'annexe, la zone de « voirie à réaliser » traversant l'îlot n°13 et les zones d'habitation la longeant, l'abrogation du PPAS augmentera la superficie des zones de cours et jardin et améliorera la qualité des intérieurs d'îlot.

Au niveau des alignements, et de la voirie à réaliser, l'abrogation du PPAS nécessitera l'adoption d'un nouveau plan d'alignement en vue de confirmer les alignements prescrits sur l'ensemble du périmètre, et de supprimer le tracé correspondant à l'assiette de la « voirie à réaliser », traversant l'îlot n°13, projet qui est contraire aux objectifs actuels, de préservation des intérieurs d'îlot, ou encore de valorisation des modes lents, inscrits dans les plans stratégiques supérieurs.

4.4.2. Au niveau du patrimoine

Aucune incidence n'est relevée pour ce domaine, sur lequel le PPAS n'impose aucune contrainte, ni mesure de protection. On peut donc considérer que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact pour la conservation du patrimoine sur le périmètre, qui comprend un bien classé et plusieurs biens à l'inventaire, comme un périmètre inscrit en ZICHEE.

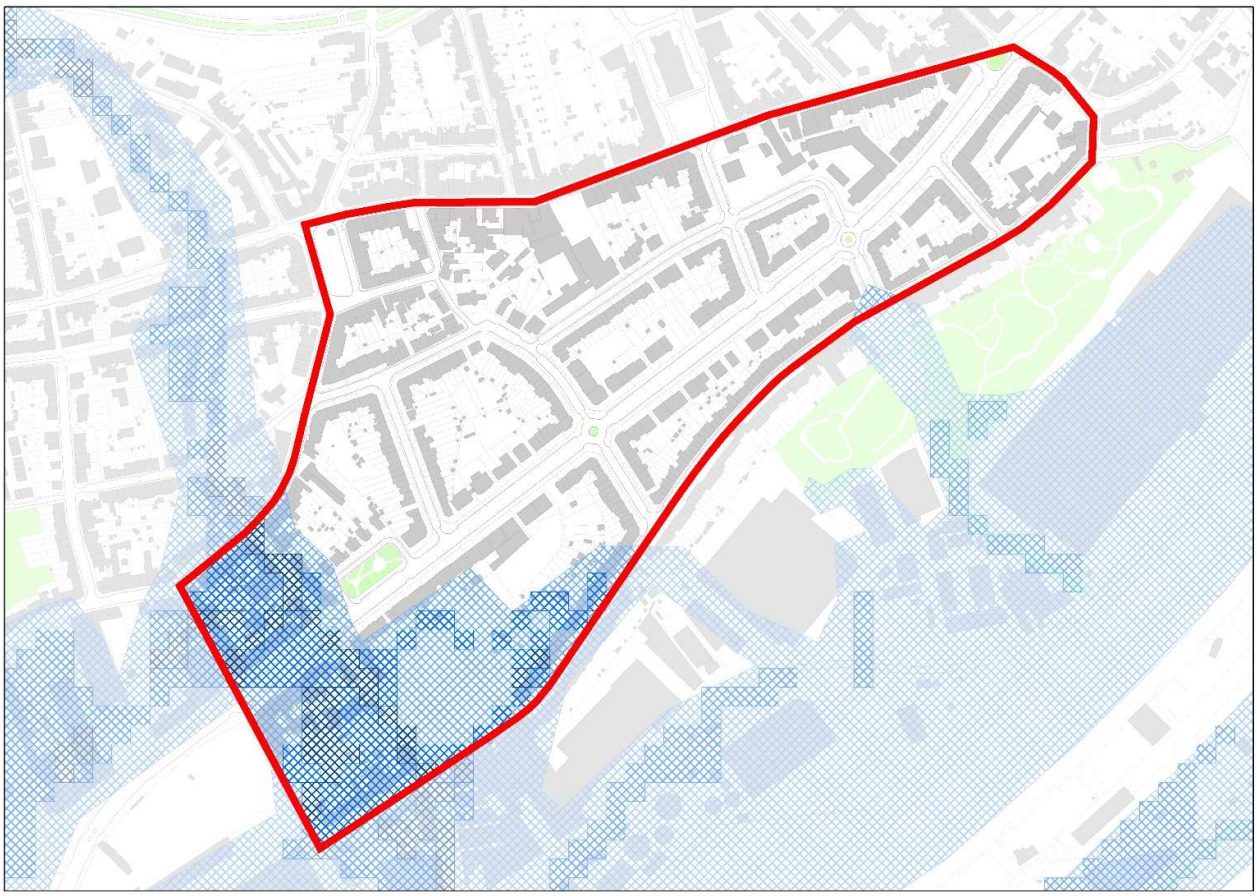
4.4.3. Au niveau de la mobilité

L'abrogation du PPAS permettra de confirmer le statut du chemin-sentier traversant l'îlot n°13, comme participant au maillage vert communal. Ce sentier est, par ailleurs, placé au niveau confort dans le réseau de mobilité pétons du Plan de spécialisation des voiries du Plan Régional de Mobilité (plan Good Move). En supprimant les conditions de rehausse générant des rez-de-chaussée surbaissés et opaques, l'expérience du piéton et autres usagers des modes lents pourra également être améliorée, participant de la Ville de proximité.

4.4.4. Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux

Il existe un aléa faible à moyen d'inondation dans la partie sud du PPAS, liées à la capacité du réseau d'égouttage qui peut arriver à saturation lors de fortes pluies. Il semble donc primordial de limiter au maximum la surface des zones imperméables.

Figure 28: Aléas d'inondation (2021)



La suppression des zones d'annexes arrière inscrites au plan sera bénéfique en matière d'imperméabilisation, ainsi que la non mise en œuvre de la « voirie à réaliser » au centre de l'îlot n°13, au même titre que le développement des « zones de construction d'habitation » que desservirait cette voirie.

Ainsi, l'abrogation du PPAS sera bénéfique pour diminuer l'imperméabilisation.

4.4.5. Au niveau de la faune et la flore

La suppression des zones d'annexes arrière inscrites au plan sera bénéfique au développement de la faune et de la flore, ainsi que la non mise en œuvre de la « voirie à réaliser » traversant l'îlot n°13, qui aurait d'importantes conséquences sur la qualité de l'intérieur d'îlot, au même titre que le développement des « zones de construction d'habitation » que desservirait cette voirie.

Ainsi, l'abrogation du PPAS sera bénéfique en matière de faune et de flore.

4.4.6. Au niveau social et économique

L'abrogation du PPAS permettra d'autoriser l'implantation des superficies commerciales où elles ne le sont pas actuellement. Ces superficies resteront, cependant, limitées aux seuils admissibles en zone d'habitat (habitation et habitation à prédominance résidentielle). Par ailleurs, le Liseré de Noyau Commercial le long des rues de Heembeek et Fr. Vekemans, et la zone mixte sur les îlots n° 1 et 14 permettront d'y maintenir une activité économique plus importante, comme c'est le cas actuellement.

L'abrogation du PPAS ouvrira également la possibilité d'accueillir d'autres activités productives et des bureaux, dans les limites autorisées sur les zones d'habitat (habitation à prédominance résidentielle, habitation) et la zone mixte (îlots n° 1 et 14).

L'abrogation du PPAS supprimera les conditions de rehausse générant des rez-de-chaussée surbaissés limitant leur possible reconversion, et donc l'accueil de fonctions économiques et sociales.

Ainsi, l'abrogation du PPAS sera bénéfique pour ce qui concerne le domaine social et économique.

4.4.7. Au niveau de l'être humain

L'abrogation du PPAS, avec l'application du PRAS et du RRU, permettra, ici aussi, de mieux valoriser les intérieurs d'ilots, et particulièrement l'îlot n°13. L'aménagement et l'équipement de la « voirie à réaliser » aurait, en effet, d'importantes conséquences sur le plan paysager. Par ailleurs, les « zones de construction d'habitation » inscrites de part et d'autre de cette voirie contribueraient au phénomène d'îlots de chaleur urbains, engendreraient des ombres portées importantes ainsi que de nombreux vis-à-vis, détériorant la qualité de vie de la partie nord de l'îlot. En supprimant les conditions de rehausse générant des rez-de-chaussée surbaissés et opaques, l'expérience du piéton, et autres usagers des modes lents, pourra également être améliorée, participant de la Ville de proximité.

L'abrogation du PPAS sera donc bénéfique pour ce qui concerne l'être humain.

4.5. L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement

Il n'y a pas de contraintes vis-à-vis de la législation communautaire relative à l'environnement.

5. CARACTERISTIQUES DES INCIDENCES ET DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE

5.1. La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences

On l'a vu, en cas d'abrogation du PPAS, les incidences sont inexistantes.

5.2. Le caractère cumulatif des incidences

Sans objet.

5.3. La nature transfrontalière des incidences

Sans objet.

5.4. Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple)

Sans objet.

5.5. La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée)

Sans objet.

5.6. La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée

en raison:

- **de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers:** Sans objet.

- **d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limite:** Sans objet.
- **de l'exploitation intensive des sols:** Sans objet.

Les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international, en particulier en ce qui concerne:

- la réduction de la surface, la fragmentation, la détérioration de la structure et des fonctions des habitats naturels et d'espèces protégées: Sans objet.
- le dérangement des espèces protégées: Sans objet.
- la réduction de la densité et le morcellement des populations d'espèces protégées: Sans objet.
- les changements des indicateurs de conservation: Sans objet.
- les changements climatiques: Sans objet.
- la modification des processus écologiques nécessaires à la conservation des habitats naturels et des populations d'espèces protégées et les risques pour les sites Natura 2000 (en particulier à cause d'accidents): Sans objet.

6. CONCLUSION

Au regard des éléments développés ci-dessus, l'abrogation totale du plan n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.

Les prescriptions du RRU, du PRAS, un nouveau plan d'alignement, et enfin l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant permettront d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse

L'abrogation totale et définitive du PPAS « quartier avenue des Croix e Guerre » n°51-12 se justifie en lieu et place de sa modification.