

brat

Anderlecht

# ABROGATION DU PPAS « Vogelenzang » RIE

Commission de Concertation  
28.01.2026

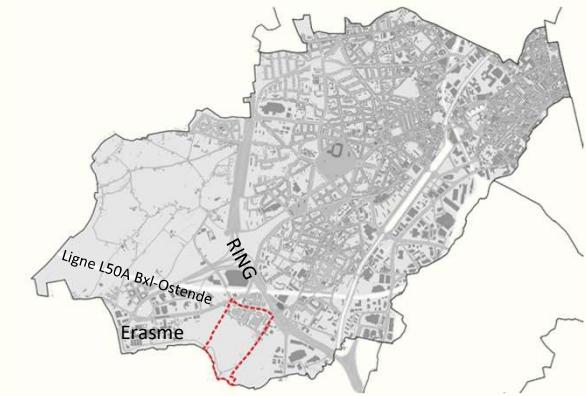
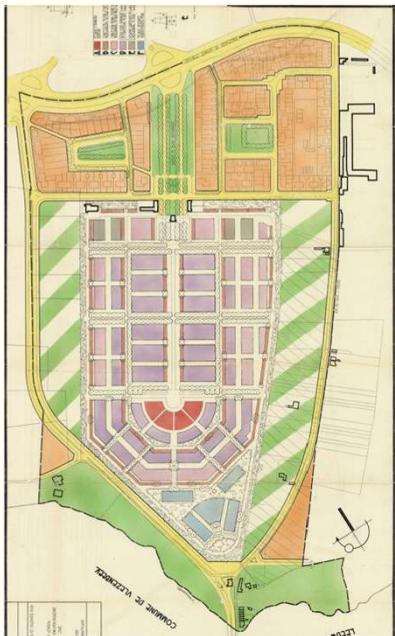
# Contenu

- Contexte
- Principaux enjeux de l'abrogation
- Evaluation des incidences & recommandations

# Contexte

# Contexte

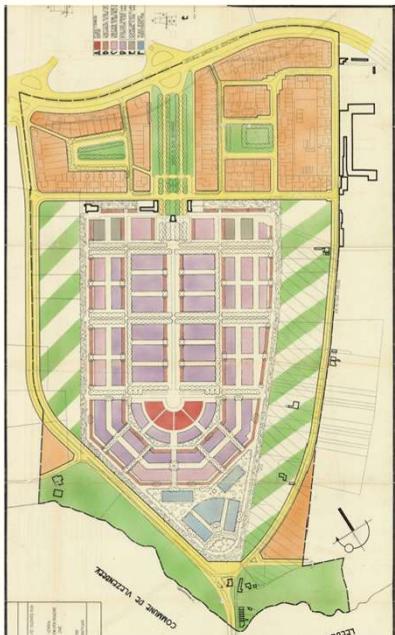
1959



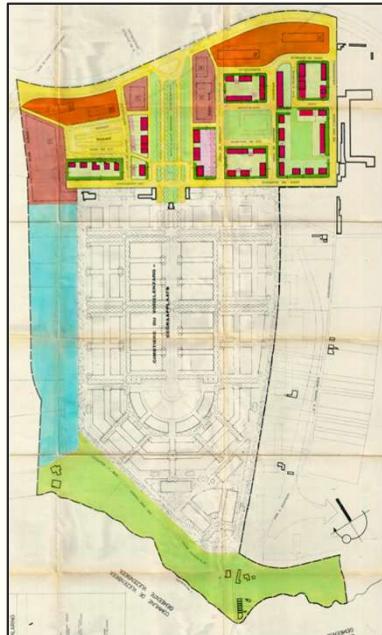
— PPAS initial de 1959 : intégration du cimetière, développement d'un quartier résidentiel

# Contexte

1959



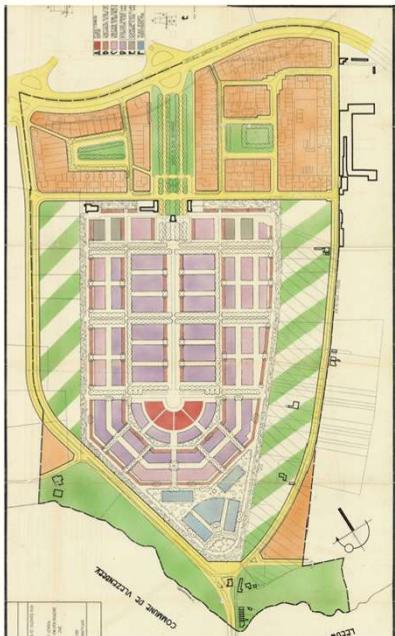
1973



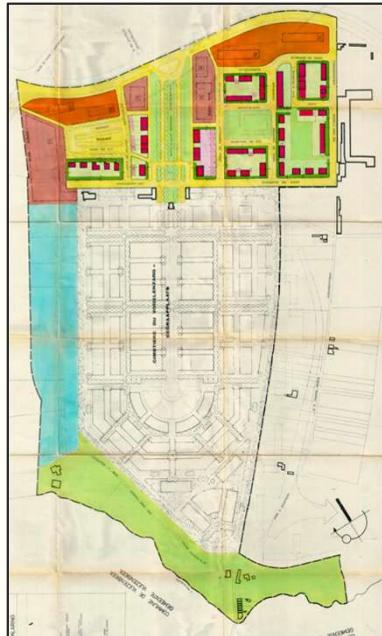
- PPAS initial de 1959 : intégration du cimetière, développement d'un quartier résidentiel
- PPAS modifiant de 1973 (modification du quartier résidentiel + ajout d'une zone d'extension de la zone hospitalière)

# Contexte

1959



1973



- PPAS initial de 1959 : intégration du cimetière, développement d'un quartier résidentiel
- PPAS modifiant de 1973 : diversification des fonction (équipements, zone d'extension de la zone hospitalière, logement social)+ nouvelles typologies d'habitat
- Partie au sud modifiée et couverte par le PPAS « Zone publique du Meylemeersch »

# Contexte



■ Partie abrogée par le PPAS Meylemeersch  
■ Parties abrogées implicitement

■ Sites classés

■ Propriétés publiques communales

■ Propriétés publiques non-communales



Réserve naturelle



■ Propriétés publiques communales  
■ Propriétés publiques non-communales

## Principaux enjeux de l'abrogation

# Principaux enjeux de l'abrogation du PPAS

## **ENJEU N°1 : Constructibilité de la zone d'extension du cimetière**

qui se trouve en zone d'habitation au PRAS (tenant compte des invariants : équipement et site classé).



## **ENJEU N°2: Disparition de zones non-aedificandi**

à savoir les zones de parc et les sentiers piétons.



## **ENJEU N°3 : Possibilité de densification du quartier résidentiel**

suite à la disparition des règles relatives au P/S, aux taux d'emprise et aux gabarits.



## **ENJEU N°4 : Possibilité de nouvelles affectations secondaires**

À savoir, du bureau, des petits hôtels et des activités productives, tout en étant contraint par les superficies maximales énoncées au PRAS pour ces fonctions secondaires.

# Evaluation des incidences environnementales de l'abrogation du PPAS

# Méthodologie

2 parties distinctes : EAI et autres thématiques

DIAGNOSTIC

ENJEUX

INCIDENCES

Thème	Critère d'analyse	Critères « classiques » correspondant
<b>ETUDE APPROPRIEE DES INCIDENCES</b>		
ORGANISATION SPATIALE	Structure des espaces bâtis et ouverts	<i>Environnement bâti, patrimoine culturel, paysages</i>
	Paysage urbain, patrimoine et repères symboliques	
DYNAMIQUE URBAINE	Population et logement	<i>Domaine social et économique</i>
	Equipements et commerces	
	Activités et transition économiques (bureaux et industrie)	
ENVIRONNEMENT HUMAIN	Bruit et vibrations	<i>Santé humaine</i>
	Qualité des espaces publics pour le déplacement et le séjour et activation de l'espace public via les rez-de-chaussée	<i>Mobilité</i>
	Qualité de l'air	<i>Environnement naturel</i>
	Sécurité	<i>Santé humaine</i>
DEPLACEMENTS	Mise en œuvre de la SMV et maillages de mobilité	<i>Mobilité</i>
	Modes actifs et transport en commun	
	Voitures, poids lourds et stationnement	
	Intermodalité et services de mobilité	
ENVIRONNEMENT ET CLIMAT	Faune et flore	<i>Environnement naturel</i>
	Sols et eaux	
	Microclimat	
	Energie	<i>Gestion des ressources</i>
CIRCULARITE	Circularité	<i>Gestion des ressources</i>
	Modularité des espaces	<i>Environnement bâti</i>

# Méthodologie

Analyse par **critère** par **enjeu** pour 3 **alternatives** :

- Abrogation du PPAS
- Modification du PPAS
- Maintien du PPAS

**Evaluation comparative** des alternatives (+/-)

**Recommandations**

# Incidences

## **L'abrogation du PPAS présente des avantages :**

- Simplification du contexte planologique, notamment dans la zone d'extension du cimetière
- Mixité des fonctions augmentée
- Possible valorisation financière des terrains communaux
- Possibilité d'octroi d'un permis d'urbanisme non temporaire pour l'atelier agricole

## **Des impacts négatifs sont possibles...**

Les impacts sont à modérer :

- vu que la Commune est propriétaire de la majorité des superficies
- vu le caractère déjà urbanisé au nord, et le cadre légal existant (PRAS, RRU)

## **... il est possible de les cadrer :**

La Commune pourrait mobiliser des outils de protection légale / de reconnaissance, et a la possibilité d'imposer des conditions spécifiques lors des demandes de PU

# Incidences

- Risque d'urbaniser davantage la zone d'habitation du PRAS (extension du cimetière) => minéralisation (habitats, giep,...), diminution de la superficie et de l'activité agricole, accessibilité TC insuffisante, mobilité, ...
- Risque de densification globale => mobilité, augmentation de la fréquentation dans la réserve, ...
  - > [Outils](#) : servitudes non-aedificandi, bail emphytéotique pour l'agriculture, zone tampon en zone d'extension du cimetière...
- Risque de perte de la perspective arborée et végétalisée de l'av. du Soldat Britannique => habitats, ombrage, giep,...
  - > [Outils](#) : reconnaissance des (alignements d') d'arbres, adaptation du PCDN, ...
- Risque de modification des caractéristiques physiques du quartier résidentiel => gabarits, zones de recul, végétation,-parc en intérieur d'ilot (calme),...
  - > [Outils](#) : plan d'alignement, reconnaissances d'arbres, PU...

## Incidences

**Les impacts sont jugés non-significatifs sur les espèces de la faune et de la flore présentes au sein de la réserve.**

> [Outils](#) : zone tampon, zone non-aedificandi, ...

## Autres recommandations

Mesures à caractère conservatoire, à envisager en tout premier lieu :

- Ne pas bâtir à proximité des grands arbres en bordure de cimetière
  - Maintenir au mieux les caractéristiques naturelles du terrain
  - Conserver à tout prix le caractère en cul-de-sac de la rue Chant d'Oiseau
- ... etc.

Mesures permettant d'atténuer les incidences :

Cadrage en cas d'urbanisation

- aménagements : favorisant la diversification des strates et des espèces végétales, notamment la plantation de grands arbres, intégrant la GIEP, ...
  - gestion des espaces : pratiques agricoles respectueuse de l'environnement, plan de circulation, activation des rez, façade calme, ...
- ... etc.

**Merci**