

brat

Anderlecht

ABROGATION DU PPAS « Vogelenzang » RIE

Commission de Concertation
28.01.2026

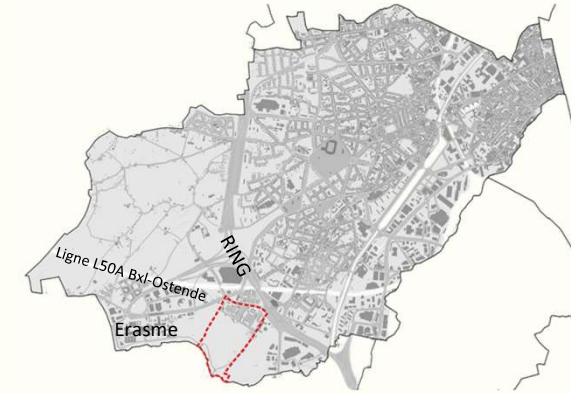
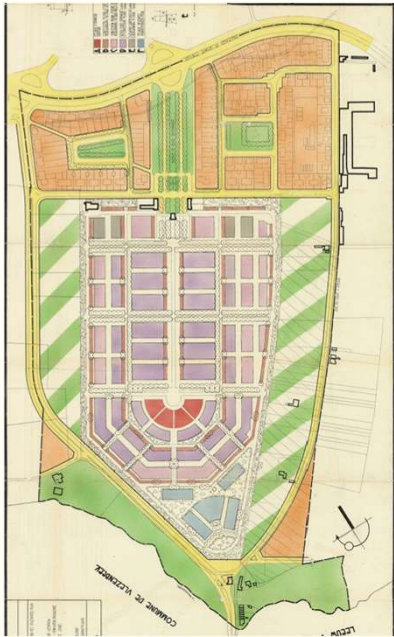
Contenu

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

Contexte

Contexte

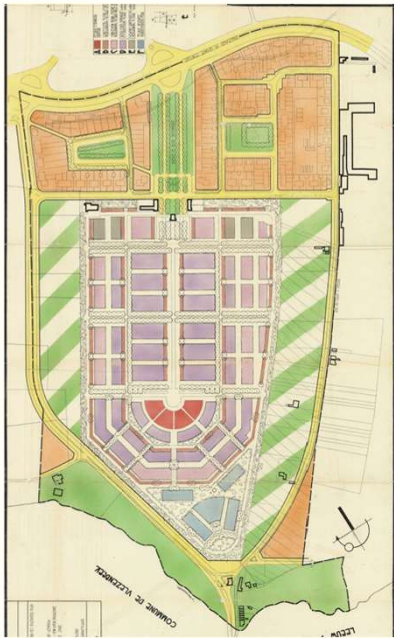
1959



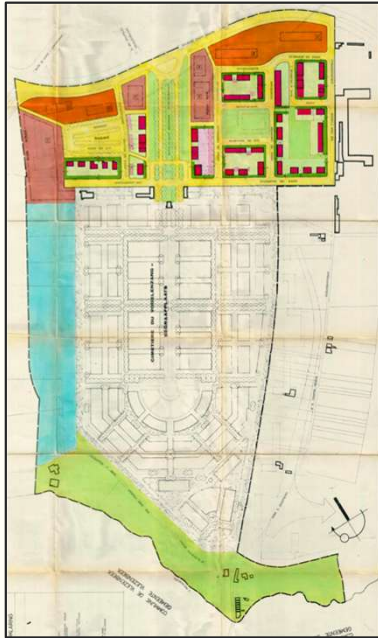
— PPAS initial de 1959 : intégration du cimetière, développement d'un quartier résidentiel

Contexte

1959



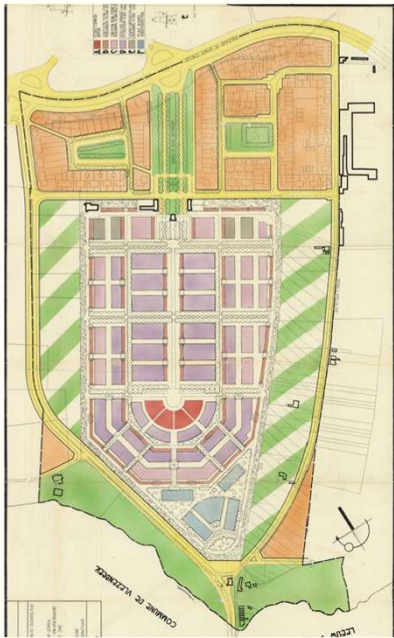
1973



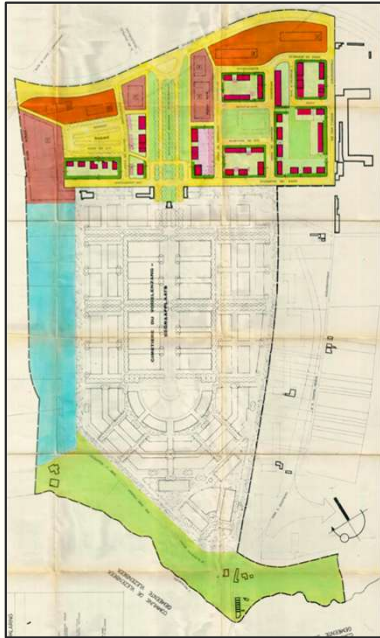
- PPAS initial de 1959 : intégration du cimetière, développement d'un quartier résidentiel
- PPAS modificatif de 1973 (modification du quartier résidentiel + ajout d'une zone d'extension de la zone hospitalière)

Contexte

1959



1973



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



Réserve naturelle



Partie abrogée par le PPAS Meylemeersch
Parties abrogées implicitement

Sites classés

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

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, ...
 - > Outils : servitudes non-aedificandi, bail emphytéotique pour l'agriculture, zone tampon en zone d'extension du cimetière...
- Risque de densification globale => mobilité, augmentation de la fréquentation dans la réserve, ...
 - > 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