

COMMUNE D'ANDERLECHT

Abrogation de PPAS

« Mission de Scheut »

Rapport justifiant l'absence d'incidence notable sur l'environnement
au regard de l'annexe D du COBAT

Juillet 2019



Table des matières

Introduction	3
Rappel de la situation existante de fait	6
Inscription du projet dans le contexte planologique	10
Enjeux liés à l’abrogation du PPAS	13
Absence d’incidences notables sur l’environnement	15
L’urbanisme et le paysage	18
Le patrimoine	25
La mobilité	26
Domaine sociale et économique	33
Le sol et les eaux	35
La faune et la flore	38
L’environnement sonore	42
L’air et le microclimat	44
L’énergie	46
L’être humain	48
Conclusions	49

Introduction

Le présent document constitue le rapport justifiant l'absence d'incidence notable sur l'environnement au regard de l'annexe D du COBAT, pour le projet d'abroger le Plan Particulier d'Affectation du Sol « Mission de Scheut ». Il justifie donc que l'abrogation de ce PPAS ne nécessite pas la réalisation d'un Rapport sur les incidences environnementales (RIE).

Le périmètre que couvre le PPAS se situe en seconde couronne urbaine, au nord de la commune d'Anderlecht (près de la chaussée de Ninove). Il est délimité par les différentes voiries suivantes :

- au nord, la chaussée de Ninove ;
- à l'est l'avenue de Scheut ;
- au sud, la rue Van Soust ;
- à l'ouest, la rue de l'Obus;

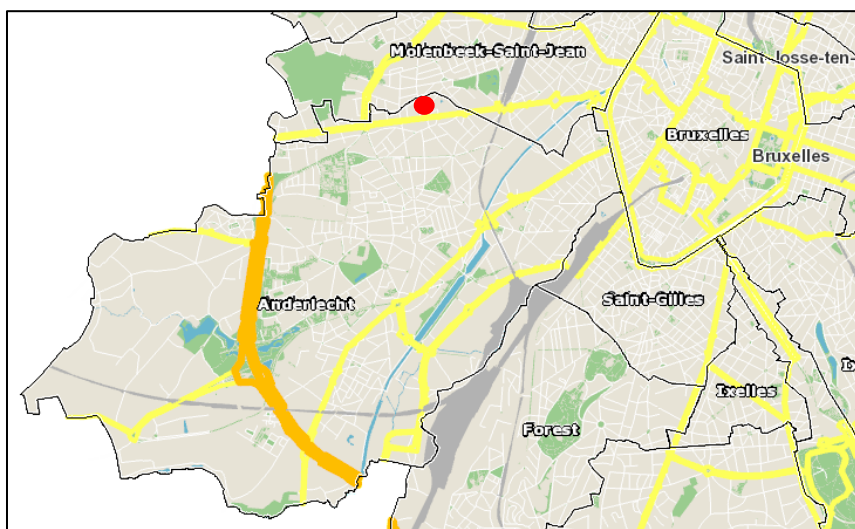


Figure 1 : Localisation de l'îlot au nord de la Commune d'Anderlecht

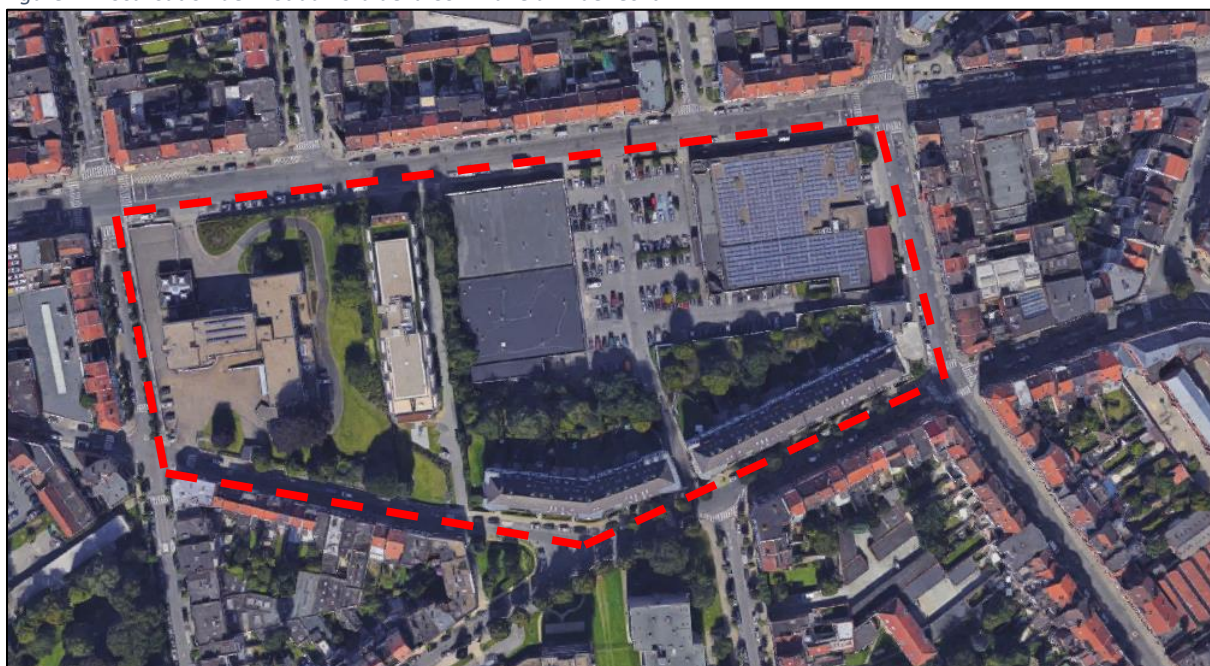


Figure 2 : Vue aérienne de l'îlot

Le périmètre du PPAS présente les particularités suivantes :

- il couvre un îlot d'une superficie de 3,66 ha ;
- il s'agit d'un espace urbain à vocation commerciale et résidentielle ;

Ce PPAS a été approuvé par Arrêté de l'Exécutif, le 20 décembre 1990. Ses objectifs principaux étaient d'encadrer la poursuite de l'urbanisation de l'îlot en :

- Créant une zone d'habitat et de bureau le long de la rue Van Soust ;
- Encadrant le développement de la zone commerciale (zone constructible, gabarits...) ;
- Créant une zone à variation de masse permettant d'accueillir la mission de Scheut ainsi que d'autres activités ;
- Encadrant l'aménagement des abords des constructions (zones vertes, zones tampon...).



Figure 3 : Plan du PPAS (1990)

Plus spécifiquement le PPAS prévoit :

Une zone d'habitat, destinée à accueillir de l'habitat sous forme privée ou publique, le sous-sol devant être occupé par des parkings et garages. Le rez-de-chaussée des bâtiments peut être affecté à du logement, des cabinets et locaux pour profession libérale. La hauteur maximum prévue dans le PPAS est de 4 niveaux (rez-de-chaussée compris) avec des toitures à versants (45°) et le gabarit minimum de 9 mètres (R+2 étages). Chaque bâtiment doit être précédé d'une zone de recul de minimum 4m, cette zone de recul doit être aménagée en espace vert.

Une zone de commerce, réservée à la fonction commerciale. Des fonctions secondaires pourront y être autorisées, tel que des activités tertiaires et quaternaires et des activités industrielles ou artisanales. La hauteur des bâtiments ne peut pas dépasser 6 mètres sous corniche. Des traits tillés limitent les zones bâissables au plan. Une zone de voirie à usage public est prévue dans cette zone. Elle est destinée à être utilisée comme parking et l'accès piéton doit y être aisé. Cette voirie relie la Chaussée de Ninove et la rue Van Soust et est considérée comme espace public.

Une zone tampon entre la zone d'habitat et la zone de commerce est imposée, elle devra faire au minimum 12m de largeur. Cette zone doit être densément plantée pour remplir son rôle de tampon. Les parkings couverts de la zone commerciale peuvent être aménagés dans cette zone.

Le PPAS prévoit des zones de recul et d'espaces verts et prévoit également que les surfaces non utilisées par des constructions, voiries ou parkings soient traitées en espaces verts. Il ne précise toutefois pas ce qu'il est interdit de faire dans ces zones (parking, accès...).

Il prévoit également une zone verte sur parking : il s'agit de parkings en sous-sol recouverts d'une toiture à aménager en espace verts.

Une zone de construction de variations de masse est prévue, destinée à recevoir des commerces, des activités d'hôtellerie, des logements et les activités liées à la Mission des pères de Scheut. Les gabarits et l'implantation sont limités comme suit :

- $P/S \approx 2,5 \rightarrow$ ratio entre superficie totale des planchers et superficie du terrain, donc limite la densité et la hauteur
- Taux d'emprise au sol maximum : T.E. = 0,5
- Hauteur maximum sous corniche : 4 niveaux

Une zone de bureau est également prévue par le PPAS entre les zones d'habitat à hauteur de l'accès vers la zone commerciale, destinée à l'usage de bureaux. La hauteur maximum prévue dans le PPAS est de 3 niveaux (rez-de-chaussée compris) avec des toitures à versants.

Enfin, le PPAS prévoit une organisation des parkings privés. Chaque logement doit disposer d'un emplacement de parking minimum.

Il importe par ailleurs de souligner que le PPAS comporte beaucoup d'imprécisions rendant son application et sa compréhension complexe :

- **Incohérence entre les zones du plan et les zones des prescriptions ;**
- **Difficulté de distinguer les zones vertes tant sur le plan qu'en terme de prescriptions ;**
- **Manque de précision de certaines prescriptions ;**
- **Précisions apportées au plan qu'on ne retrouve pas dans les prescriptions écrites (types de toitures et nombre de niveaux pour les zones de commerce et de variation de masse, limite d'une zone bâissable pour la zone de commerce).**

Rappel de la situation existante de fait

Dans le document justifiant l'abrogation du PPAS figure de manière détaillée l'analyse de la situation existante de fait au regard des objectifs du PPAS. Cette analyse peut être résumée comme suit :



Figure 4 : situation existante (en hachuré) et PPAS en fond

- La zone d'habitat prévue par le PPAS a été mise en œuvre. Les gabarits et les toitures ne respectent pas totalement le PPAS, puisque le PPAS prévoyait des gabarits de R+3+T et des toitures à versants. La zone présente des gabarits allant ponctuellement jusqu'à R+4+T et localement des toitures plates. Les prescriptions du PPAS en ce qui concerne l'implantation des bâtiments ne sont également pas entièrement respectées, puisque les immeubles à appartements, bien qu'implantés en recul de 4 m, empiètent sur la zone de bureau prévue par le PPAS ainsi que sur la zone de commerce et la zone verte sur parking, à l'angle avec la rue Scheut. Les immeubles font 15 m de profondeur (contre 17,5 autorisés au PPAS) et des parkings ont été construits en sous-sol (côté van Soust) qui donnent sur le parking de la zone commerciale.



Figure 5 : Immeuble à appartements (rue Van Soust) Figure 6 : Plantation le long des immeubles à appartements

- La zone de bureau n'a pas été mise en œuvre et est actuellement partiellement occupée par un immeuble à appartement ainsi que par un passage permettant d'accéder au parking ouvert de la zone de commerce.
- La zone de commerce prévue par le PPAS a été mise en œuvre. Elle respecte globalement les prescriptions du PPAS en termes d'implantation et de hauteur des bâtiments. On notera toutefois quelques débordements par rapports aux zone constructibles reprises au plan.



Figure 7 : Zone de commerce

- La zone de construction en variation de masse du PPAS a été partiellement mise en œuvre et est occupée par deux bâtiments. Le premier abrite la mission de Scheut, ce dernier était déjà existant au moment de l'adoption du PPAS, et le second accueille une maison de repos. Globalement, les gabarits ne respectent pas les prescrits du PPAS, en dépassant les 4 niveaux maximum autorisés (par rapport à la chaussée de Ninove). Le PPAS prévoyait également que toute surface non bâtie, non aménagée en accès ou en parking, soit aménagée en espace vert, ce qui n'a pas été respecté dans les faits. Au regard de la situation existante, bien que le P/S

maximum (rapport entre la superficie totale de plancher et la superficie du terrain) et le taux d'emprise maximal soient loin d'être atteints pour la zone, l'implantation actuelle des constructions dans la zone limite les possibilités de densification. Le principal enjeu réside donc dans la parcelle non encore urbanisée (pour laquelle un permis a été accordé mais n'est plus valide pour cause de non mise en œuvre dans les délais).



Figure 8 : Bâtiment de la mission de Scheut.



Figure 9 : Maison de repos et soins le long de la chaussée de Ninove.

- Le PPAS prévoyait également une zone tampon, une zone verte sur parking et une zone verte. Dans les faits :
 - La zone tampon se matérialise aujourd'hui par la présence de buissons et d'arbres à hautes tiges à l'arrière des deux immeubles à appartements.
 - Le parking couvert du match et les parkings des immeubles à appartements sont couverts de végétation (zone tampon et jardins).

- Une partie de l'immeuble à appartements rue Scheut et de la voirie d'accès à la zone commerciale rue Scheut empiètent sur l'emprise de la zone verte sur parking.
- La zone verte (vert clair au plan) prévue par le PPAS entre les bâtiments commerciaux et les immeubles à appartements est occupée par des zones arborées. Certaines zones vertes sont occupées par des voiries d'accès.
- Les zones de recul ont toutes été globalement respectées même si elles ne sont pas toujours plantées (mission de Scheut, par exemple).

Inscription du projet dans le contexte planologique

La situation existante de droit du périmètre au regard du contenu du PPAS a été analysée dans le détail dans le document justifiant l'abrogation du PPAS. Cette analyse peut être résumée comme suit :

Le PPAS s'inscrit globalement dans les objectifs du **Plan Régional d'Affectation du Sol** (PRAS) qui affecte l'îlot en zone d'habitation avec un liseré de noyau commercial le long de la chaussée de Ninove, au droit de la zone de commerce.

On notera toutefois quelques divergences entre le PPAS et le PRAS qui justifient notamment l'abrogation du PPAS, soit par leur non-conformité, soit parce que les précisions apportées par le PPAS au PRAS ne répondent plus aux objectifs urbanistiques actuels soutenus tant par la Commune que par la Région :

- Le PPAS est plus précis que le PRAS en ce qu'il distingue, au sein de la zone d'habitation du PRAS, différentes zones dont l'affectation principale varie : bureau, commerces, logement, variation de masse. Par ailleurs, la disposition du PRAS qui prévoit que la continuité du logement doit être assurée via le maintien de la fonction logement¹, n'est pas d'application dans ce cas, vu l'absence initiale de logement ;
- Le PPAS n'indique pas de superficie maximum en zone de bureau ni en zone de commerce avec le risque que les seuils du PRAS soient dépassés ;
- Le PPAS ne limite pas la superficie des différentes affectations secondaires autorisées contrairement au PRAS.

Par rapport au **Règlement Régional d'Urbanisme**, on notera que le PPAS apportent certaines précisions en matière de :

- implantation des bâtiments ;
- limitation des profondeurs des constructions ;
- imposition de type de toiture ;
- hauteur des constructions.

Le PPAS et le RRU comportent les mêmes dispositions en ce qui concerne les emplacements de parking pour le logement et le PPAS est plus précis concernant le nombre d'emplacements à prévoir pour les commerces et ateliers et plus permissif pour les bureaux.

Le PPAS et le RRU réglementent tous les deux le traitement de la zone de recul. Les dispositions du PPAS sont parfois plus ou moins stricts que celles du RRU et n'ont pas toujours été respectées dans les faits.

Vu le caractère quasi entièrement bâti de la zone, les prescrits du RRU réglementant la profondeur des constructions et le gabarit des constructions en fonction des constructions voisines permettront toutefois d'encadrer les futures demandes de permis. Ces constats motivent donc le projet d'abroger le PPAS.

La volonté d'abroger le PPAS s'inscrit également dans les intentions du **Plan Communal de développement** (PCD adopté en 2015) de la commune d'Anderlecht : En ce qui concerne le PPAS

¹ Selon le glossaire du PRAS la continuité du logement signifie : « Situation où le maintien de la fonction de logement est garanti, par face d'îlot ou par liseré de noyau commercial lorsque ce liseré marque tout ou partie de la face d'îlot, par une présence significative de logements et est assuré compte tenu de la nature et de l'implantation des activités concurrentes qui y sont établies. »

Mission Scheut, le PCD a établi qu'il pouvait être abrogé sur base des arguments suivants : « *Variation de masse du PPAS pour le de domaine de la mission de Scheut (commerce, hôtellerie, logements aux étages). Zone qui peut donc encore être développée via PPAS mais dont les prescriptions ne sont pas très précises. Le site est entièrement bâti. Zone bâtie qui ne nécessite pas de PPAS, puisque les aménagements futurs sont régis par la réglementation régionale existante (PRAS et RRU).* » (Source : PCD-ADDENDUM, pp. 10).

Enfin, l'abrogation de ce plan ne portera pas atteinte au reste du contexte planologique et permettra de simplifier celui-ci.

Conformément, d'une part, à ce qui a été analysé dans la rapport justifiant l'abrogation ainsi que dans l'analyse thématique présentées ci-dessous, et d'autre part, vu le périmètre limité du PPAS (un seul îlot) et sa portée locale, son abrogation n'aura pas d'incidences sur l'application des autres plans en vigueur listés ci-dessous :

Les plans internationaux, nationaux et régionaux :

- Plan Régional d'Affectation du Sol ;
- Plan Région de Développement Durable ;
- Stratégie de l'Union européenne en faveur du Développement Durable (SDD de l'UE) ;
- Directive européenne pour la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage (Directive Natura 2000) ;
- Plan Fédéral de Développement Durable (avant-projet PFDD) 2009-2012 ;
- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ;
- Plan d'aménagement directeur (PAD) ;

Les plans sectoriels régionaux :

- Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie ;
- Plans Air-Climat-Energie ;
- Plan d'Actions en matière d'Efficacité Energétique (PAEE) 2007 ;
- Plan Iris II
- Plan Régional Bruit
- Plan Air-Climat
- Plan Déchets
- Plan Pluie 2008-2011
- Plan de Gestion de l'Eau (PGE2) 2016-2021
- Europe 2020 : Stratégie pour une croissance intelligente, durable et inclusive
- Plan Fédéral de Développement Durable 2009-2012
- Plan Régional Nature
- Programmation FEDER 2014-2020 en Région de Bruxelles-Capitale
- Plan de stationnement ;
- Plan Logement ;
- Plan Vélo ;
- Plan Piéton ;
- Plan Taxi ;
- Plan Marchandise ;
- Plan Canal ;

- Plan lumière régional ;
- Périmètres d'Intervention Régionale (PIR) ;
- Schéma de développement commercial ;
- La stratégie régionale Good Food : « Vers un système alimentaire plus durable en Région de Bruxelles-Capitale » ;
- Le Programme Régional en Economie Circulaire (PREC) ;

Les plans ou règlements locaux communaux :

- PCD Anderlecht ;
- PCM Anderlecht ;
- RCU Anderlecht (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) ;
- Les divers règlements communaux d'urbanisme.

Enjeux liés à l'abrogation du PPAS

Au regard de l'analyse du PPAS par rapport à la situation existante de fait et au contexte planologique, il est possible de dégager une série d'enjeux pour le PPAS et son abrogation, soit des dispositions qui, après l'abrogation du PPAS, ne seraient pas prises en charge, partiellement ou complètement, par d'autres réglementations.

L'importance de ces enjeux peut ensuite être nuancée au regard de la situation existante de fait et des objectifs urbanistiques actuels défendus par la Commune et la Région.

Ces enjeux du PPAS et leur analyse ont été détaillés dans le tableau de synthèse figurant dans le document justifiant l'abrogation du PPAS. Ils peuvent être résumés comme suit :

- La division par le PPAS de la zone d'habitation du PRAS en différentes zones : zones de commerce, zone de bureau, zone à variation de masse et zone d'habitat. Il convient toutefois de rappeler que :
 - La zone de commerce est reprise en liseré de noyau commercial au PRAS et que l'aménagement prévu de la zone commerciale telle que le PPAS le prévoit correspond à une vision urbanistique désuète et ne répond pas aux objectifs de mixité dans la ville actuellement défendus ;
 - La zone de bureau définie au PPAS n'a pas été mise en œuvre comme telle (accès et immeuble à appartements dans la situation actuelle) et est obsolète en termes d'objectifs urbanistique pour cette zone ;
 - Les autres affectations définies dans la zone d'habitation au PPAS sont compatibles avec celles du PRAS qui les précise en termes de seuils à respecter pour les affectations secondaires.
- L'interdiction de logement au rez-de-chaussée dans la zone de variation de masse, mais qui n'a pas été respectée pour la maison de repos.
- Le PPAS autorise plus de 2500 m² de commerces par immeuble en liseré de noyau commercial. Son abrogation impliquera l'application des seuils du PRAS (2500 m²). Les surfaces commerciales existantes et dépassant les 2500 m² pourront toutefois être maintenues, voire faire l'objet de travaux de rénovation / agrandissement (de maximum 20% de la superficie).
- La restriction prévue par le PPAS en matière d'affectations secondaires (toutes les affectations secondaires autorisées au PRAS ne sont pas autorisées partout dans le plan) et l'absence de seuil pour ces affectations. L'absence de seuil est de toute façon prise en charge par le PRAS qui impose les seuils de la zone d'habitat. Concernant la limitation de certaines affectations secondaires, il n'apparaît plus justifié d'interdire ces affectations dans ce quartier proche de la chaussée de Ninove au regard des objectifs actuels de mixité de la ville et des quartiers.
- Le type de toiture, qui pourra être prise en charge par le RRU vu le caractère bâti de l'îlot et qui ne constitue pas un enjeu de taille vu la diversité des typologies observées dans l'îlot et à ses abords.
- Les dispositions relatives aux zones vertes, dont les principes généraux sont repris dans le RRU et le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) où ils sont plus détaillés.

Le seul enjeu réside dans l'obligation d'une zone tampon entre les logements et les commerces, laquelle est existante.

- Le type de clôtures, dont les principes généraux sont toutefois repris dans le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) qui est moins contraignant en termes de type de clôture que le PPAS et correspond ainsi plus à la réalité observée sur le terrain.
- L'imposition de prévoir deux accès à la zone commerciale ce qui, dans les faits a été réalisé.
- La définition du nombre d'emplacements de parking. Il convient toutefois de rappeler que le RRU pourra prendre en charge cette question en répondant mieux à la politique actuelle en la matière.

On soulignera également les enjeux suivants du PPAS permettant de cadrer le développement urbanistique de l'îlot :

- La division par le PPAS de la zone d'habitation du PRAS en zones constructibles et zones non constructibles. Il convient toutefois de rappeler que le PPAS n'est pas toujours clair sur ce qui est ou non bâtissable. Il délimite ainsi des zones vertes sur le plan mais indique dans ses prescriptions concernant ces zones que « toute surface non utilisée par les constructions, voirie ou parking, devra être traitée en espace vert », ce qui est peu restrictif en termes de verdurisation de l'îlot. L'absence de concordance entre le plan et les prescriptions (au niveau des zones, de leur intitulé...), laisse par ailleurs la porte ouverte à différentes interprétations du PPAS et ne garantit pas la protection de ces zones.
- Pour la zone de variation de masse et la zone de commerces, l'emprise au sol ne sera plus figée (soit graphiquement soit par des taux). Le chapitre suivant présente des scénarios possibles de développement pour ces zones ainsi que leur impact en termes de m² produits par rapport à ce que le PPAS autorise. On notera que les éventuels nouveaux projets devront tenir compte du contexte existant déjà largement bâti. Les dispositions du RRU et le bon aménagement des lieux limiteront de facto les possibilités d'urbanisation de ces zones, tout en laissant plus de latitudes dans l'implantation des constructions (pourquoi pas à front de voirie le long de la chaussée de Ninove par exemple) ;
- La définition précise des gabariets des constructions par le PPAS. Cet aspect pourra toutefois être pris en charge par le RRU vu le caractère bâti de l'îlot et des îlots voisins. Il convient néanmoins de souligner que l'application du RRU sera plus permissif que le PPAS en la matière en ce qui concerne la zone de commerce qui pourrait voir ses gabariets augmenter jusqu'à +/- 15 mètres de hauteur de façade.

Le reste des dispositions du PPAS sont déjà prévues par d'autres plans existants (PRAS, RRU...). L'abrogation du PPAS n'aura donc aucun effet sur ces dispositions.

Absence d'incidences notables sur l'environnement

La présente partie de l'étude vise à évaluer les incidences prévisibles de l'abrogation du plan sur l'environnement et à décrire les mesures qui seront prises pour réduire les nuisances éventuelles. Les incidences de l'abrogation ont été évaluées pour chaque domaine, en fonction de la situation existante actuelle et du projet d'abrogation. Il importe de garder à l'esprit que ce qui est évalué ici concerne bien l'abrogation du plan et non les éventuels futurs projets qui pourront s'y développer. Ainsi, à court terme, vu le caractère bâti de la zone, l'abrogation du PPAS aura peu d'incidences. A plus long terme, si un projet de construction-reconstruction devait voir le jour, ce dernier, en fonction de son ampleur, devra faire l'objet d'une évaluation spécifique de ses incidences. Dans les pages qui suivent, c'est bien l'abrogation qui est analysée (et non un projet en particulier) en poussant à l'extrême le développement potentiel du site rendu possible par l'abrogation du PPAS afin de mettre en exergue les effets potentiels de l'abrogation. Il n'est pas dit pour autant que de tels extrêmes voient le jour.

Suivant le cadre fixé par l'annexe D du COBAT, plusieurs critères permettent de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans :

1. Les caractéristiques des plans et notamment :

→ *La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources :*

En l'absence de ce PPAS, le PRAS et le RRU permettront l'encadrement des demandes de permis et des actes et travaux sur cet îlot.

→ *La mesure dans laquelle le plan influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé :*

Le PPAS est en bas de la hiérarchie des plans telle qu'organisée par le CoBAT. Les PPAS doivent donc se conformer au PRAS et respecter le PRD et le PCD. L'abrogation du PPAS n'aura donc aucune influence sur ces plans. Elle s'inscrit par ailleurs dans les objectifs du PCD de la commune d'Anderlecht adopté en 2015 et permet une simplification planologique.

→ *L'adéquation entre le plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable :*

Le plan datant de 1990, il n'a, à l'époque, pas intégré de dimension durable ni environnementale. Il ne contient donc pas de prescription spécifique en la matière. Son abrogation n'entraînera dès lors pas la disparition de considérations environnementales et n'aura aucun impact sur la promotion du développement durable.

→ *Les problèmes environnementaux liés au plan :*

Compte tenu de ces caractéristiques, l'abrogation du plan ne générera pas de problèmes environnementaux (voir à ce sujet le chapitre ci-après décrivant les « incidences environnementales » par thématique).

→ *L'adéquation entre le plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement (par exemple les plans et programmes touchant à la gestion des déchets et à la protection de l'eau) :*

Sans objet.

2. Les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée :

En cas d'incidence, la zone susceptible d'être influencée est le périmètre du plan et les voiries qui le longent ainsi que le front bâti des îlots voisins.

→ *La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources :*

En l'absence de ce PPAS, le PRAS et le RRU permettront l'encadrement des demandes de permis et des actes et travaux sur cet îlot.

→ *Le caractère cumulatif et transversal des incidences*

Il n'y a actuellement pas de projets prévus sur le site ni de projets connus dans les environs. On ne note donc pas d'effet cumulatif entre les incidences de l'abrogation de ce PPAS et d'autres projets. En ce qui concerne le caractère cumulatif des incidences de l'abrogation du PPAS sur les différentes thématiques environnementales étudiées, le tableau suivant synthétise les liens entre les incidences et leur éventuel effet cumulatif. Il définit, pour chaque thématique (1ère colonne), les effets que cette thématique peut avoir sur les autres (1ère ligne). En cas d'effets cumulatifs possibles, le sigle « x » a été repris dans le tableau. Ainsi par exemple, les choix urbanistiques et socio-économiques opérés ont une incidence sur la mobilité.

Il en résulte que les principales incidences cumulatives de l'abrogation du PPAS dépendent du projet urbanistique qui sera proposé et qui impactera positivement ou négativement les autres thématiques. Rappelons qu'il est difficile, à l'heure actuelle, d'évaluer correctement ces effets, tant que l'on ne connaît pas le type de projet. Le site pourrait en effet évoluer vers plus ou moins de mixité, recevoir des densités variées, etc.

On observe par ailleurs qu'outre l'urbanisme, les choix de mobilité, de mixité et de gestion de la faune et la flore et des sols et eaux (notamment la question de l'imperméabilisation) sont le plus susceptibles d'avoir des effets sur les autres thématiques, ces principaux effets portant essentiellement sur l'être humain et globalement sur la qualité du cadre de vie (micro-climat, environnement sonore...). Il conviendra donc d'être particulièrement attentifs à ces thématiques dans les choix opérés en cas de réurbanisation de cet îlot.

Effet de ↓ Sur →	Patrimoi- ne	Mobilité	Socio- éco	Sol et eaux	Faune et flore	Envi. sonore	Air et micro- climat	Energie	Être humain
Urbanisme		x	x	x	x	x	x	x	x
Patrimoine									
Mobilité						x	x		x
Socio-éco		x				x	x		x
Sol et eaux					x				
Faune et flore				x		x	x		x
Envi. sonore					x				x
Air et microclimat									x
Énergie						x	x		x
Être humain (santé – sécurité)									

→ *La nature transfrontière des incidences*

Il n'y a pas de nature transfrontalière.

- *Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple)*
Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement sont très limités et mentionnés au chapitre ci-après « incidences environnementales ».
- *La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée)*
La magnitude et l'étendue des incidences sont réduites et limitées au périmètre du plan.
- *La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier :*
Sans objet.
- *La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée en raison d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites.*
Sans objet.
- *La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée en raison 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*
Sans objet.

Ci-après sont passés en revue les thèmes repris au COBAT en indiquant que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.

L'urbanisme et le paysage

Situation actuelle

Les situations de fait et de droit ont été détaillées dans le rapport justifiant l'abrogation du PPAS ainsi que dans les chapitres supra.

On retiendra essentiellement les points suivants :

- Le PPAS couvre un îlot d'une superficie de 3,66ha ;
- Il s'agit d'un espace urbain à vocation mixte : une partie résidentielle le long de la rue Van Soust, une partie dédiée au commerce le long de la chaussée de Ninove (grandes surfaces commerciales entourées d'un parking), un équipement et une maison de repos à l'ouest de l'îlot ;
- La quasi entièreté de l'îlot est urbanisée ;
- Il existe un dénivelé entre la rue Van Soust et la chaussée de Ninove : les immeubles à appartements, la maison de repos et la mission de Scheut sont implantés au niveau de la rue Van Soust alors que la zone commerciale est aménagée au niveau de la chaussée de Ninove. Ces différences de niveaux s'expriment sur le terrain par la présence de murs de soutènement ainsi que par l'accès à des parkings couverts (situés au niveau du sous-sol des immeubles à appartements) depuis le parking de la zone commerciale. Les jardins et une zone tampon étant aménagés sur ces parkings.



Figure 10 : Dénivelé entre la zone commerciale et les immeubles à appartements.

Au regard des enjeux que comporte le PPAS par rapport aux autres réglementations existantes (en particulier le PRAS et le RRU), on rappellera les enjeux suivants (cf. supra) :

- « La division par le PPAS de la zone d'habitation du PRAS en différentes zones : zones de commerce, zone de bureau, zone à variation de masse et zone d'habitat. Il convient toutefois de rappeler que :
 - *La zone de commerce est reprise en liseré de noyau commercial au PRAS et que l'aménagement prévu de la zone commerciale telle que le PPAS le prévoit correspond à une vision urbanistique désuète et ne répond pas aux objectifs de mixité dans la ville actuellement défendus ;*

- *La zone de bureau définie au PPAS n'a pas été mise en œuvre comme telle (accès et immeuble à appartements dans la situation actuelle) et est obsolète en termes d'objectifs urbanistique pour cette zone ;*
- *Les autres affectations définies dans la zone d'habitation au PPAS sont compatibles avec celles du PRAS qui les précise en termes de seuils à respecter pour les affectations secondaires.*
- *L'interdiction de logement au rez-de-chaussée dans la zone de variation de masse.*
- *Le PPAS autorise plus de 2500 m² de commerces par immeuble en liseré de noyau commercial. Son abrogation impliquera l'application des seuils du PRAS (2500 m²). Les surfaces commerciales existantes et dépassant les 2500 m² pourront toutefois être maintenues, voire faire l'objet de travaux de rénovation / agrandissement (de maximum 20% de la superficie).*
- *La restriction prévue par le PPAS en matière d'affectations secondaires (toutes les affectations secondaires autorisées au PRAS ne sont pas autorisées partout dans le plan) et l'absence de seuil pour ces affectations. L'absence de seuil est de toute façon prise en charge par le PRAS qui impose les seuils de la zone d'habitat. Concernant la limitation de certaines affectations secondaires, il n'apparaît plus justifié d'interdire ces affectations dans ce quartier proche de la chaussée de Ninove au regard des objectifs actuels de mixité de la ville et des quartiers.*
- *Le type de toiture, qui pourra être prise en charge par le RRU vu le caractère bâti de l'îlot et qui ne constitue pas un enjeu de taille vu la diversité des typologies observées dans l'îlot et à ses abords.*
- *Les dispositions relatives aux zones vertes, dont les principes généraux sont repris dans le RRU et le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) où ils sont plus détaillés. Le seul enjeu réside dans l'obligation d'une zone tampon entre les logements et les commerces, laquelle est existante.*
- *Le type de clôtures, dont les principes généraux sont toutefois repris dans le projet de RCU (non approuvé à ce stade par le Gouvernement) qui est moins contraignant en termes de type de clôture que le PPAS et correspond ainsi plus à la réalité observée sur le terrain.*
- *L'imposition de prévoir deux accès à la zone commerciale ce qui, dans les faits a été réalisé.*
- *La définition du nombre d'emplacements de parking. Il convient toutefois de rappeler que le RRU pourra prendre en charge cette question en répondant mieux à la politique actuelle en la matière.*

On soulignera également les enjeux suivants du PPAS permettant de cadrer le développement urbanistique de l'îlot :

- *La division par le PPAS de la zone d'habitation du PRAS en zones constructibles et zones non constructibles. Il convient toutefois de rappeler que le PPAS n'est pas toujours clair sur ce qui est ou non bâtissable. Il délimite ainsi des zones vertes sur le plan mais indique dans ses prescriptions concernant ces zones que « toute surface non utilisée par les constructions, voirie ou parking, devra être traitée en espace vert », ce qui est peu restrictif en termes de*

verdurisation de l'îlot. L'absence de concordance entre le plan et les prescriptions (au niveau des zones, de leur intitulé...), laisse par ailleurs la porte ouverte à différentes interprétations du PPAS et ne garantit pas la protection de ces zones.

- Pour la zone de variation de masse et la zone de commerces, l'emprise au sol ne sera plus figée (soit graphiquement soit par des taux). Le chapitre suivant présente des scénarios possibles de développement pour ces zones ainsi que leur impact en termes de m² produits par rapport à ce que le PPAS autorise. On notera que les éventuels nouveaux projets devront tenir compte du contexte existant déjà largement bâti. Les dispositions du RRU et le bon aménagement des lieux limiteront de facto les possibilités d'urbanisation de ces zones, tout en laissant plus de latitudes dans l'implantation des constructions (pourquoi pas à front de voirie le long de la chaussée de Ninove par exemple) ;
- La définition précise des gabaris des constructions par le PPAS. Cet aspect pourra toutefois être pris en charge par le RRU vu le caractère bâti de l'îlot et des îlots voisins. Il convient néanmoins de souligner que l'application du RRU sera plus permissif que le PPAS en la matière en ce qui concerne la zone de commerce qui pourrait voir ses gabaris augmenter jusqu'à +/- 15 mètres de hauteur de façade.

Le reste des dispositions du PPAS sont déjà prévues par d'autres plans existants (PRAS, RRU...). L'abrogation du PPAS n'aura donc aucun effet sur ces dispositions. »

Scénarios de développement possible en l'absence de PPAS

Différents scénarios de développement, en cas d'abrogation du PPAS, ont été développés dans le rapport d'abrogation. Le tableau ci-dessous chiffre ces différents scénarios en termes de m² plancher produits et les schémas illustrent les scénarios proposés. Ces scénarios se basent sur les prescrits du PRAS et du RRU ainsi que sur le contexte environnant et sont à chaque fois maximalistes en termes d'emprise au sol, de gabarits et de densité.

	Zone de commerce			Zone variation de masse			
	commerce	logement	TOTAL	Equipemt	Maison repos	logement	TOTAL
Existant	6250	0	6250	3578	4500	0	8078
PPAS max	6250	0	6250				22000
Si abrogation du PPAS							
scénario 1 « à front de voirie »	7000	18225	25225			21862,5	21862,5
scénario 2 « en ordre ouvert »	4650	20925	25575			21450	21450
scénario 3 « sur commerce »	6250	14850	21100	3578	4500	0	8078

Tableau : comparaison de la situation existante avec le potentiel maximum offert par le PPAS et différents scénarios de développement (selon une optique maximaliste)

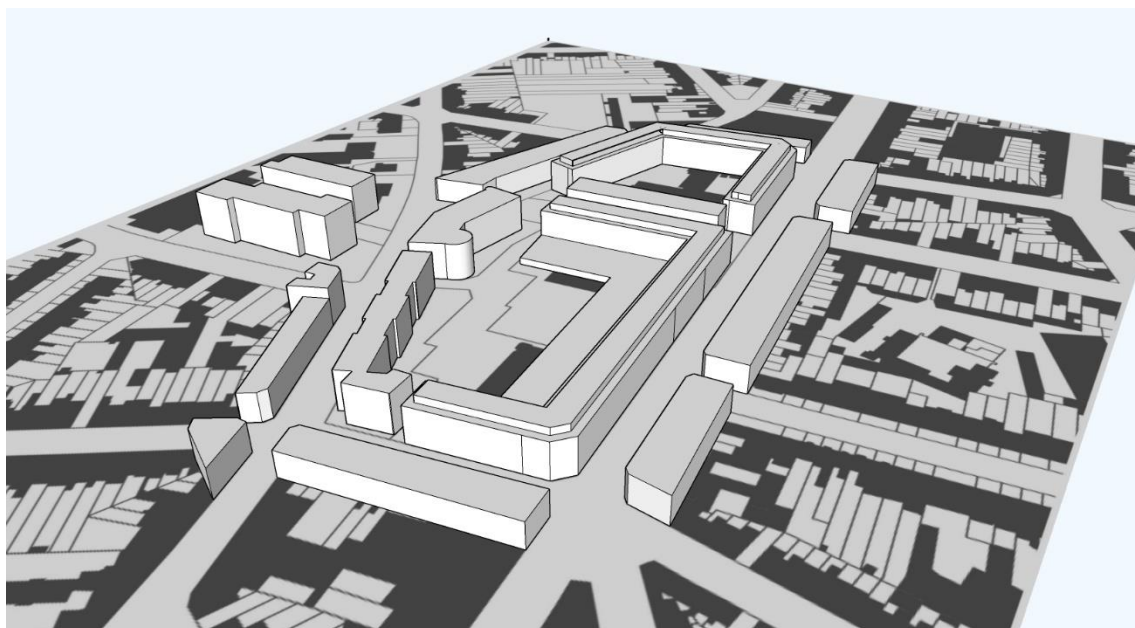


Figure 11 : scenario 1 « à front de voirie »

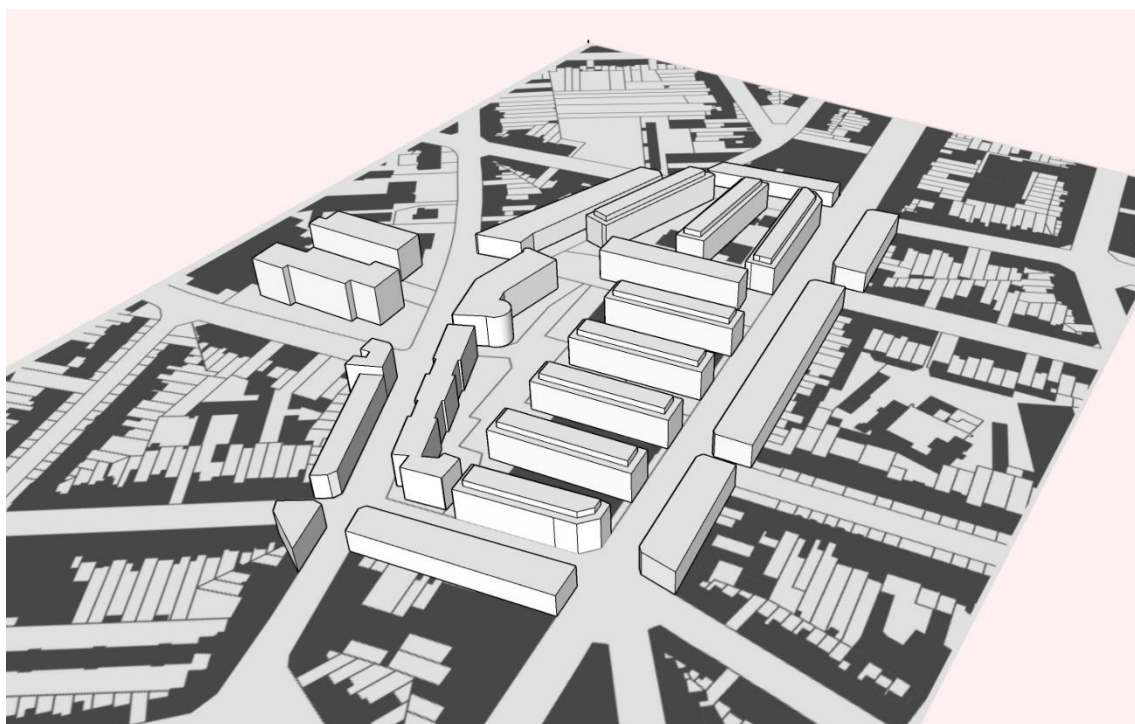


Figure 12 : scenario 2 « en ordre ouvert »

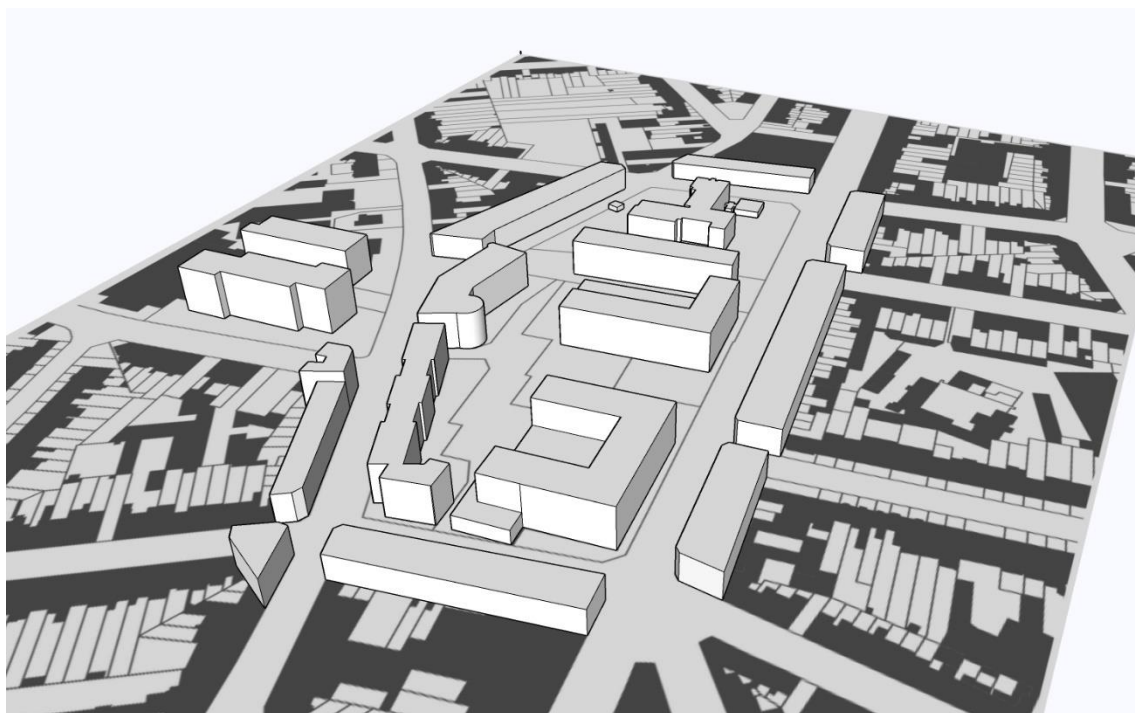


Figure 13 : scénario 3 « sur commerces »

Il ressort de ces scénarios les principaux constats suivants :

- Dans la zone de variation de masse, aucun scénario ne dépasse les seuils maximums repris au PPAS en ce qui concerne le taux d'emprise et le P/S. Le principal enjeu dans cette zone réside donc dans le recul de 8 mètres et dans les gabarits imposés par le PPAS (4 niveaux).
- Dans la zone de commerce, l'abrogation du PPAS pourra entraîner une restructuration de cette zone impliquant :
 - des gabarits nettement plus élevés (15 mètres de hauteur contre 6 mètres autorisés actuellement) ;
 - une implantation libre des constructions ;
 - une plus grande mixité de fonctions, notamment la construction de logements dans cette zone d'ailleurs reprise en zone d'habitation au PRAS ;
 - un P/S plus élevé.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

La principale incidence urbanistique et paysagère pouvant être générée par l'abrogation du PPAS est la possibilité à terme de revoir l'aménagement de la zone de commerce et de la densifier (construction de logements aux étages par exemple). Cette possibilité représente une réelle opportunité tant d'un point de vue urbanistique que paysager. L'aménagement de cette zone est en effet le reflet d'une vision urbanistique passée et pourrait être améliorée en y introduisant une plus grande mixité, en repensant le front bâti de la chaussée de Ninove et en densifiant la zone.

On peut estimer, selon une hypothèse maximaliste, que quelque 200 nouveaux logements pourraient voir le jour sur la zone de commerce du PPAS, les rez-de-chaussée des immeubles restant occupés majoritairement par du commerce vu la présence du liseré. La présence de logements et la fermeture

du front bâti représente une incidence positive tant d'un point de vue urbanistique (production de logements, augmentation de la mixité) que paysagère (fermeture du front bâti, suppression de la vue vers le parking à l'air libre).

Une autre incidence pourrait être liée à la possibilité de densifier la zone de variation de masse. Le PPAS est toutefois peu contraignant en la matière (le P/S maximal ne sera jamais atteint dans les faits) et la configuration actuelle des bâtiments sur la parcelle limite les possibilités de construction. Les incidences urbanistiques et paysagères de l'abrogation du PPAS sont donc très faibles et implique une démolition/reconstruction de la parcelle occupée par la mission de Scheut. Dans un pareil cas de figure, même si l'urbanisation de toute la parcelle serait revue, aucun scénario réaliste ne dépasserait les seuils maximums imposés par le PPAS. L'abrogation du PPAS pourrait être un atout car le recul de 8m serait supprimé, permettant la réalisation d'un front bâti cohérent avec le mode d'urbanisation environnant (les impacts de la suppression de cette zone de recul sur la faune et la flore sont repris dans le chapitre faune/flore ci-après).

D'autres incidences moindres peuvent être identifiées :

- Suppression de la zone tampon et de l'imposition du recul : la zone tampon a été réalisée et le recul a été respecté pour les immeubles à appartements. Cet enjeu concerne donc essentiellement le recul de 8 mètres imposé pour la zone de variation de masse, dont la question pourra être arbitrée par les prescrits du RRU (et qui n'a d'ailleurs pas été respectée dans le PU accordé pour la maison de repos). Par ailleurs, si un projet de reconversion de la zone commerciale voit le jour et que des immeubles de logements sont construits à front de rue, l'espace central sera considéré au PRAS comme intérieur d'îlot et selon le RRU comme zone de cours et jardins, permettant de préserver les espaces plantés, voire de les augmenter (en lieu et place du parking à l'air libre actuel).
- Suppression de l'imposition du type de toitures : cette suppression n'aura aucune incidence notable vu l'encadrement du gabarit des toitures par le RRU et la diversité de type de toiture existant actuellement.
- Application des dispositions du PRAS en matière d'affectations secondaires : l'abrogation du PPAS impliquera l'application du PRAS en matière d'affectations secondaires. Les dispositions prévues par ce dernier sont toutefois plus en phase avec les options urbanistiques actuelles en matière de mixité du tissu urbain.
- Suppression des dispositions relatives aux clôtures : les clôtures actuelles ne répondent pas toutes aux dispositions du PPAS. L'abrogation de ce dernier n'aura donc pas d'incidence notable en la matière, d'autant qu'une ligne de conduite communale existe en la matière (voir projet de RCU, non approuvé à ce stade par le Gouvernement).

Les autres enjeux (gabarits, profondeurs des constructions) pourront être encadrés par les réglementations existantes, vu le caractère bâti de l'îlot. On observe ainsi que les hauteurs maximales fixée au PPAS :

- N'ont pas toujours été respectées dans les faits (maison de repos et immeubles de logements) ;
- Sont assez proches des gabarits qui seraient autorisés par le RRU en cas d'abrogation du PPAS (4 niveaux selon le PPAS dans la zone de variation de masse et la zone d'habitat contre +/- R+4+T max si on applique le RRU).

La seule zone où une différence notable existe entre le PPAS et la situation réglementaire en cas d'abrogation est la zone de commerce où la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres (2

niveaux). Cette limitation de gabarits s'intègre toutefois peu dans l'environnement urbain et correspond à une vision urbanistique dépassée.

L'abrogation du PPAS permettra, à plus long terme, de revoir le mode d'urbanisation de cet îlot et d'y développer la fonction résidentielle. Il est difficile à l'heure actuelle de prévoir l'ampleur et les incidences de ces éventuels projets. On peut toutefois supposer qu'ils intégreront plus les objectifs urbanistiques actuels prônés par la Région notamment dans son PRDD (production de logements, mixité verticale, perméabilité, espace-rue...).

Le patrimoine

Situation actuelle

L'îlot sur lequel porte le PPAS ne présente pas de biens classés.



Figure 14 & 15 : Arbres remarquables à proximité du bâtiment de la Mission de Scheut et Atlas archéologique

L'îlot sur lequel porte le PPAS, présente des arbres remarquables. Le long de la chaussée de Ninove, se trouve un hêtre pourpre. L'arbre est repris à l'inventaire scientifique depuis le 13 février 2004. La circonférence de son tronc, fait de lui le 100^e plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale.

Le long de la rue Van Soust, se trouve un autre hêtre pourpre. L'arbre est repris à l'inventaire scientifique depuis le 13 février 2004. La circonférence de son tronc, fait de lui le 134^e plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale.

Un tilleul argenté se trouvait près de l'actuelle maison de retraite. L'arbre était repris à l'inventaire scientifique, depuis le 13 février 2004. L'arbre a été abattu. En 2004 le tronc présentait des cavités. La recommandation était de faire une taille drastique.

L'atlas archéologique révèle également la présence d'un site archéologique entre les deux bâtiments commerciaux. Le site correspond à l'endroit où se trouvait l'ancienne chapelle de la chartreuse de Scheut, datant entre le 15^e et le 20^e siècle.

Situation projetée et incidences

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact spécifique pour les arbres repris à l'inventaire scientifique. Le PPAS ne définissait pas de zone non constructible au niveau de ces arbres et ne les protégeait d'aucune manière spécifique. Les mesures de conservations avec et sans PPAS restent donc semblables. En ce qui concerne le site archéologique, l'abrogation n'a aucune incidence sur ce dernier.

La mobilité

Situation actuelle

La circulation motorisée

Le périmètre est longé, au nord par la chaussée de Ninove, une voirie considérée comme principale par le plan Iris 2 et qui relie le centre-ville à la périphérie. Cet axe principal est composé de deux sens de circulation, aires de stationnements et trottoirs. Le Plan Communal de Mobilité, approuvé par le Conseil Communal en sa séance du 26 mai 2005², prévoit un réaménagement global avec un site propre central pour les trams et bus. Ce réaménagement doit être réalisé par la Région de Bruxelles-Capitale, puisqu'il s'agit d'une voirie régionale.

Les autres voiries sont des voiries locales.

En ce qui concerne le sens de la circulation des rues qui jouxtent l'îlot, toutes les voiries sont à double sens, à l'exception de la rue de l'Obus qui est à sens unique et de la rue Van Soust qui est en partie à sens unique.

La vitesse est limitée à 30km/h sur l'avenue de Scheut et sur la rue de l'Obus.

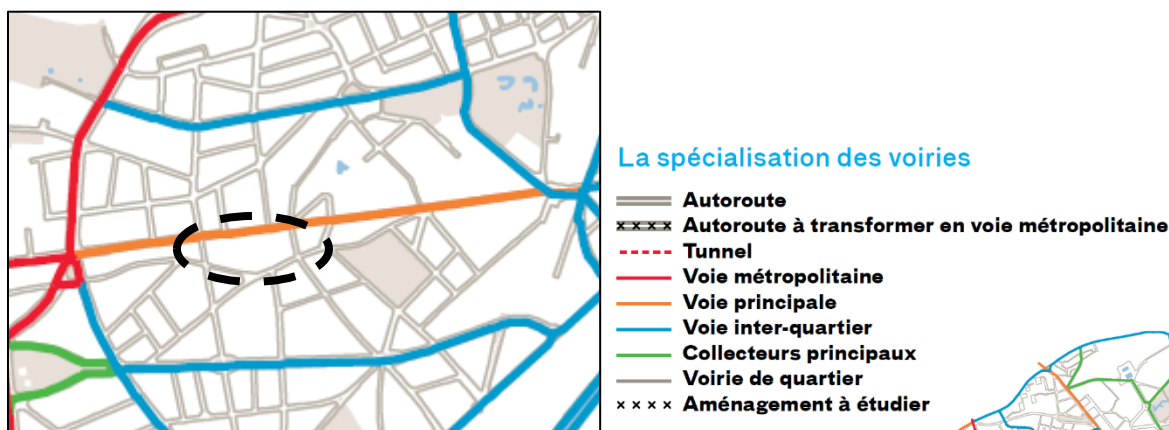


Figure 16 : La spécialisation des voiries (plan iris 2 pp. 88)

Le schéma suivant reprend les volumes de circulation enregistrés dans les voiries bordant le site³. On constate que les flux les plus importants sont enregistrés sur la chaussée de Ninove dans le sens de la ville (l'importance des flux étant inversée en pointe du soir), avec 700 UVP⁴ par heure. L'axe Nord-Sud Literie-Scheut enregistre des flux moyens de l'ordre de 350 UVP par heure. Selon les observations faites lors de ce comptage, bien que le trafic en pointe du matin soit dense, il n'y a pas, au droit de ce carrefour, de problèmes de congestion.

² Le PCM d'Anderlecht a été approuvé le 23 juillet 2007 par le Gouvernement sous réserve du développement d'une vision à plus long terme et ce d'ici le 04/01/2008

³ Rapport d'incidences accompagnant le permis d'urbanisme pour l'extension de l'école sise Ninoofsesteenweg de 367 à 371. Comptages réalisés en mars 2016 par Arter Consulting de 7h45 à 8h45.

⁴ UVP = unité de voiture particulière. Un camion correspond ainsi à 2 ou 3 UVP en fonction de sa taille.



Figure 17 : Flux de circulation (comptages réalisés par Arter Consulting – mars 2016)

En ce qui concerne le stationnement, l'ensemble des voiries jouxtant l'îlot sont reprises en zone verte au plan des zones de stationnement. En zone verte, le stationnement est payant du lundi au samedi et est limité à 4h30.



Figure 18 : Plan des zones de stationnement (Agence du stationnement parking.brussels)

Un vaste parking a été créé à l'intérieur de la zone commerciale, entre les bâtiments commerciaux. Une zone de parking privé couverte a également été réalisée à l'arrière d'un des immeubles à appartements. Ce parking est exclusivement réservé aux clients du commerce Match. Au total, le site commercial accueille 166 places de parking à destination de la clientèle des commerces de la zone.

Le parking de la zone commerciale est accessible par la chaussée de Ninove, par la rue Van Soust et par l'avenue de Scheut.



Figure 19 : accessibilité parking

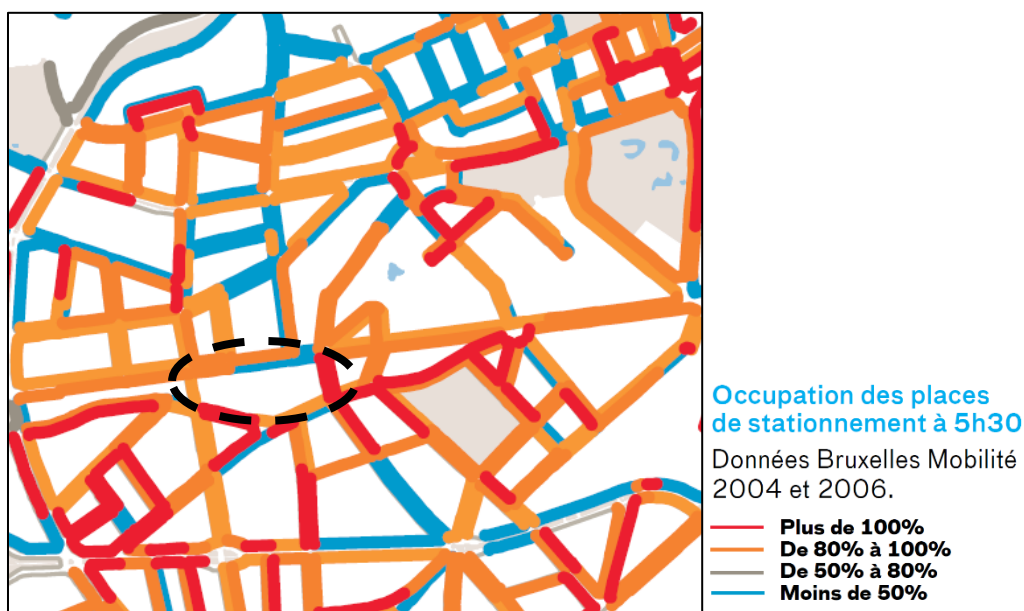


Figure 20 : occupation des places de stationnement (plan iris 2)

En ce qui concerne le stationnement, les données du Plan iris 2, indiquent que 80% à 100% des places de stationnement sont occupées sur l'ensemble des rues qui jouxtent le PPAS. A l'exception de l'avenue de Scheut et de la rue Van Soust (en rouge) où plus de 100% des places de stationnement sont occupées.

Les déplacements cyclistes

Un itinéraire vélo le long de la rue Van Soust était à l'étude au moment de l'adoption du plan Iris 2, mais n'a pas encore été aménagé. Il est repris dans d'autres plans stratégiques (PRDD, PCM).



Figure 21 : carte vélo (plan Iris 2)

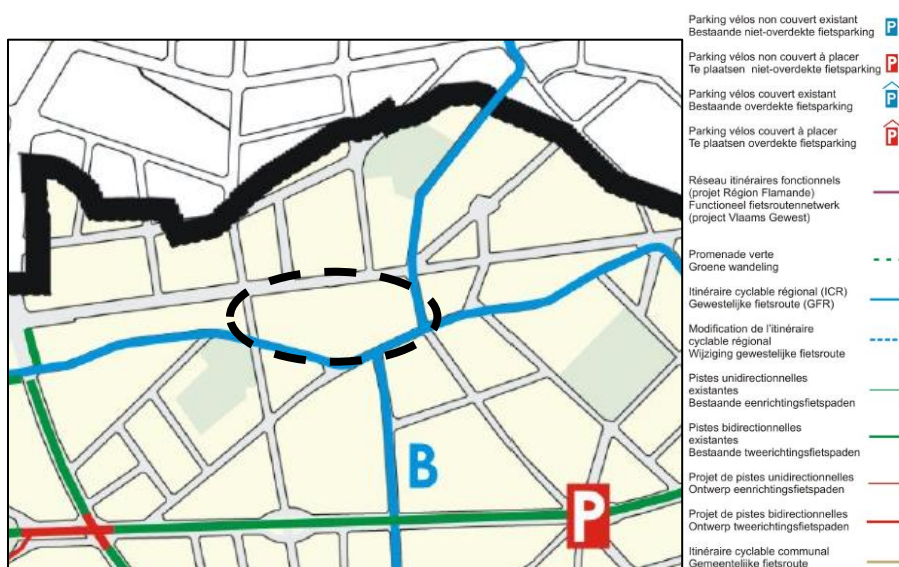


Figure 22 : PCM d'Anderlecht, carte du réseau cyclable à long terme

Une piste cyclable suggérée se trouve sur l'avenue de Scheut, sur la rue de l'Obus et sur la rue Van Soust.

La chaussée de Ninove présente une piste cyclable.

Les transports en commun

Selon la carte indicative des zones d'accessibilités (RRU), l'îlot sur lequel porte le PPAS, est repris en zone C, c'est-à-dire moyennement desservie en transports en commun.

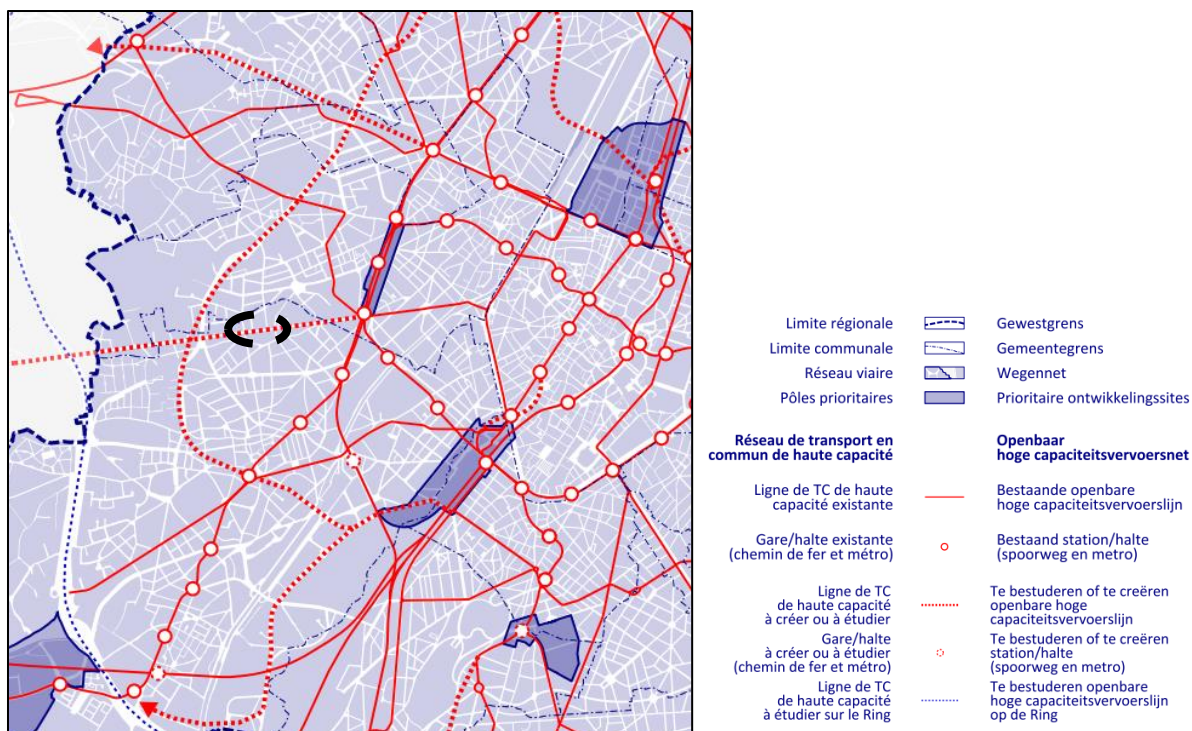


Figure 25 : carte « Réseau structurant de transport en commun », PRDD 2018

En ce qui concerne les accès piétons, les trottoirs sont en bon état. Des passages piétons sont dessinés dans les rues de l'Obus , Van Soust, dans l'avenue de Scheut et sur la chaussée de Ninove.

La zone commerciale est accessible aux piétons et aux voitures par la rue Van Soust, la chaussée de Ninove et l'avenue de Scheut.

Les principaux enjeux en termes de mobilité dans le périmètre du PPAS, sont donc le stationnement et l'accessibilité en transport en commun ainsi que le développement des infrastructures cyclistes.

Situation projetée et incidences

Au regard :

- D'une part, du caractère bâti du périmètre du PPAS et de sa mise en œuvre ;
- D'autre part, de l'encadrement des éventuels futurs projets par les dispositions du RRU (notamment en matière de nombre d'emplacements de parking à prévoir sur le projet) ;
- Enfin, du peu de dispositions concernant la mobilité contenues dans le PPAS ;

Les incidences en matière de mobilité à court terme, seront quasi inexistantes.

A plus long terme, si de nouveaux aménagements devaient être prévus pour la zone de commerce ou de variation de masse, des incidences seraient à noter en termes de mobilité. Il convient toutefois de noter que :

- Dans la zone de variation de masse, le potentiel constructible permis par le PPAS est déjà très important (et potentiellement ne sera jamais dépassé), l'abrogation du PPAS n'aura donc pas d'impact sur les éventuels programmes à venir ;

- Dans la zone de commerce, l'abrogation du PPAS pourrait impliquer un programme plus important en termes de densité et de mixité et donc de mobilité que ne l'autorise actuellement le PPAS (possibilité d'introduire du logement, possibilité de densifier...). Bien qu'il soit impossible à l'heure actuelle de déterminer l'ampleur de ce programme, on peut faire les estimations maximalistes suivantes, se basant sur la construction sur la zone de 200 nouveaux logements (voir chapitre sur l'urbanisme ci-dessus) :
 - Vu le profil socio-économique du quartier et son accessibilité en transports en commun, on peut estimer que le taux de motorisation moyen par ménage sera équivalent à celui observé en Région de Bruxelles-Capitale, soit de l'ordre de 0,8 voiture par ménage⁵.
 - Selon des hypothèses maximalistes, on peut estimer que 75% des ménages se déplacent à l'heure de pointe.
 - Le nombre de **déplacements motorisés supplémentaires à attendre** dans le quartier **en heures de pointe** (7h à 9h et 16h à 18h) lié aux nouveaux logements est donc de **120 au total, soit 60 UVP/h** à répartir entre les différents sens de circulation.
 - Ces flux supplémentaires rejoindront la chaussée de Ninove, reprise comme voirie principale dans la hiérarchie des voiries, et se répartiront dans les deux sens de circulation : ceux qui se dirigent vers la ville et ceux qui vont rejoindre les axes de circulation en dehors de la Région (Ring).
 - A la pointe du matin, on peut donc estimer l'augmentation du trafic (en situation maximaliste) à :
 - 4,2% de trafic supplémentaire dans la direction de la ville en pointe du matin ;
 - 7,1% de trafic supplémentaire dans la direction de la périphérie en pointe du matin.

Ces valeurs étant inversées en pointe du soir.

L'augmentation de circulation automobile due à l'urbanisation future du terrain est donc limitée par rapport aux flux observés dans la chaussée : moins de 10% de flux supplémentaire en heure de pointe et 1 véhicule toutes les 2 minutes en moyenne pour chaque sens de circulation. Par ailleurs, la chaussée n'étant pas saturée à cet endroit, ces flux supplémentaires pourront encore être absorbés.

En ce qui concerne la mobilité induite par le fonctionnement des surfaces commerciales, on notera que :

- La situation actuelle est déjà intégrée dans les valeurs de comptage.
 - Le PRAS limite la taille des surfaces commerciales à 2500 m² par immeuble ;
- L'abrogation du PPAS pourrait donc avoir pour effet de réduire la taille des surfaces commerciales existantes ou, le cas échéant, de les augmenter de maximum 20%. On peut donc estimer que l'impact sera réduit, d'autant que les flux liés à ces surfaces commerciales s'étalent sur toute la journée et ne se concentrent pas en heure de pointe.

Enfin, l'abrogation du PPAS n'entraînera pas d'incidences par rapport à l'accessibilité en transport en commun ou en vélo puisque cette question n'est pas prise en charge par le PPAS. L'augmentation du nombre d'habitants dans la zone, rendue possible par l'abrogation du PPAS, entraînera toutefois une augmentation de la demande en transports en commun et une augmentation du nombre de vélos, justifiant d'autant plus les projets d'infrastructures cyclables et de nouvelle ligne de tram / métro le long de la chaussée de Ninove.

⁵ Selon l'enquête BELDAM 2010, 35,2% des ménages n'ont pas de voiture, 53,8% ont une voiture, 10,2% ont deux voitures et 0,9% ont 3 voitures ou plus (source : cahier de l'observatoire de la mobilité en Région de Bruxelles-Capitale)

Domaine sociale et économique

Situation actuelle

Densité population par secteur statistique

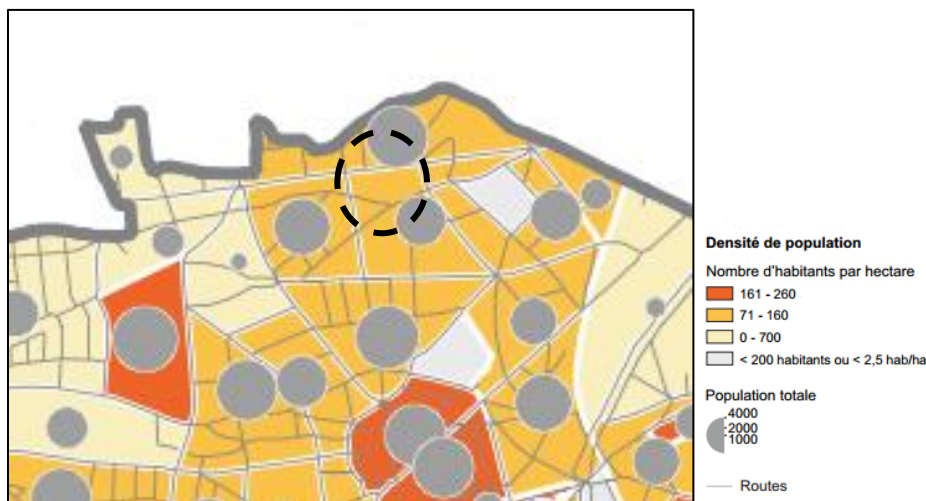


Figure 26 : Répartition de la population au 1/1/2006 (ULB-IGEAT)

La zone est moyennement peuplée, avec une densité de population s'élevant à 71-160 habitants par hectare. Il importe à ce propos de rappeler un des principaux piliers de la politique régionale actuelle, à savoir la production de logements et la densification de certains quartiers pour répondre au boom démographique enregistré en Région de Bruxelles-Capitale.

Le revenu moyen de la Région de Bruxelles-capitale est de 18941€. En ce qui concerne le quartier Scheut le revenu est de 18006 €, soit légèrement inférieur à la moyenne régionale.

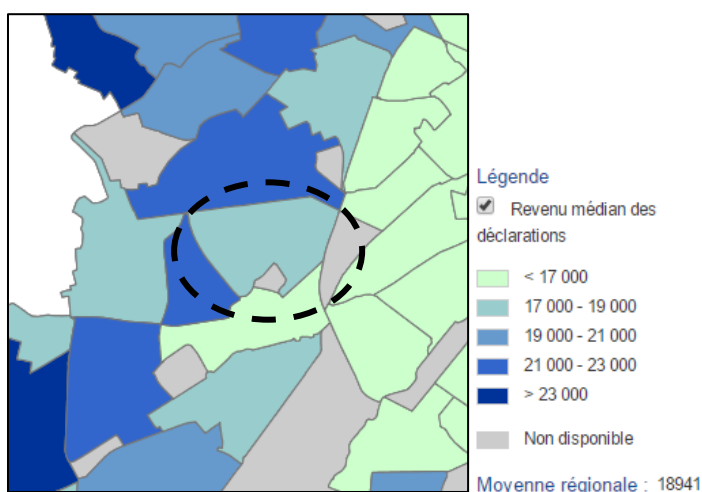


Figure 27 : Revenu médian des déclarations 2013. (Monitoring des quartiers)

Le quartier est en manque de places dans l'enseignement maternel et primaire. Il en va de même pour les places en crèche et assimilé dont le nombre est largement inférieur aux besoins existant dans le quartier. Un permis a été délivré en 2014 pour l'extension de la maison de repos avec création d'une crèche, permettant ainsi de répondre à ce déficit. Ce permis n'ayant été mis en œuvre dans les délais, n'est plus valable.

Le quartier ne présente pas de déficit en espace vert accessible au public, plus de 90% des habitants vivant à moins de 300 m à vol d'oiseau d'un espace vert public (Monitoring des Quartiers – 2012).

D'un point de vue économique, on notera la présence de la chaussée de Ninove et de la zone commerciale, garantissant l'accessibilité à un noyau commercial et à des activités économiques.

On notera enfin la présence d'une maison de repos, permettant de répondre à la demande en la matière.

Les principaux enjeux socio-économiques concernent le maintien du noyau commercial et le manque de certains équipements (scolaires notamment, mais cette question dépasse celle de l'abrogation du PPAS). Un autre enjeu pourrait être la production de logement par la densification des parties de l'îlot moins denses actuellement.

Situation projetée et incidences

Au regard du caractère bâti du périmètre du PPAS et de sa mise en œuvre, ainsi que de l'encadrement des éventuels futurs projets par les dispositions du RRU et du PRAS (notamment en matière d'affectations), les principaux éléments susceptibles d'être influencés d'un point de vue socio-économique par l'abrogation du plan sont les suivants :

- une plus grande mixité toutefois encadrée par les seuils du PRAS et qui répond mieux aux objectifs actuels en la matière (notamment pour la zone de variation de masse et la zone de commerce) ;
- vu le caractère bâti de l'îlot et la mise en œuvre quasi-totale du PPAS, l'abrogation de ce dernier n'entraînera pas de bouleversements majeurs à court terme (augmentation de population, arrivée de nouvelles fonctions) susceptibles de modifier sensiblement le contexte socio-économique. Néanmoins, il est possible à plus long terme, que des projets plus conséquents voient le jour sur la zone de commerce ou de variation de masse. Le développement de projets plus mixtes sur ces zones est toutefois en phase avec les préoccupations actuelles en la matière. Il est par ailleurs impossible à l'heure actuelle de déterminer l'ampleur de ces éventuels programmes, mais on peut estimer, selon une hypothèse maximaliste l'arrivée de 200 nouveaux logements sur le site.
- la disparition de la zone de bureau qui n'a pas été mise en œuvre et qui est occupée par des immeubles à appartements (en dérogation au PPAS).
- L'application des seuils du PRAS dans la zone de commerce limitant les surfaces commerciales à 2500 m² par immeuble. Les surfaces commerciales existantes pouvant toujours être transformées ou agrandies de maximum 20% de leur superficie actuelle.

L'abrogation du PPAS ne générera donc pas d'incidences négatives notables d'un point de vue socio-économique, tout au plus, des incidences positives pourront être observées à long terme. Si un projet de logements d'ampleur est développé sur le site, des espaces devront être réservés pour des équipements, activités, espaces verts afin de répondre à la nouvelle demande.

Le sol et les eaux

Situation actuelle

Le périmètre présente les caractéristiques suivantes :

1. La Commune d'Anderlecht est marquée par la présence de la vallée de la Senne et du Neerpedebeek qui ne se trouvent toutefois pas à proximité directe du site.



Figure 28 : Carte des cours d'eau et étangs. (Brussel environnement)

2. Selon la carte des aléas d'inondation de Bruxelles Environnement, il n'y a pas de risque d'aléa d'inondation sur le PPAS « Mission de Scheut ».

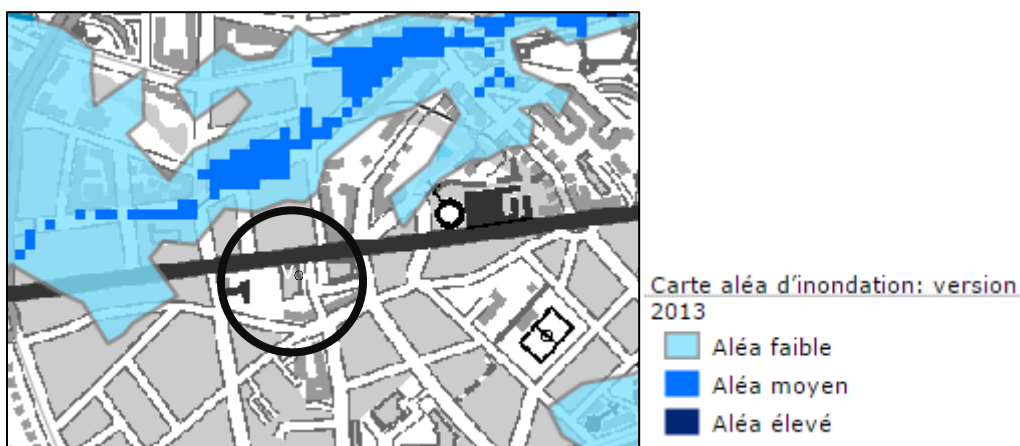


Figure 29 : Carte des aléas d'inondation. (Brussel environnement)

3. Historiquement, l'ensemble de la zone sur laquelle porte le PPAS était occupé par la Mission de Scheut. Aujourd'hui la zone est occupée par la Mission de Scheut à l'ouest, une zone commerciale au nord et des logements au sud.

La carte de l'inventaire des sols, de Bruxelles Environnement, indique que l'endroit où se trouve actuellement la mission de Scheut est en catégorie 0. Les parcelles de catégorie 0 sont celles où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque. La pollution du sol n'est pas avérée sur ces parcelles, donc une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à certains

moments spécifiques (vente de la parcelle, cession ou cessation d'activité...) pour vérifier si le sol est effectivement pollué ou pas (passage dans une autre catégorie).

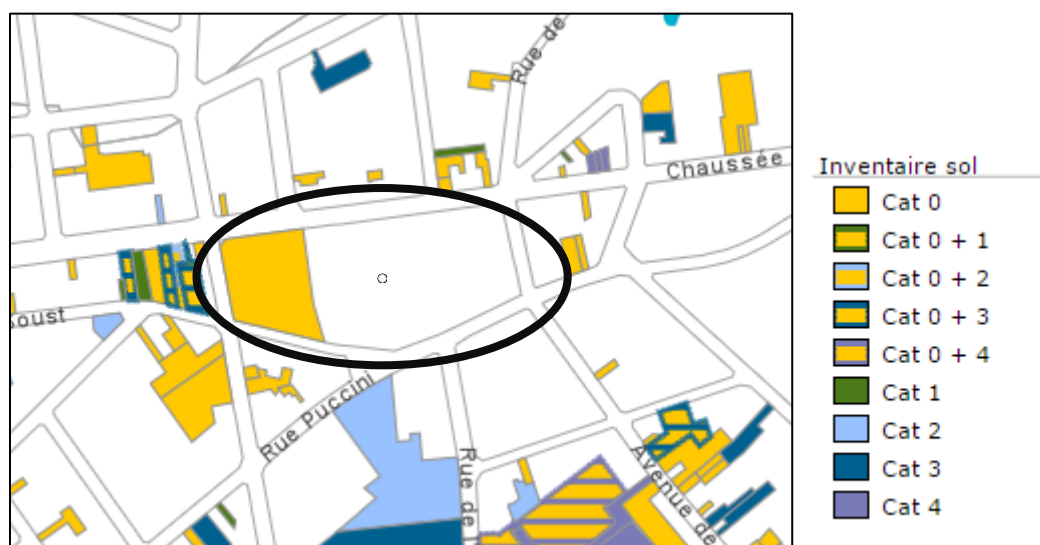


Figure 30 : Carte des sols pollués. (Brussel environnement)

4. L'îlot est imperméabilisé dans l'ensemble, il ne présente une zone végétalisée en pleine terre que aux abords de la maison de repos et soins et du bâtiment abritant la « Mission du Scheut ». L'imperméabilisation actuelle du sol sur la zone est de l'ordre de 85 à 90%.

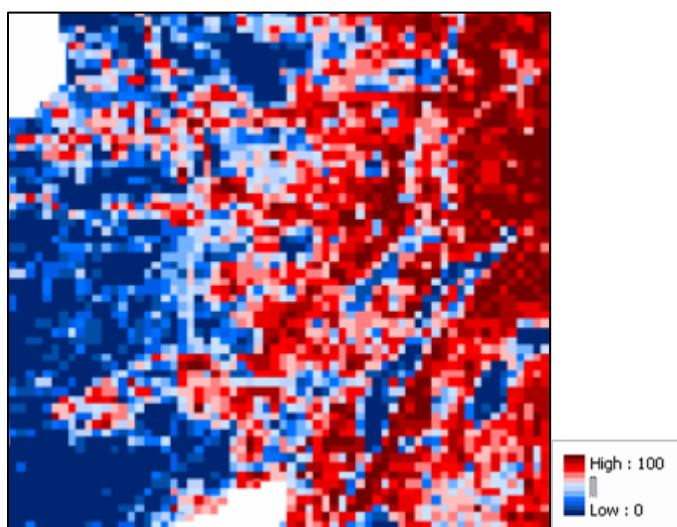


Figure 31 : Imperméabilisation du sol en Région Bruxelles-capitale. (2006)

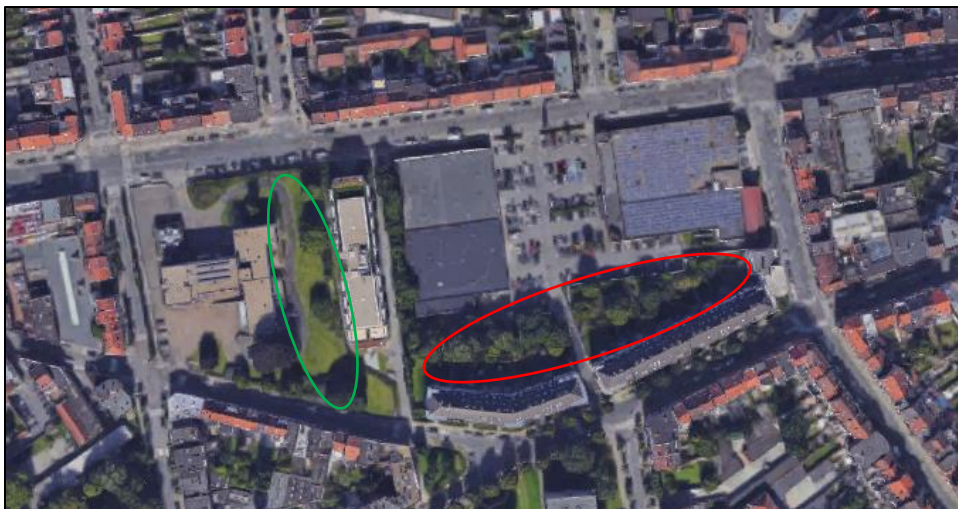


Figure 32 : Vue aérienne : pleine terre en vert, jardins sur parking en rouge

Les principaux enjeux environnementaux du périmètre en matière de sol et sous-sol sont donc l'augmentation du caractère perméable de l'îlot et la gestion de la pollution du sol au droit de la mission de Scheut.

Situation projetée et incidences

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact négatif notable sur les questions relatives au sol et au sous-sol. En effet :

- La question de l'imperméabilisation n'est prise en charge par le PPAS qu'au niveau de la zone de variation de masse où le PPAS limite le taux d'emprise au sol à 50% et de manière générale en imposant que tout ce qui n'est pas bâti ni aménagé en accès ou parking soit aménagé en espace vert. Cette disposition est toutefois très peu restrictive et permet en théorie d'imperméabiliser 100% de la zone (ce qui d'ailleurs quasi le cas). L'abrogation du PPAS n'aura donc que peu d'impact sur la question. Par ailleurs, si, à plus long terme, des projets plus conséquents de restructuration voient le jour sur la zone de commerce ou de variation de masse, les principes actuels défendus par la Commune et la Région en la matière permettraient sans doute d'améliorer la situation (notamment l'obligation du RRU de maintenir 50% des zones de cours et jardins en espaces planté en pleine terre).
- Le PPAS ne contient pas de dispositions spécifiques sur la gestion des eaux ou la pollution des sols, son abrogation n'aura donc pas d'impacts sur la question.
- Vu le caractère bâti de l'îlot et la mise en œuvre quasi-totale du PPAS, l'abrogation de ce dernier n'entraînera pas, à court terme, de bouleversements majeurs (augmentation de population, arrivée de nouvelles fonctions) susceptibles de modifier les besoins/consommation en eaux. Néanmoins, il est possible à plus long terme, que des projets plus conséquents voient le jour sur la zone de commerce ou de variation de masse. Il est toutefois impossible à l'heure actuelle de déterminer l'ampleur de ces éventuels programmes mais leur éventuelle mise en œuvre pourra intégrer les principes actuels de gestion de l'eau sur la parcelle, améliorant la situation à l'échelle de l'îlot (récolte et réutilisation de l'eau de pluie notamment).

La faune et la flore

Situation actuelle

La situation actuelle ne présente aucun espace vert accessible au public sur la zone du PPAS « Mission de Scheut ».

Les espaces non bâtis plantés ont été traités en jardins, en espace tampon et en zone de recul.



Figure 33 : Vue aérienne de l'îlot

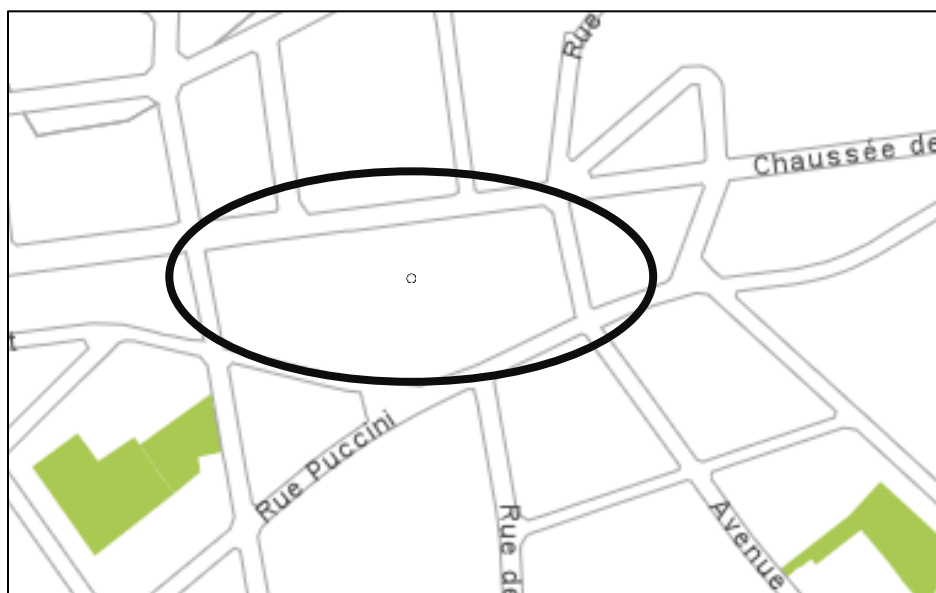


Figure 34 : Carte espaces verts (Brussel environnement)

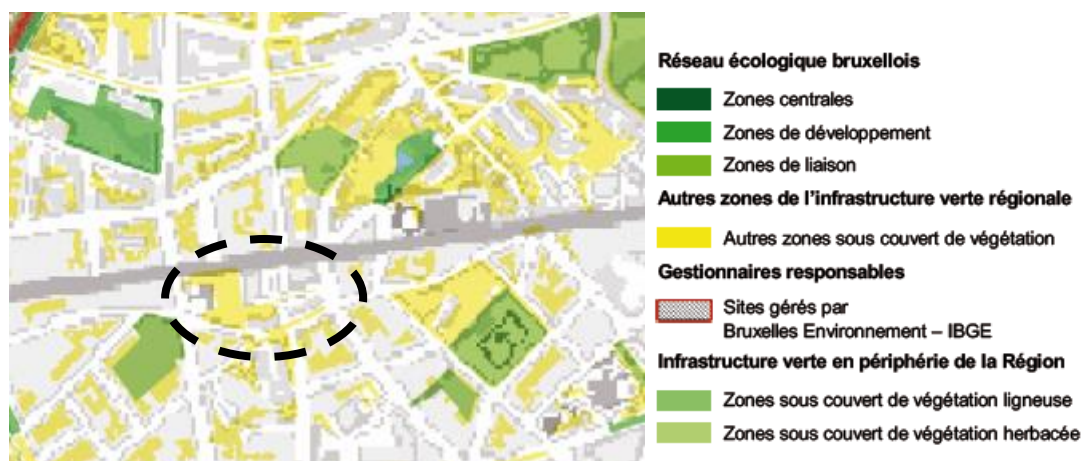


Figure 35 : Carte M11 du Plan nature

Suivant la représentation du réseau écologique bruxellois présentée par l'IBGE en 2012, l'intérieur d'îlot est considéré comme zone sous couvert de végétation du réseau écologique. Il n'y a pas de zone centrale ou d'intérêt majeur reprise au sein ou à proximité directe du périmètre.

Le périmètre du PPAS n'englobe aucun des sites repris dans le réseau européen de sites protégés Natura 2000.

Suivant la carte des zones de verdoisement, l'îlot se situe en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot. Selon le texte du PRDD, la zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots se caractérise par une densité du bâti relativement élevée avec des intérieurs d'îlots plantés ou offrant un potentiel de verdoisement. Cette précieuse caractéristique doit être préservée et renforcée en évitant les minéralisations des îlots encore verts et en assainissant et plantant les îlots encombrés de construction (source PRDD).

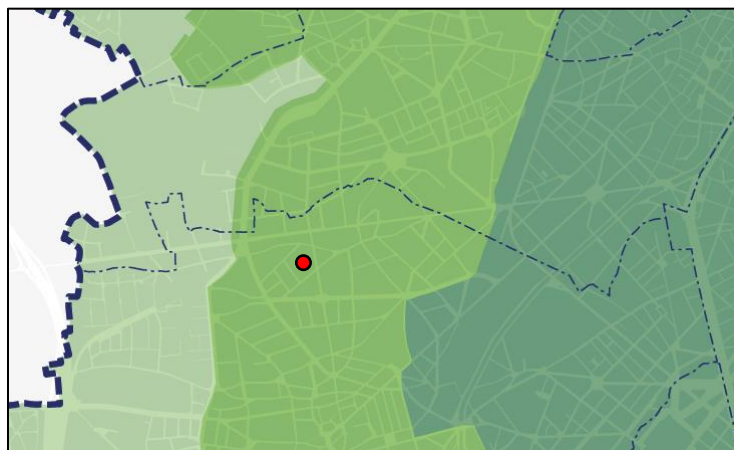


Figure 36 : Carte zone de verdoisement (PRDD 2018)

Situation projetée et incidences

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact négatif notable sur les questions relatives à la faune et la flore. En effet, les seules dispositions du PPAS imposant la plantation sont celles relatives à :

- La zone de recul dans la zone d'habitat qui doit être plantée. Cette disposition est toutefois également imposée par le RRU ;
- L'obligation d'aménager une zone tampon entre les commerces et les immeubles à appartements et de traiter la toiture des parkings en espace planté. On notera que ces aménagements existent. Une partie est composée uniquement de plantations sur toiture alors qu'une zone de densément plantée fait office de tampon entre le C&A et les jardins sur toiture sis derrière l'immeuble de logement ;



Figure 37 : plantations entre les logements et la zone de commerce conforme au PPAS

- L'obligation de traiter en espace vert que tout ce qui n'est pas bâti ni aménagé en accès ou parking. Cette disposition est toutefois très peu restrictive et permet en théorie de minéraliser une grande partie de l'îlot. L'abrogation du PPAS permettra l'application des normes du RRU en la matière, plus strictes (notamment au regard de la nécessité de maintenir 50% des zones de cours et jardins en espaces plantés en pleine terre).
- On soulignera également que l'abrogation du PPAS et les éventuels projets de restructuration de la zone commerciale et/ou de la zone de variation de masse sont susceptibles d'impliquer la disparition des plantations sises dans la zone tampon, à front de la rue Van Soust et entre les commerces et la maison de repos. Les arbres visés ne sont toutefois ni classés, ni remarquables. Par ailleurs, ces plantations ne sont pas protégées par l'actuel PPAS qui autorise que toutes les zones non bâties soient aménagées en parking ou voies d'accès (ce qui a d'ailleurs été fait sur une bonne partie des abords de la zone de variation de masse côté chaussée de Ninove et rue de l'Obus). L'abrogation permettra donc d'appliquer les règles du RRU plus strictes sur les abords.



Figure 38 : imperméabilisation d'une partie importante des abords de la zone de variation de masse autorisée par le PPAS dont les prescriptions sont peu contraignantes en matière de plantation.

Au regard de ces constats, on peut conclure que, vu son caractère peu contraignant / clair en la matière l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts majeurs en la matière. Des recommandations de replanter des arbres et de verduriser les abords des futures constructions mériteraient toutefois d'être intégrées dans les conditions des futurs projets présentés.

L'environnement sonore

Situation actuelle

La carte présentée ci-dessous est issue de l'atlas cartographique publié en 2010 par l'IBGE relatif à la cartographie stratégique d'exposition au bruit des transports. Selon cet atlas, ces cartes « *constituent des outils de diagnostic permettant de caractériser l'environnement sonore et elles servent à représenter l'exposition potentielle des populations au bruit des infrastructures de transport* »⁶.

La Chaussée de Ninove est considérée comme étant bruyante. Par contre l'intérieur de l'îlot est considéré comme calme, ainsi que les rues de l'Obus, Van Soust. L'avenue de Scheut est considérée comme calme (orangé) et bruyante (rouge).

La principale source de bruit dans la situation actuelle est la Chaussée de Ninove. La Chaussée était soumise à un niveau L_{den} supérieur à 65 dB(A) en 2006, soit un niveau considéré comme « bruyant ».

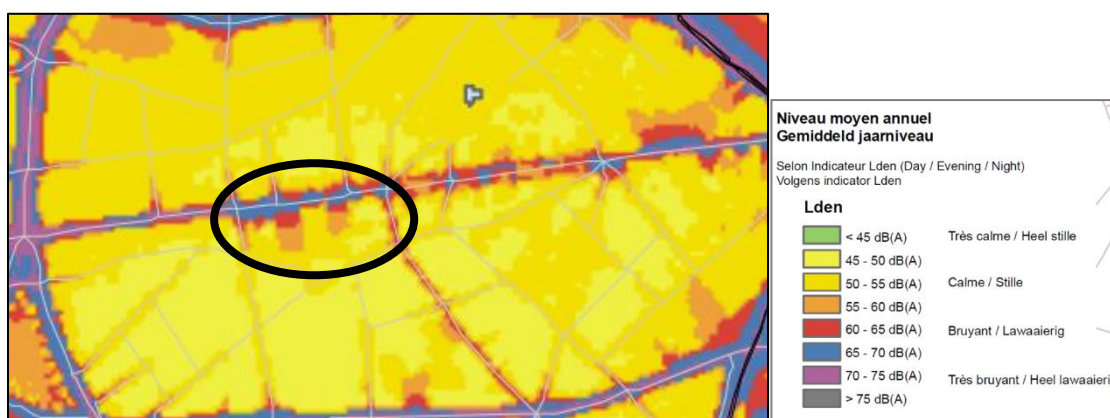


Figure 39 : Extrait de la carte du cadastre du bruit en Région de Bruxelles-Capitale
« Exposition générale au bruit (L_{den}) », 2006, IBGE

Hormis les sources de nuisances sonores liées aux transports, citons également la présence de la zone commerciale comme importante source de bruit.

Situation projetée et incidences

L'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier sensiblement, à court terme, le caractère calme de l'îlot. En effet, ce dernier a déjà été mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot en termes de bruit et vibrations.

Vu le caractère bâti de l'îlot et la mise en œuvre quasi-totale du PPAS, l'abrogation de ce dernier n'entraînera pas, à court terme, de bouleversements majeurs au sein du quartier (augmentation de population, arrivée de nouvelles fonctions) susceptibles de d'augmenter le trafic ou autres nuisances sonores dans le quartier.

⁶ Bruxelles-Environnement (2010), *Bruit des transports – Cartographie stratégique en Région de Bruxelles-Capitale*, p.7.

A plus long terme, si de nouveaux aménagements structurants devaient être prévus pour la zone de commerce ou de variation de masse, des incidences pourraient apparaître en termes de nuisances sonores et vibratoires. Il convient toutefois de noter que :

- Il est impossible à l'heure actuelle de déterminer l'ampleur de ce programme mais il s'agirait a priori de développement de nouveaux logements (dont l'incidence principale en termes de bruit sera liée à l'augmentation du trafic sur la chaussée de Ninove déjà bruyante) ;
- L'aménagement actuel de ces zones est le reflet d'une vision urbanistique actuellement dépassée. Si ces zones devaient faire l'objet de projet de restructuration, l'environnement sonore du site ne pourrait que s'améliorer vu les progrès faits en la matière en termes de conception du projet (création de zones calmes...), utilisation de matériaux non bruyant, isolant ou non réverbérant, etc.

L'air et le microclimat

Situation actuelle

Le périmètre et ses abords ne comportent pas de sources importantes de pollution, ni de site Seveso, en dehors de celles liées à la production de chauffage et à la circulation.

La qualité de l'air est suivie à Bruxelles depuis la fin des années '60 par un réseau de mesure de la qualité de l'air, géré aujourd'hui par Bruxelles Environnement. Ce réseau compte une dizaine de stations télémétriques et une trentaine de stations de prélèvements réparties sur le territoire de la Région de façon à pouvoir caractériser toutes les situations de référence.

La carte ci-dessous, issue du Monitoring des quartiers, présente les valeurs des NOx (en microgrammes par mètre cube) en Région bruxelloise. La moyenne bruxelloise est de 31,49 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ et dans les alentours du PPAS, le chiffre se situe entre 15 et 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, soit en dessous de la moyenne régionale.

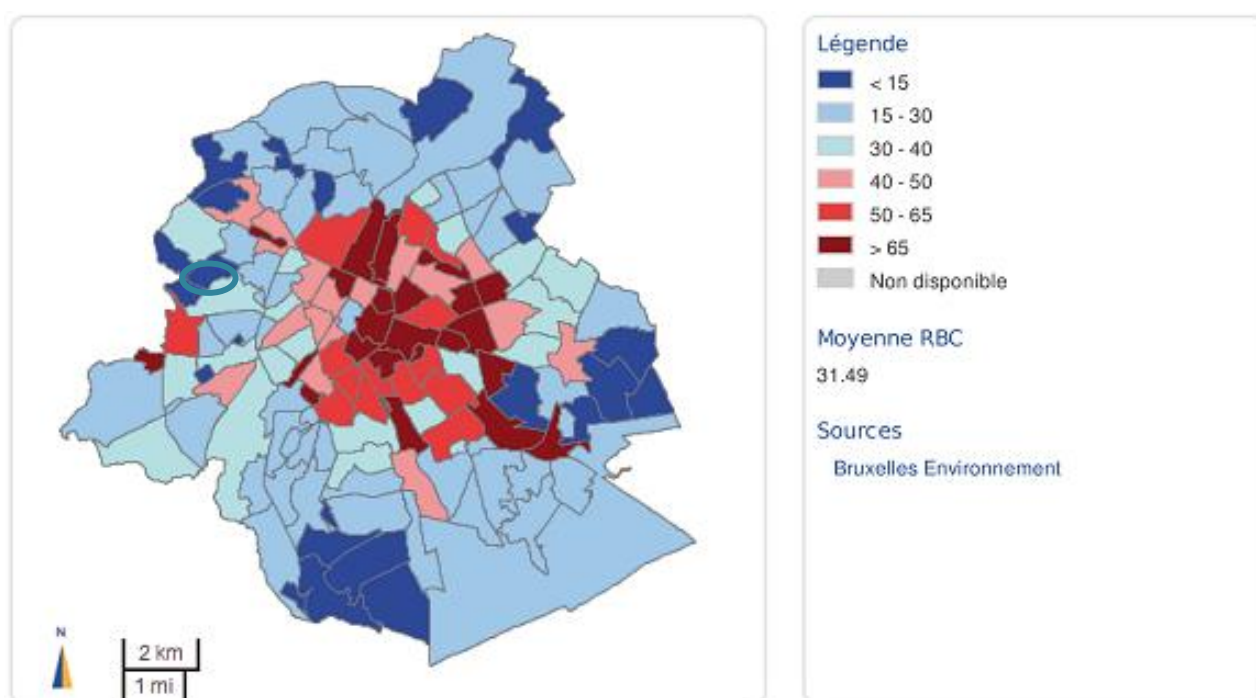


Figure 40 : Carte de la valeur moyenne journalière annuelle en Nox en 2001 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) en Région de Bruxelles-Capitale (IBSA)

Au niveau des microclimats, notons que les vents dominants en Région de Bruxelles-Capitale viennent du secteur sud-ouest. Le bâti et l'espace public avoisinant le site dans cette direction n'ont pas une orientation ou une structure particulière qui influence l'écoulement de l'air sur le site. De plus, les bâtiments existants au sein de la zone du PPAS sont de faible hauteur (majoritairement jusqu'à 4 niveaux) ce qui exclut l'apparition de l'effet Venturi (accélération du vent par effet de couloir) ou de turbulences au pied des bâtiments.

Aucun bâtiment au sein du périmètre n'est suffisamment haut que pour avoir une influence significative sur l'ensoleillement et la température de la zone.

Le principal enjeu concernant l'air et le microclimat est donc de préserver la situation actuelle, sans l'aggraver.

Situation projetée et incidences

A court terme, l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier sensiblement la situation en matière d'air et de microclimat. En effet, ce dernier a déjà quasi entièrement été mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU essentiellement) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot pouvant influencer la qualité de l'air ou le microclimat.

A plus long terme, si des immeubles de logements devaient être construits, des modifications pourraient être apportées notamment en termes d'ombrage. Les futures constructions, si elles sont implantées à front de rue, seront implantées selon un axe est-ouest. Elles généreront donc des ombres portées vers le nord. Il convient toutefois de souligner que la largeur de la chaussée de Ninove est de l'ordre de 17 mètres et le gabarit des immeubles (selon l'hypothèse maximaliste au regard du RRU), de R+4+T, soit quelque 15 mètres. Si de tels gabarits sont autorisés sans recul, les ombres portées risquent de limiter la luminosité des constructions sises de l'autre côté de la chaussée dans les cas les plus défavorables (solstice d'hiver). Il conviendra donc, en fonction du projet présenté, de prendre en compte ces incidences en vue formuler, le cas échéant, des recommandations en termes de recul et/ou de gabarits au moment de l'introduction du permis.

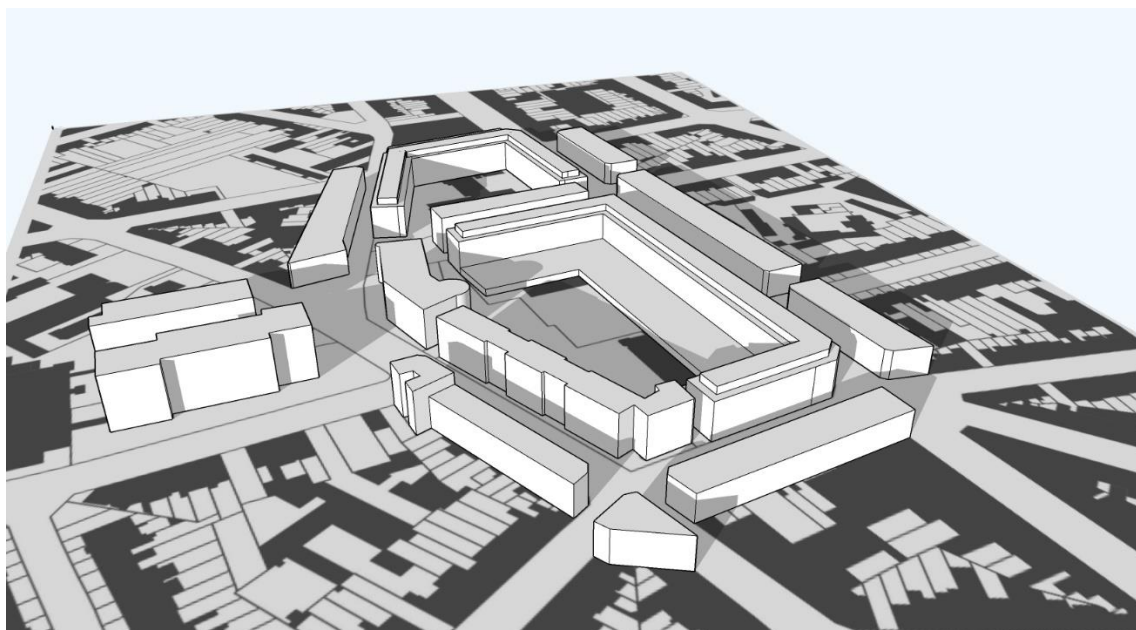


Figure 41 : étude d'ensoleillement au 21/12 à 9h

L'énergie

Situation actuelle

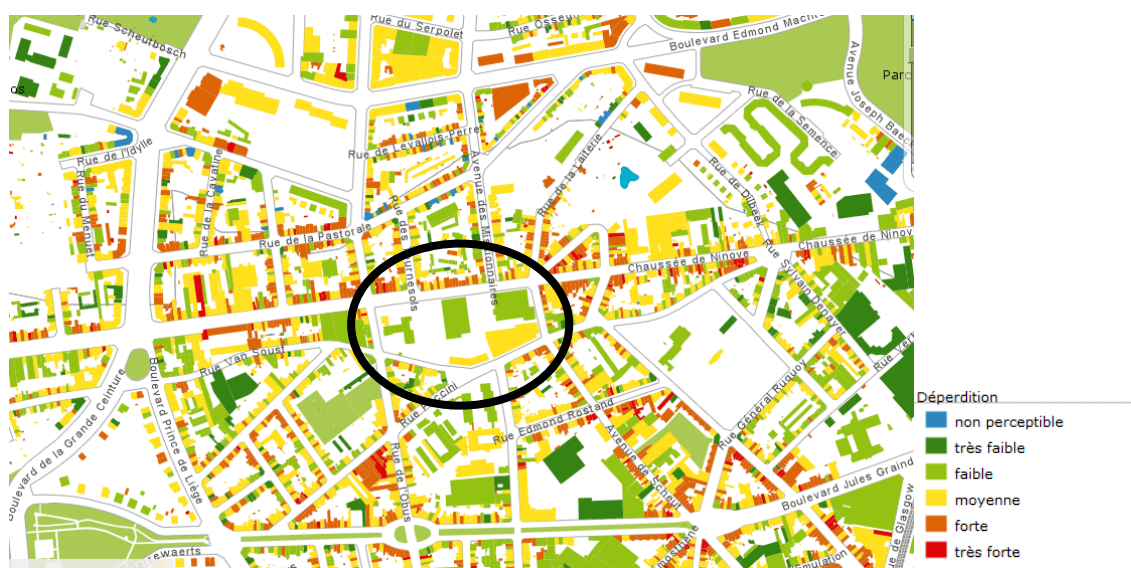


Figure 42 : thermographie aérienne (Brussel Environnement)

La Région de Bruxelles-Capitale a fait réaliser, dans la nuit du 29 au 30 décembre 2008, une thermographie aérienne infrarouge des toitures des bâtiments bruxellois.

Sur base de cette analyse, il ressort que les bâtiments compris dans le périmètre du PPAS « Scheut Nord » présentent une isolation, globalement, moyenne (on notera que cette analyse ne concerne pas les commerces qui ne sont pas chauffés la nuit).

On notera également la présence de panneaux solaires sur la toiture plate du commerce Match.

Un des enjeux en matière énergétique est donc d'améliorer l'isolation des bâtiments et de limiter la consommation d'énergie.

Situation projetée et incidences

Le PPAS ne contient pas de dispositions spécifiques en la matière. A court terme, le quartier ayant été quasi totalement mis en œuvre, il n'y a pas non plus d'enjeu en termes d'architecture climatique (orientation des constructions...). L'abrogation du PPAS n'aura donc pas d'incidence négative en la matière.

A plus long terme, si de nouveaux aménagements devaient être prévus pour la zone de commerce ou de variation de masse, des incidences pourraient apparaître en termes d'énergie. Il convient toutefois de noter que :

- Il est impossible à l'heure actuelle de déterminer l'ampleur de ce programme mais il s'agirait a priori de développement de nouvelles constructions devant répondre aux normes PEB actuelles ;
- L'aménagement actuel de ces zones est le reflet d'une vision urbanistique actuellement dépassée. Si ces zones devaient faire l'objet de projet de restructuration, l'environnement du

site ne pourrait que s'améliorer vu les progrès faits en la matière en termes de conception du projet (architecture climatique...), utilisation de matériaux non polluant, isolant, etc.

- Le cas échéant, si des volumes devaient être ajoutés au bâtiment accueillant le match, des recommandations sur l'installation de panneaux solaires pourraient être formulées.

L'être humain

Situation actuelle

Situation actuelle

Les principaux éléments susceptibles d'être influencés par l'abrogation du PPAS dans le domaine de l'être humain sont les suivants :

- la sécurité objective et subjective (contrôle social, problèmes de sécurité dans le quartier, sécurité routière,...) ;
- la propreté.

Il n'y a actuellement pas de problème spécifique en la matière.

Situation projetée et incidences

Le PPAS ne contient pas de dispositions spécifiques en la matière. Le quartier ayant été quasi totalement mis en œuvre, l'abrogation du PPAS n'aura pas d'incidence négative en la matière à court terme.

A plus long terme, si de nouveaux aménagements structurants devaient être prévus pour la zone de commerce ou de variation de masse, des incidences pourraient apparaître en termes d'énergie. Il convient toutefois de noter que :

- Il est impossible à l'heure actuelle de déterminer l'ampleur de ce programme mais il s'agirait a priori de développement de nouveaux logements augmentant ainsi la mixité et la densité du site et donc son potentiel en relations sociales et contrôle social ;
- L'aménagement actuel de ces zones est le reflet d'une vision urbanistique actuellement dépassée. Si ces zones devaient faire l'objet de projet de restructuration, l'environnement du site ne pourrait que s'améliorer pour l'être humain (redéfinition du vaste parking, création d'espaces de rencontre...).

Conclusions

Le PPAS ne présente que peu d'enjeux à court terme par rapport aux autres réglementations existantes. Les quelques enjeux subsistants sont par ailleurs minimes et souvent dépassés au regard des objectifs urbanistiques actuels. A plus long terme, une restructuration de la zone commerciale pourrait voir le jour en vue d'y implanter du logement. Les incidences liées à une telle évolution seront plus importantes mais globalement positives pour l'îlot. Elles seront étudiées de manière plus approfondies lors de la demande de permis en fonction des caractéristiques précises du projet.

Suivant le cadre fixé par l'annexe D du COBAT et les critères fixés par le COBAT afin de déterminer l'ampleur probable des incidences de l'abrogation de ce plan, on peut estimer que les incidences ne justifient pas la réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales.