

brat

Anderlecht

ABROGATION DU PPAS « Vogelenzang » RIE

Réunion d'information
09.12.2025

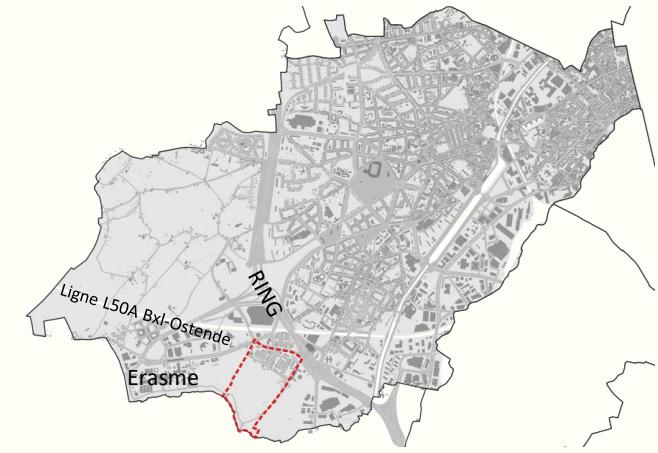
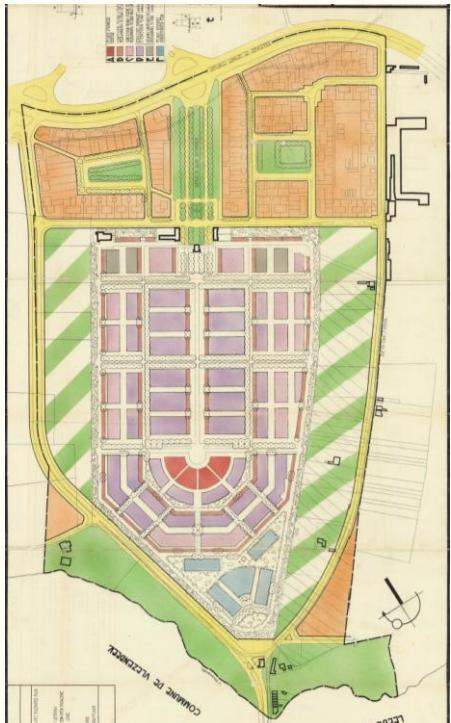
Contenu

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

Contexte

Contexte

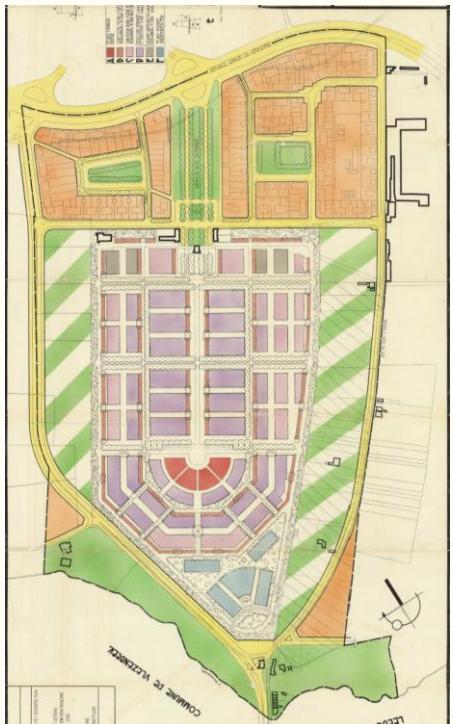
1959



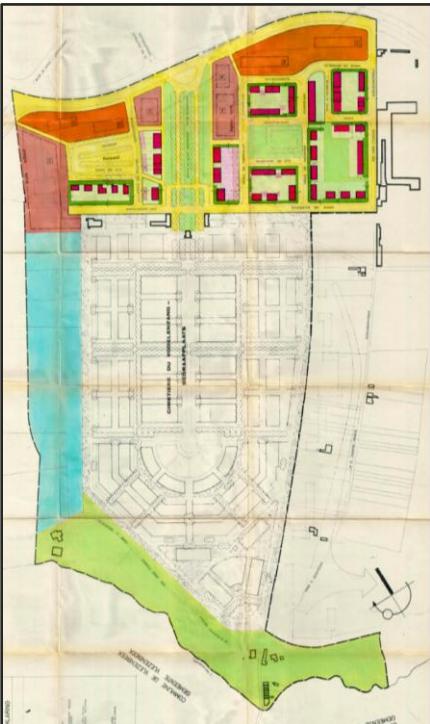
— PPAS initial de 1959 : intégration du cimetière, développement d'un quartier résidentiel

Contexte

1959



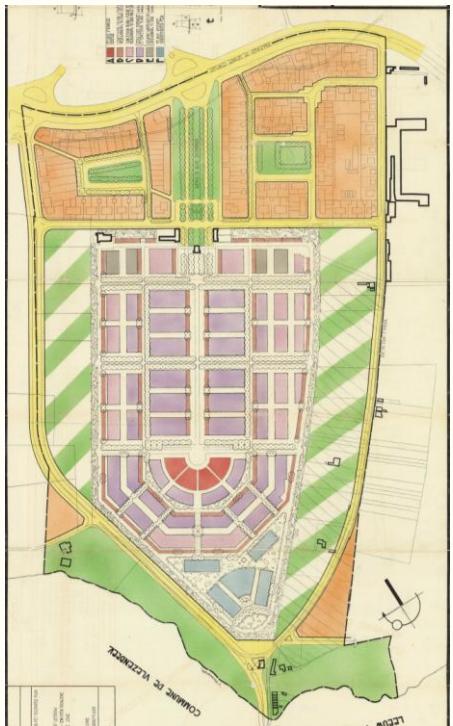
1973



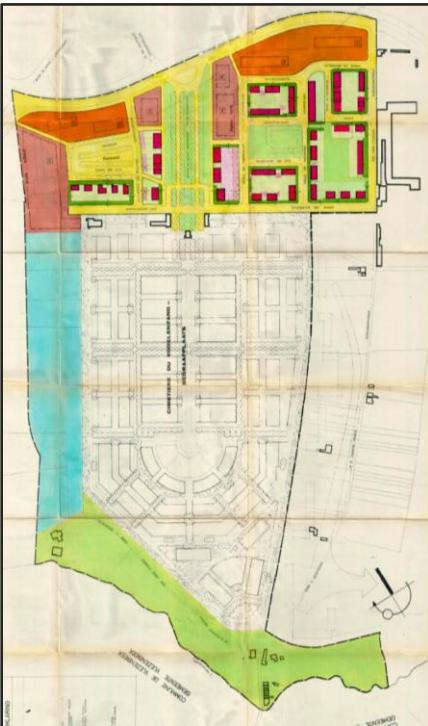
- PPAS initial de 1959 : intégration du cimetière, développement d'un quartier résidentiel
- PPAS modificatif de 1973
(modification du quartier résidentiel + ajout d'une zone d'extension de la zone hospitalière)

Contexte

1959

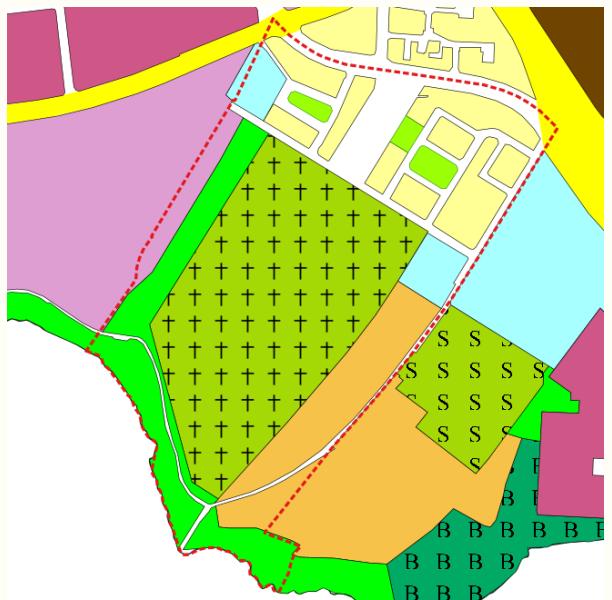


1973



- 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



■ Partie abrogée par le PPAS Meylemeersch
■ Parties abrogées implicitement

+ Abrogations implicites :
2 zones de parc et 1 zone verte

Contexte



Principaux enjeux de l'abrogation

Principaux enjeux de l'abrogation du PPAS

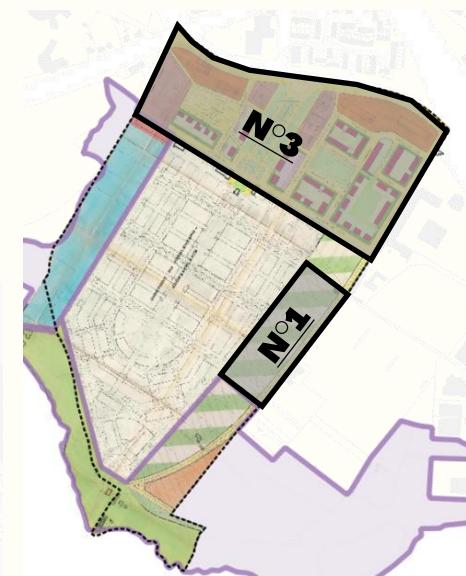
ENJEU N°1 : Constructibilité de la zone d'extension du cimetière

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 Paysage urbain, patrimoine et repères symboliques	Environnement bâti, patrimoine culturel, paysages
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
	Mise en œuvre de la SMV et maillages de mobilité	Mobilité
DEPLACEMENTS	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	

Méthodologie

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

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

Evaluation comparative des alternatives (+/-)

Recommandations

Incidences

Incidences positives

- Clarification du cadre légal dans la zone d'extension du cimetière
- Augmentation de la mixité (affectations secondaires...)
- Possible valorisation financière des terrains communaux
- Possibilité d'octroi d'un permis d'urbanisme non temporaire (actuellement l'atelier agricole bénéficie d'un permis temporaire, à renouveler)

Incidences

Incidences négatives potentielles

- Risque d'urbaniser davantage la zone d'habitation du PRAS (extension du cimetière)
 - Perte d'un espace ouvert au caractère rural, minéralisation (habitats, giep,...)
 - Diminution de la superficie et de l'activité agricole
 - Urbanisation en zone bruyante
- Risque de densification globale
 - Densité peu soutenable (accessibilité TC)
 - Phases de chantiers (bruit, paysage, mobilité,...)
 - Trafic augmenté 140%
 - Augmentation de la fréquentation dans la réserve
- Risque de perte de la perspective arborée et végétalisée de l'av. du Soldat Britannique, => habitats, ombrage, giep,...
- Risque de modification des caractéristiques physiques du quartier résidentiel : ordre semi-ouvert, gabarits, zones de recul, végétation, cheminements piétons, parc en intérieur d'ilot (calme),...

Incidences

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

Risque de perte d'habitat (hors réserve) par la disparition de milieux ouverts (zones refuges, d'alimentation, de transit voire de nidification)

Risque d'augmentation de la pression humaine sur la faune et la flore :

- augmentation de la fréquentation
- dérangement
- mortalité accrue (trafic routier, animaux de compagnie...)
- chantier : risque de relargage de divers polluants

Recommandations

- Interdire/limiter l'urbanisation dans la zone d'extension du cimetière et maintenir les reliques agricoles
 > Zone tampon
- Conserver les zones non-aedificandi du PPAS et leur caractère végétalisé et arboré
- Protéger les alignements d'arbres
- Ne pas bâtir à proximité des grands arbres en bordure de cimetière
- Maintenir au mieux les caractéristiques naturelles du terrain
- Conserver les zones de recul
- Conserver à tout prix le caractère en cul-de-sac de la rue Chant d'Oiseau

Critères	Enjeux	Temps	Type
Modification du PPAS	Tous	LT	R
Plan d'alignement	OS – st/p EH – ep EN – f&f/mic	Présence de zones de recul	LT R
Servitude de passage public	OS – s EH – ep MO – ma	Présence de venelles piétonnes Préservation du parc en intérieur d'ilot ?	LT R
Servitude non-aedificandi – cimetière	EN – f&f/s&e/mic	> sur une bande de ~10m de large longeant la limite du cimetière visant essentiellement à protéger les couronnes des arbres qui longent le cimetière Préservation de la zone de liaison du REB en zone d'extension du cimetière (enjeu n°1)	LT R
	+ OS – st/p DU – pop MO – ma/i/v DU – eco	> sur l'intégralité de la zone Protection de l'espace ouvert rural par rapport à l'urbanisation	
Servitude non-aedificandi – parc d'intérieur	OS – st DU – pop EH – ep EN – f&f/s&e/mic	Préservation du parc en intérieur d'ilot	LT R
Plan de circulation	MO – v	Equilibrer les flux de circulation automobile	CMT R
Reconnaissance des arbres et/ou alignements d'arbres	OS – p EH – ep/air EN – f&f/s&e /Mic	Présence d'arbres au niveau : de l'avenue du Soldat Britannique, du Clos des Marguerites, du parc d'intérieur d'ilot.	LT (R) (dépendra de l'amplitude de la reconnaissance)
Bail emphytéotique	OS – p EN – f&f/s&e DU – eco	Pérenniser l'agriculture urbaine	CMT R
Convention de gestion	OS – p EN – f&f/s&e DU – eco	Rendre moins précaire l'agriculture urbaine	CMT R
Adaptation du PCDN	DU – pop OS – p EH – ep/air EN – f&f/s&e/mic	Intégration de l'avenue du Soldat Britannique parmi les parcs et intégration plus explicite du parc d'intérieur d'ilot.	CMT Vision
Structure pour le Pays de Neerpède (Parc Naturel?)	EN – f&f DU – eco ...	En fonction de ce qui y est intégré ... Possibilité d'officialisation de la zone dédiée à l'agriculture urbaine ?	LT Vision

LT = long terme / CMT= court ou moyen terme

R= réglementaire / V= Vision

> Il s'agit de **mesures à caractère conservatoire**, qui sont à envisager en tout premier lieu

Recommandations

Autres mesures permettant d'atténuer les incidences

Cadrage des aménagements et de la gestion des espaces en cas d'urbanisation :

Aménagements favorisant la diversification des strates et des espèces végétales, notamment la plantation de grands arbres, intégrant la GIEP, pratiques agricoles respectueuse de l'environnement, établissement d'un plan de circulation, activation des rez, nécessité d'une façade calme, ... etc

Conclusions

Conclusions

L'abrogation du PPAS présente des avantages :

- Simplification du contexte planologique
- Mixité des fonctions
- Possible valorisation financière des terrains communaux
- Possibilité d'octroi d'un permis d'urbanisme non temporaire pour l'atelier agricole

Des impacts sont possibles mais ils peuvent être cadrés :

- Impacts 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)
- Existence d'outils de protection légale / de reconnaissance, et possibilité de conditions spécifiques lors des demandes de PU, (PCDN)

Echanges