

Juillet 2019

Abrogation du PPA « Boulevard Transversal et abords » (parc de Peterbos)

Détermination de l'ampleur probable des
incidences (annexe D du CoBAT)

Table des matières

GLOSSAIRE.....	3
1. INTRODUCTION.....	4
1.1. <i>Objectif et contenu de la présente note</i>	4
1.2. <i>Rappel d'éléments de la procédure d'abrogation d'un PPA</i>	4
1.3. <i>Objet de la proposition d'abrogation</i>	5
1.3.1. Localisation générale du PPA	5
1.3.2. Motif d'élaboration et philosophie générale du PPA	7
1.3.3. Développement historique et évolution	9
1.3.4. Propriétaires du site.....	13
1.3.5. Description de la situation existante	14
2. ANALYSE COMPARATIVE.....	18
2.1. <i>Analyse comparative des prescriptions graphiques du PPA et du PRAS</i>	18
2.2. <i>Analyse comparative des prescriptions littérales prévues au PPA et au PRAS</i>	22
2.2.1. Identification du différentiel théorique entre le PRAS et le PPA	22
2.2.2. Intégration des autres critères repris dans les prescriptions.....	24
2.3. <i>Analyse comparative des prescriptions du PPA et du RRU</i>	28
2.3.1. Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords	28
2.3.2. Titre II : Normes d'habitabilité des logements	37
2.3.3. Titre III : Chantiers	37
2.3.4. Titre IV : Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite	37
2.3.5. Titre VI : Publicités et enseignes	37
2.3.6. Titre VII : La voirie, ses accès et ses abords	37
2.3.7. Titre VIII : Les normes de stationnement en dehors de la voie publique.....	37
3. ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS	38
3.1. <i>Analyse des caractéristiques des plans</i>	38
3.1.1. La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités	38
3.1.2. Influence de l'abrogation du plan sur d'autres plans ou programmes.....	38
3.1.3. Adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable.....	44
3.1.4. Les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan.....	44
3.1.5. L'adéquation entre l'abrogation du 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)	45
3.2. <i>Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation et de la zone susceptible d'être touchées pour les domaines potentiellement impactés</i>	45
3.2.1. Identification des domaines de l'environnement potentiellement impactés par l'abrogation du PPA	45
3.2.2. L'urbanisme	47
3.2.3. La mobilité.....	50
3.2.4. Le sol, le sous-sol et les eaux	54
3.2.5. La faune et la flore	55
3.2.6. Le domaine social et économique.....	57
3.2.7. L'être humain.....	58
3.2.8. Le climat.....	58
4. CONCLUSIONS	59
5. ANNEXE	60

Glossaire

CG	Commerce de gros
GCS	Grand commerce spécialisé
LNC	Lisééré de noyau commercial
MPP	Mesures particulières de publicité
PCD	Plan Communal de Développement
PPA	Plan Particulier d'Affectation (similaire à PPAS : Plan Particulier d'Affectation du Sol)
PRAS	Plan Régional d'Affectation du Sol
PRD	Plan Régional de Développement
PRDD	Plan Régional de Développement Durable
RCU	Règlement Communal d'Urbanisme
RRU	Règlement Régional d'Urbanisme
ZEMU	Zone d'Entreprises en Milieu Urbain
ZFM	Zone de Forte Mixité
ZH	Zone d'habitation
ZIU	Zone d'Industrie Urbaine
ZM	Zone Mixte

1. Introduction

1.1. Objectif et contenu de la présente note

Cette note vise à déterminer l'ampleur probable des incidences de l'abrogation totale du PPA « Boulevard Transversal et abords ». Ce PPA a été adopté par arrêté royal en date du 18/01/1962.

Conformément à l'article 57/1 du CoBAT (qui définit que les dispositions réglant l'élaboration d'un PPA sont aussi applicables à sa modification et à son abrogation), l'article 43 du CoBAT définit que c'est le collège des bourgmestre et échevins qui « *élabore le projet d'abrogation de PPA ainsi que, lorsque celui-ci est requis, le rapport sur les incidences environnementales* ».

En effet, conformément à l'article 44§3 du CoBAT, il revient à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de décider si le projet d'abrogation doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

L'article 44§4 du CoBAT définit que l'absence d'incidence notable sur l'environnement doit être étudiée au regard de critères qui sont définis à l'annexe D du CoBAT.

Le présent document vise expressément à mettre en application les critères de l'annexe D du CoBAT qui constituent l'essentiel de la table des matières de ce document. Conformément à la législation, le contenu de ce document n'est donc pas comparable au contenu d'un rapport d'incidences.

Cette note est accompagnée d'une note visant à justifier l'abrogation du PPA conformément à l'article 41§4 du CoBAT.

1.2. Rappel d'éléments de la procédure d'abrogation d'un PPA

Conformément à l'article 40 du CoBAT, la décision de l'abrogation revient au Conseil Communal.

Cette abrogation peut être soumise ou non à la réalisation d'un rapport d'incidences en fonction des critères discutés dans ce document. Ces critères prennent notamment en compte les aspects suivants :

- ☐ Les interactions entre le projet d'abrogation de plan et les autres plans ou programmes ;
- ☐ L'adéquation entre le projet d'abrogation de plan et les préoccupations environnementales et de développement durable ;
- ☐ Les caractéristiques des incidences liées à l'abrogation au vu de différents critères dont, notamment :
 - La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences
 - Le caractère cumulatif des incidences
 - La nature transfrontière des incidences
 - Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple)

- La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée)
- La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier
- D'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites
- De l'exploitation intensive des sols.

La présente note est réalisée au regard de l'ensemble de ces critères.

1.3. Objet de la proposition d'abrogation

1.3.1. Localisation générale du PPA

Le périmètre du PPA « Boulevard Transversal et abords » se situe au nord-ouest de la commune d'Anderlecht. Il couvre une superficie de 20 ha et est délimité par la rue Adolphe Willemyns, la rue de l'Agronome, la Promenade verte et le boulevard Maria Groeninckx-De May.

Il est composé d'une vaste zone affectée en espace vert, occupée essentiellement par des barres et des tours de logements. La zone accueille aussi un équipement éducatif et certaines constructions mitoyennes.

La figure ci-dessous reprend le périmètre du PPA et son occupation actuelle.



**Figure 1 : Périmètre du PPA « Boulevard Transversal et abords » (en pointillé)
(orthophotoplan BruGIS, 2018)**

Signalons que l'espace vert entouré par le boulevard Maria Groeninckx-De May, l'avenue René Berrewaerts et l'avenue Commandant Vander Meeren est repris à l'inventaire légal des sites. Cet espace est partiellement repris dans le périmètre du PPA, comme le montre la figure ci-dessous.



Figure 2 : Éléments à valeur patrimoniale aux abords du PPA (BruGIS, 2019)

1.3.2. Motif d'élaboration et philosophie générale du PPA

1.3.2.1. Principes généraux

La politique urbanistique menée dans le cadre du PPA consiste à mettre en place les conditions favorables aux développements économique, social et culturel sur un territoire délimité. Il s'agit de mettre en place et de dessiner non pas une situation future et figée mais bien les contours d'une évolution souhaitable qui laisse place à une part d'imprévisibilité.

Ceci suppose la conception d'un outil de gestion dynamique qui s'appuie sur l'établissement de cadres au-delà desquels serait mis en péril l'équilibre des quartiers et de leurs activités.

Le travail est dès lors structuré autour d'une caractérisation hiérarchisée des espaces publics qui permet de fonder, d'une part, la convenance de leurs aménagements et, d'autre part, la détermination de niveaux de protection et de développement du logement ainsi que la limitation des implantations des lieux de travail ; les équipements d'intérêt collectif considérés comme éléments de polarisation de la vie des quartiers supposent une forme urbaine singulière et remarquable.

L'objectif général qui est poursuivi est donc bien d'assurer le développement économique, social et culturel sur le territoire délimité dans la perspective du maintien et du renforcement du cadre physique existant et de la mixité des activités qui s'y organisent.

1.3.2.2. Composition du PPA

Le PPA « Boulevard Transversal et abords » a été adopté par arrêté royal en date du 18/01/1962. Les articles qui suivent sont inclus dans cet arrêté :

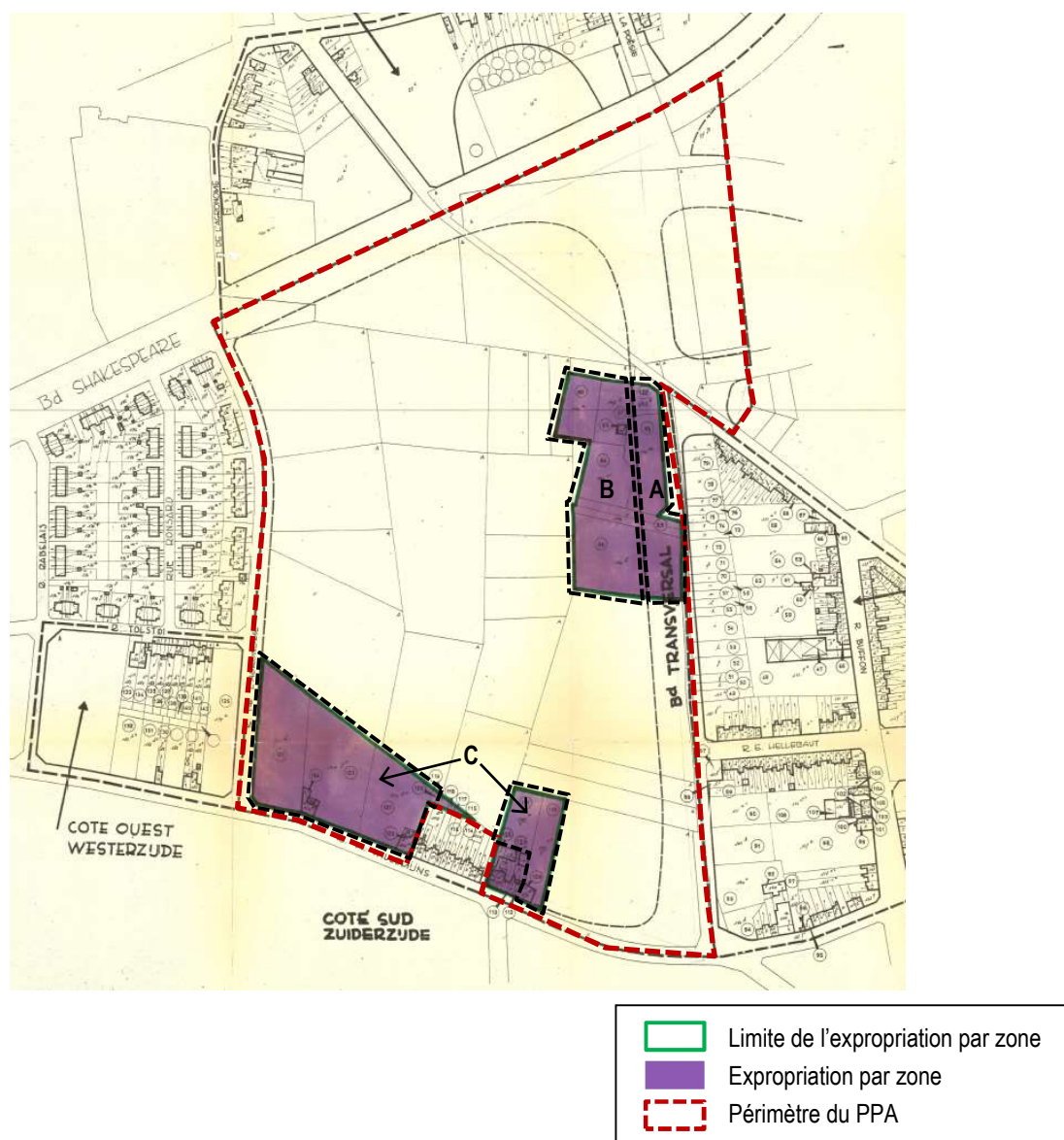
« Article 1^{er} : Le plan particulier d'aménagement ci-annexé du boulevard Transversal et abords (1^{er} tronçon, îlot Central) de la commune d'Anderlecht est approuvé.

Article 2 : La réalisation des expropriations prévues au plan visé pourra être poursuivie conformément à la procédure de la loi du 3 janvier 1934.

Article 3 : Notre Ministre des Travaux publics est chargé de l'exécution du présent arrêté. »

En ce qui concerne le plan d'expropriation (voir figure ci-dessous), la plupart des parcelles à l'intérieur du périmètre du PPA appartenaient à la Commune d'Anderlecht au moment de l'adoption du PPA. Les autres parcelles composant le site ont fait partie d'un plan d'expropriation, qui a été partiellement réalisé :

- ☐ Les parcelles n° 85, 83 et 129 (« **A** » sur la figure) font partie du domaine public aujourd'hui ;
- ☐ Les parcelles n° 80, 81 et 82, 84 et 86 (« **B** » sur la figure) appartiennent à la commune ;
- ☐ Les parcelles n° 109, 110, 111, 120, 121, 122, 123, 124 et 125 (« **C** » sur la figure) ne sont pas expropriées.



1.3.2.3. Objectifs de développement

Le PPA ne définit aucun objectif explicite dans son document. Toutefois les objectifs qu'on peut déduire de ce qui est proposé sont :

- Configurer une grande zone en ordre ouvert, occupée par des logements sociaux. Notons que l'implantation en ordre ouvert n'est pas explicitement définie dans les prescriptions du PPA, mais les valeurs de densité et emprise maximales admises et les indications graphiques (données à titre indicatif) signalent cette implantation de manière implicite.
- Réserver la partie sud du périmètre pour l'implantation d'équipements collectifs.
- Créer deux voiries réservées aux piétons : l'une structurant un axe nord-sud traversant le quartier, l'autre divisant les zones de logements sociaux et d'équipements collectifs, traversant le quartier de l'est à l'ouest.

1.3.3. Développement historique et évolution

Les images ci-dessous montrent des vues aériennes des terrains concernant le périmètre du PPA en 1944 et 1953, avant l'adoption du plan en 1962. La zone était presque entièrement inoccupée, à l'exception de certaines constructions basses isolées au nord du périmètre et plusieurs constructions mitoyennes longeant la rue Adolphe Willemyns. Ces constructions mitoyennes sont toujours existantes aujourd'hui.

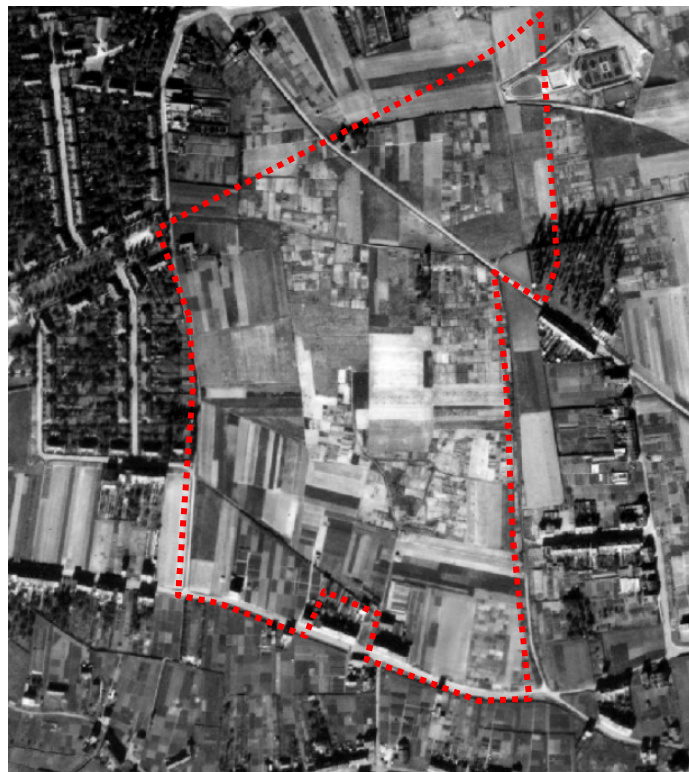


Figure 4 : Vue aérienne des terrains concernant le PPA en 1944 (BruCiel, 2019)

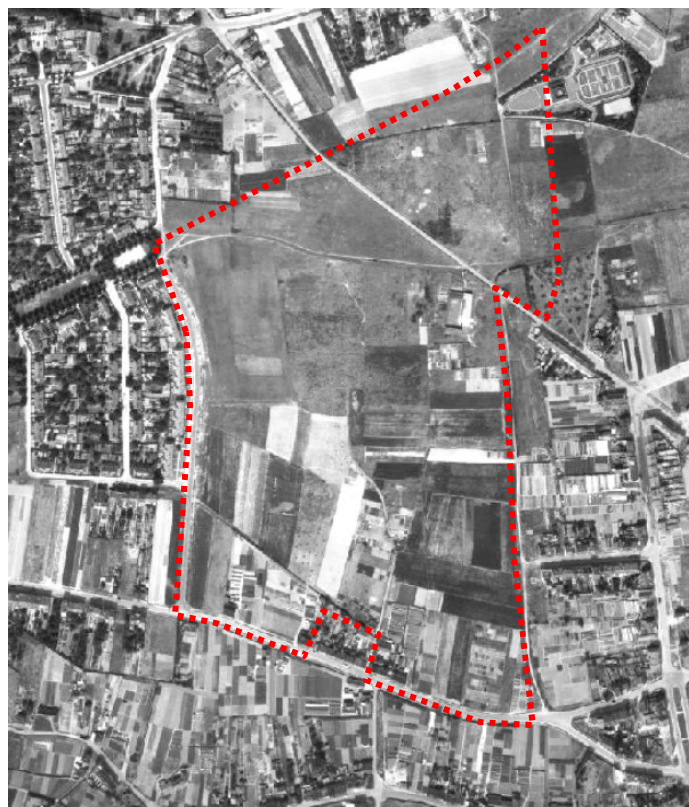


Figure 5 : Vue aérienne de l'îlot concernant le PPA en 1953 (BruCiel, 2019)

Suite à l'adoption du PPA en 1962, les premières constructions de gabarit élevé en ordre ouvert occupent la partie nord des terrains concernés par le PPA, tel que le montre la vue aérienne de 1971. Au sud du périmètre, une construction en forme de U (abritant aujourd'hui un équipement éducatif) s'implante en recul par rapport à la rue Adolphe Willemyns.

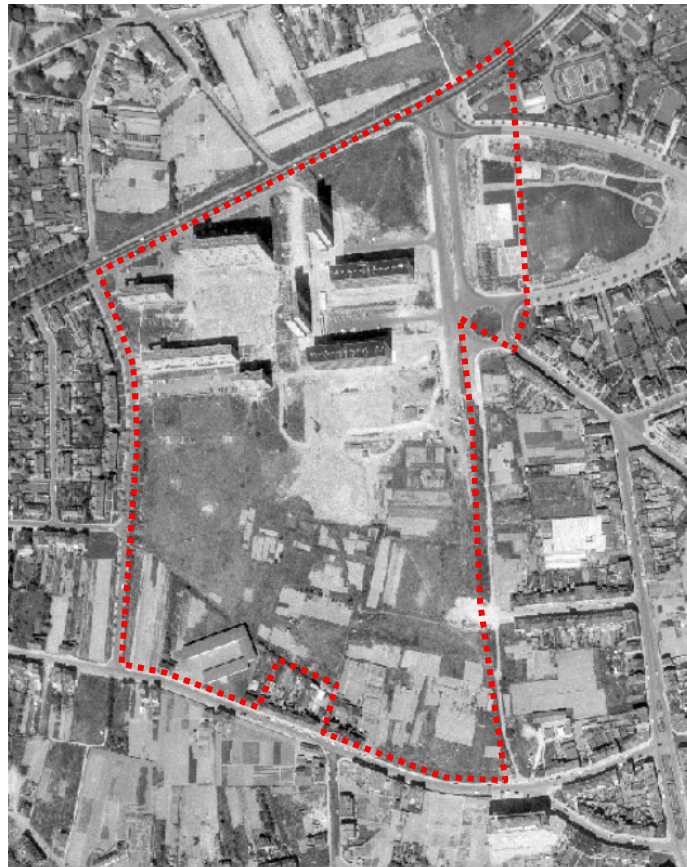


Figure 6 : Vue aérienne des terrains concernant le PPA en 1971 (BruCiel, 2019)

La vue aérienne ci-dessous date de 1996. Le cadre bâti à l'intérieur du périmètre du PPA adopte une configuration identique à celle existante actuellement : la partie nord est occupée par des tours et des barres organisées autour de zones verdurisées, aires de jeux et zones destinées au parking ; la partie sud est occupée par les constructions mitoyennes visibles dans la vue aérienne de 1944 et par la construction en U abritant un équipement éducatif (dont l'implantation a augmenté légèrement par rapport à la vue aérienne de 1971).



Figure 7 : Vue aérienne de l'îlot concernant le PPA en 1996 (BruCiel, 2019)

En situation existante, le cadre bâti au sein du périmètre du PPA présente la même configuration que dans la fin des années 90.

Voir dossier cartographique

1.3.4. Propriétaires du site

En ce qui concerne les propriétaires du site, la carte suivante montre que les propriétaires des terrains à l'intérieur du périmètre du PPA sont :

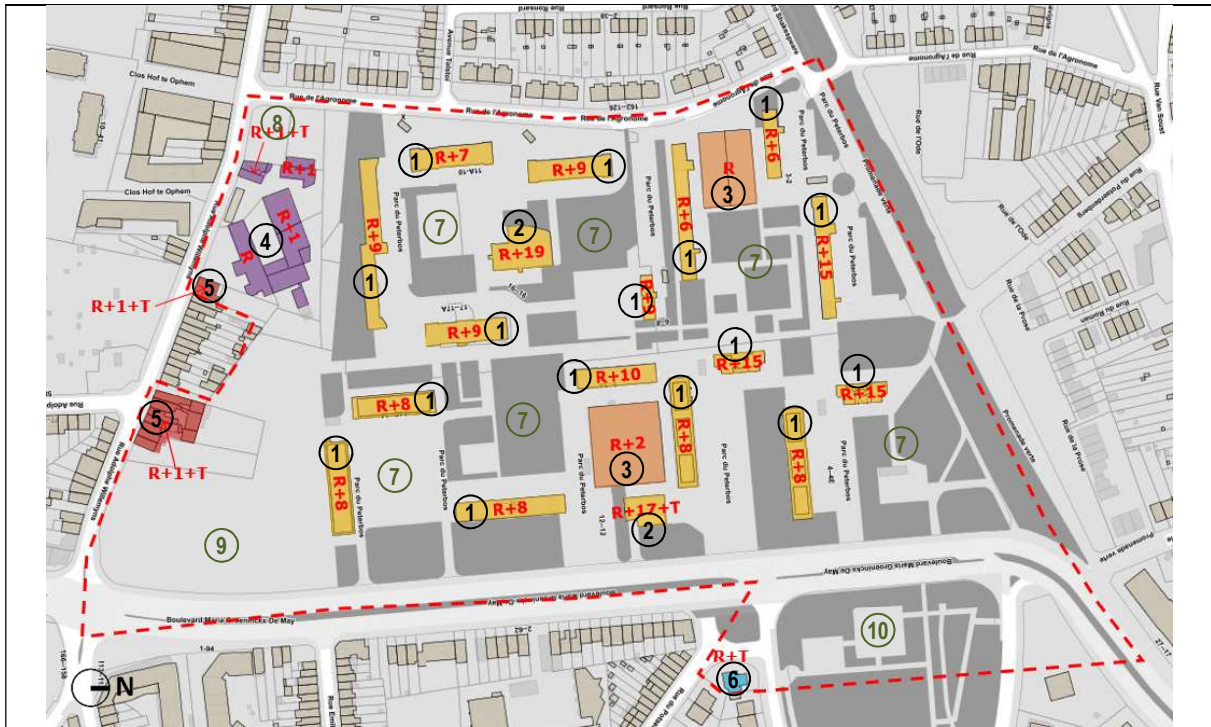
- ☐ Commune d'Anderlecht (la plupart des espaces non-bâtis du site appartiennent à la Commune) ;
- ☐ Comensia ;
- ☐ Foyer anderlechtois ;
- ☐ Association des œuvres paroissiales (propriétaires de l'équipement éducatif) ;
- ☐ D'autres propriétaires particuliers.



Figure 8 : Carte des propriétés (Commune d'Anderlecht, 2017 ; extrait de City Tools, 2018)

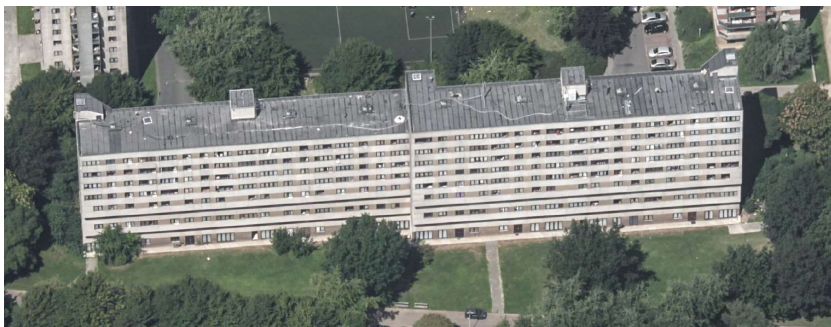
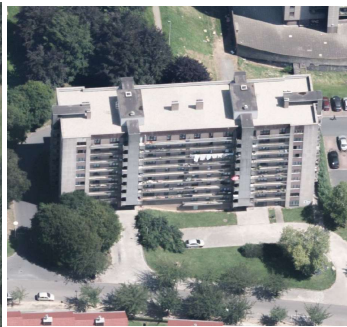
1.3.5. Description de la situation existante

Le tableau suivant décrit les différentes zones et typologies de bâtiments identifiées à l'intérieur du périmètre du PPA en ce qui concerne le cadre bâti et non-bâti de l'îlot. La numérotation de chaque zone est signalée sur la figure ci-dessous.



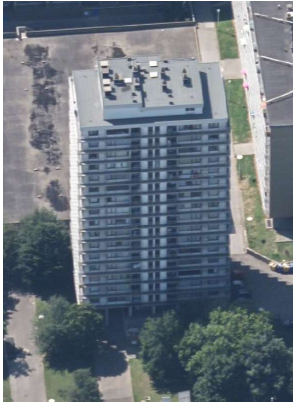
Cadre bâti

1



Barres de logements
de gabarits R+6 à
R+15.

Différents traitements dans la composition des façades (parements en béton, revêtements métalliques, présence de terrasses et balcons, etc.).

2	 	Tours de logements de gabarits R+17+T et R+19. Traitement des parements en béton. Une des tours présente un grand socle d'accès.
3	 	Constructions à toiture plate de gabarit R et R+2, occupées par des parkings. Parements en béton. L'un des parkings est semi-enterré en raison de la dénivellation du terrain, ce qui permet l'occupation de sa toiture par un terrain de basket.
4		Ensemble de constructions de gabarit R à R+1+T et parements en brique occupées par des équipements éducatifs. Le bâtiment principal présente une implantation en U.

5		Constructions mitoyennes de gabarit R+1+T (où T veut dire toiture en pente). La plupart des façades sont en brique. Elles sont occupées majoritairement par des logements. Certaines incluent aussi des volumes annexes à l'arrière des parcelles.
6		Maison quatre façades et toiture en pente de gabarit R+T.
Cadre non-bâti		
7		Espaces non-bâti parmi les barres et tours de logements, en général jardinés, parfois aménagés en zones de parking, aires de jeux ou terrains de sport. L'ensemble de ces espaces forme le parc de Peterbos.

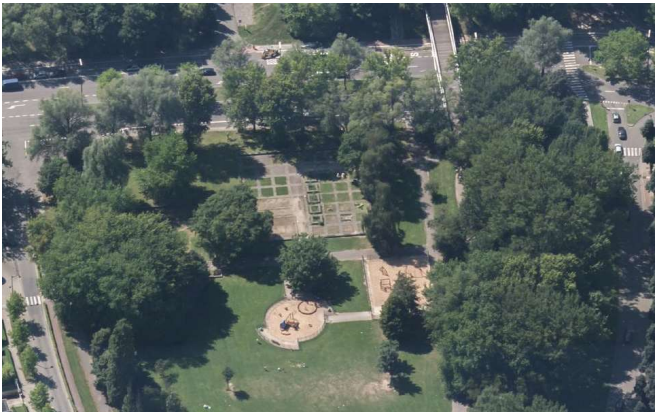
8		Terrain non-bâti à l'angle des rues Adolphe Willemyns et de l'Agronome. La partie nord est utilisée par l'école. La partie sud est inoccupée, couverte par une surface de pelouse.
9		Terrain non-bâti à l'angle de la rue Adolphe Willemyns et le boulevard Maria Groenickx-De May. Couvert par une surface de pelouse et entouré d'arbres, il est utilisé comme terrain de sports.
10		Espace vert faisant partie de l'îlot entouré par le boulevard Maria Groenickx-De May, l'avenue René Berrewaerts et l'avenue Commandant Vander Meeren. L'espace est aménagé en jardin, et inclut diverses aires de jeux.

Tableau 1 : Description de la situation existante (ARIES, 2019 ; images : Google Maps & Bing Maps, 2019)

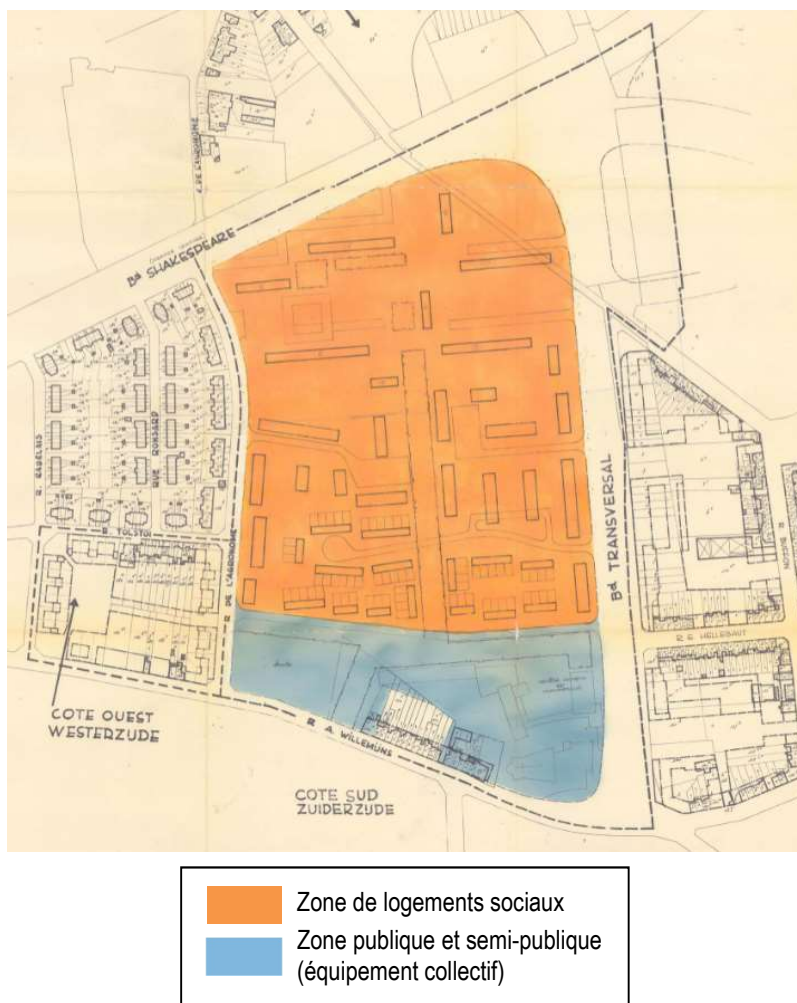
2. Analyse comparative

Comme indiqué préalablement, l'objet de la présente note est d'évaluer l'absence d'incidence notable sur l'environnement de l'abrogation d'un document légal. Cette abrogation implique un retour, pour le périmètre considéré, aux prescriptions du PRAS et du RRU qui constitueront la situation de droit projetée.

Pour ce faire, le présent point se focalise sur le différentiel entre la situation de droit existante (PPA) et la situation de droit projetée (PRAS et RRU) pour le périmètre concerné. Cette analyse permettra ensuite de déterminer l'ampleur probable des incidences de l'abrogation du PPA.

2.1. Analyse comparative des prescriptions graphiques du PPA et du PRAS

Ce point reprend les prescriptions graphiques du PPA et du PRAS et identifie les différences entre celles-ci.



**Figure 9 : Prescriptions graphiques du PPA « Boulevard Transversal et abords »
(Commune d'Anderlecht, 1962)**

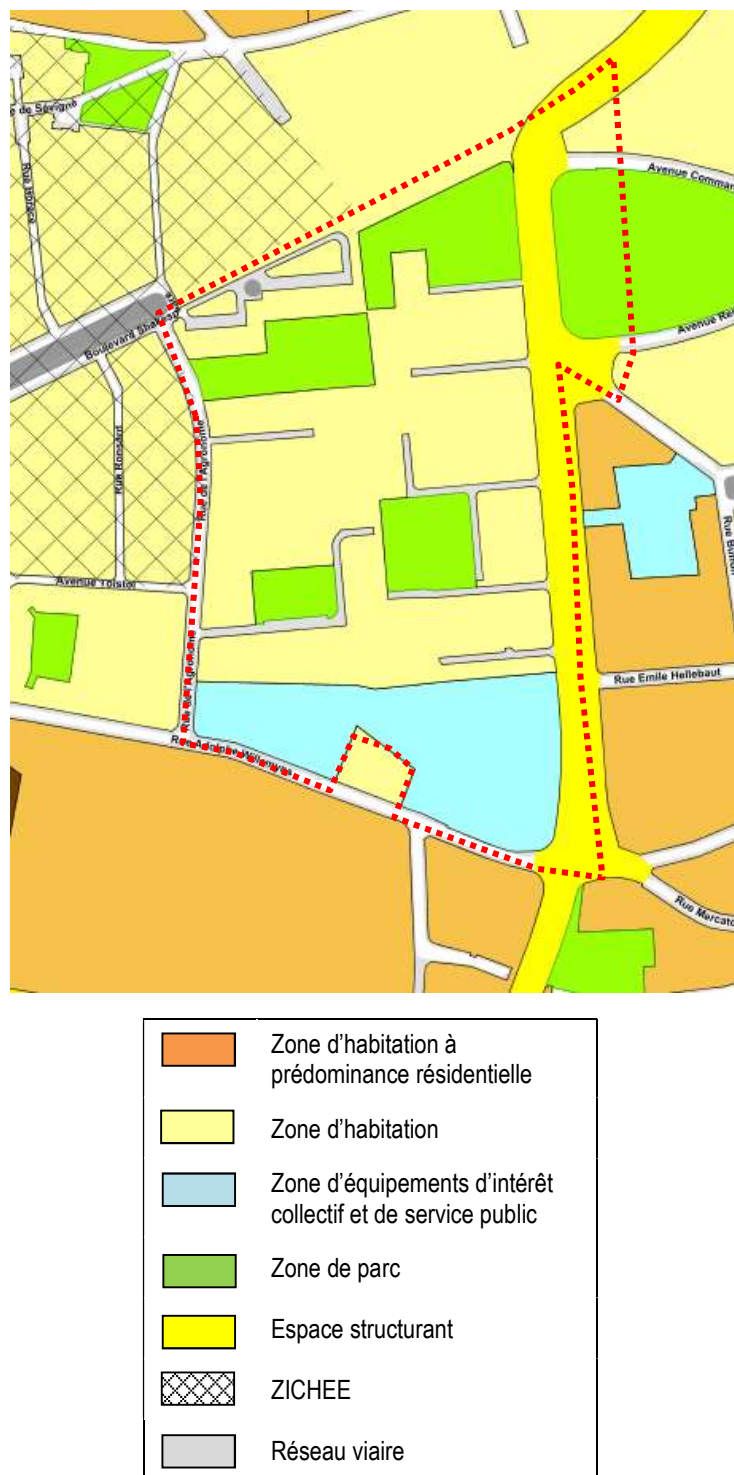
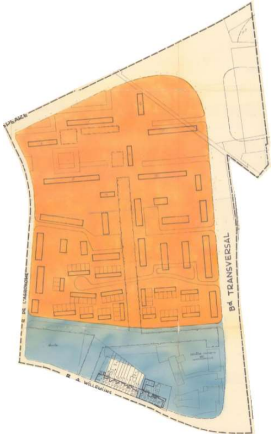
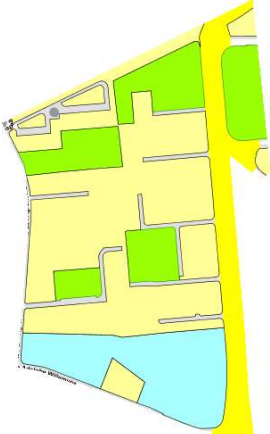


Figure 10 : Plan Régional d'Affectation du Sol (BruGIS, 2013)

A. Tableau comparatif

Prescriptions graphiques au PPA		Prescriptions graphiques au PRAS	
			
Situation existante de fait	Affectation au PPA	Affectation au PRAS	Différentiel PRAS/PPA
La partie nord des terrains concernés par le PPA est occupée par des barres et des tours de logements, implantées en ordre ouvert. Les espaces non-bâtis sont aménagés sous forme de parc, avec des zones jardinées, des aires de jeux, des terrains de sport et des zones réservées aux emplacements de parking (voir Tableau 1). La partie sud est occupée par un équipement éducatif (formé par un immeuble en U et certaines constructions de taille plus petite) et par plusieurs constructions mitoyennes implantées à l'alignement de la rue A. Willemyns. Les angles sud-ouest et sud-est de cet îlot ne sont pas bâtis actuellement. Concernant les terrains du PPA à l'est du boulevard M. Groenickx-De May, ils sont occupés en situation existante par un espace vert jardinée et une maison quatre façades.	Zone de logements sociaux Zone publique et semi-publique	Zone d'habitation à prédominance résidentielle Zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public Zone de parc Espace structurant	La zone de logements sociaux du PPA est presque entièrement affectée en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS. Le PRAS délimite aussi certains espaces comme zones de parc : quatre sont à l'intérieur de la zone de logements sociaux du PPA, un autre se situe à l'est du boulevard, dans une zone sans affectation spécifique par le PPA. La zone publique et semi-publique du PPA est entièrement affectée en zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public au PRAS. Le PRAS affecte en espace structurant le boulevard, qui n'a pas d'affectation spécifique dans le PPA.

B. Conclusion

Le PPA distingue deux zones d'affectation à l'intérieur du PPA : « zone de logements sociaux » et « zone publique et semi-publique ». Le PRAS, pour sa part, identifie deux grandes zones : « zone d'habitation à prédominance résidentielle » et « zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public ». En plus, il délimite certaines zones à l'intérieur du périmètre comme « zone de parc » et il affecte le boulevard Maria Groenickx-De May en espace structurant.

D'un point de vue graphique, les deux zones identifiées dans le PPA correspondent aux deux grandes zones définies dans le PRAS, à l'exception de certaines zones délimitées comme zones de parc.

À noter que l'analyse de la répartition des affectations entre le PPA et le PRAS est réalisée plus finement par la suite.

Voir 2.2. Analyse comparative des prescriptions littérales prévues au PPA et au PRAS

2.2. Analyse comparative des prescriptions littérales prévues au PPA et au PRAS

2.2.1. Identification du différentiel théorique entre le PRAS et le PPA

Le tableau suivant constitue une seconde étape d'analyse du différentiel entre le PPA et le PRAS. Il identifie les contraintes applicables à chaque type d'affectation autorisable à travers chacune des prescriptions du PPA et du PRAS. Il s'agit généralement de limites maximales autorisables (mais pas toujours). Pour une affectation donnée au PPA, les éléments repris en **rouge** dans le tableau indiquent les limites actuellement les plus contraignantes entre le PPA et le PRAS (le PRAS et le PPA sont donc équivalents lorsqu'une affectation n'est pas concernée par une indication en rouge).

En vertu de l'analyse graphique réalisée précédemment, les prescriptions de la « zone de logements sociaux » du PPA sont comparées à celles de la « zone d'habitation à prédominance résidentielle » et la « zone de parc » du PRAS (identifiées en **orange** dans le tableau). Pour sa part, les prescriptions de la « zone publique et semi-publique » du PPA sont comparées à celles de la « zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public » du PRAS (identifiées en **bleu**).

Il est important de souligner que les données reprises au tableau suivant font l'hypothèse que l'ensemble des critères qualitatifs définis et d'application sont rencontrés (démonstration faite que la nature des activités est compatible avec l'habitation, mise en œuvre des mesures particulières de publicité (MPP), les augmentations sont effectivement motivées par des raisons économiques ou sociales, etc.). Or, il n'est pas nécessairement acquis à ce stade que ce soit effectivement le cas. Cette appréciation dépendra de la nature des projets urbanistiques qui y prendront forme.

		PPA		PRAS		
		Zone de logements sociaux	Zone publique et semi-publique	Zone d'habitation à prédominance résidentielle	Zone de parc	Zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public
Logement		Admis sans limite	Non admis	Admis sans limite	Non admis	Admis moyennant MPP
Activités productives		Non admis	Non admis	Max. 500 m ² / immeuble moyennant MPP	Non admis	Non admis
Bureau		Non admis	Non admis	Max. 250 m ² / immeuble au total	Non admis	Non admis
Equipements d'intérêt collectif		Non admis selon le PPA, mais admis de manière implicite suite à l'adoption du PRAS (prescription 0.7)	Admis sans limite	Max. 250 m ² / immeuble au total (équipements + activités productives)	Non admis selon les prescriptions pour les « zones de parc », mais admis de manière implicite selon la prescription 0.7	Admis sans limite
Commerce	Commerce	Non admis	Admis (centre commercial)	Admis au rez-de-chaussée et au premier étage moyennant MPP, max. 150 m ² / immeuble au total (1 logement/immeuble doit être assuré)	Admis moyennant MPP (commerces de taille faible, complément usuel des zones de parc)	Admis moyennant MPP (comme complément usuel des équipements et des logements)
	Commerce de Gros	Non admis	Non admis	Non admis	Non admis	Non admis
	Grand Commerce Spécialisé	Non admis	Non admis	Non admis	Non admis	Non admis
Activité hôtelière		Non admis	Non admis	Max. 20 chambres	Non admis	Non admis

En ce qui concerne la comparaison entre la « zone de logements sociaux » du PPA et la « zone d'habitation à prédominance résidentielle » du PRAS, le tableau ci-dessus montre que le PPA présente des contraintes plus strictes que le PRAS pour toutes les affectations (à l'exception du logement, admis sans limite dans les deux plans).

Les zones identifiées comme « zones de parc » dans le PRAS sont plus restrictives que le PPA en termes d'affectation. Ces zones ne peuvent être bâties que pour l'installation de petits commerces accessoires à la fonction de parc ou des équipements de détente, essentiellement.

Concernant la « zone publique et semi-publique » du PPA et la « zone d'équipement » du PRAS, elles présentent le même degré de restrictions en termes d'affectations, sauf pour le logement. Contrairement au PPA, le PRAS permet l'inclusion de cette fonction, moyennant mesures particulières de publicité.

2.2.2. Intégration des autres critères repris dans les prescriptions

A. Intégration des prescriptions générales du PRAS relatives à l'ensemble des zones

Les prescriptions générales du PRAS sont d'application sur l'ensemble des zones identifiées à l'intérieur du périmètre du PPA. Les prescriptions suivantes affectent directement les zones concernées par ce PPA :

*« 0.2. Dans toutes les zones, la réalisation d'**espaces verts** est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. »*

*« 0.7. Dans toutes les zones, les **équipements d'intérêt collectif ou de service public** peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.*

Toutefois, dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parcs et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations. (...) »

*« 0.12. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un **logement** ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :*

1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative (...);

2° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée (...);

3° permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels (...);

4° permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

5° permettre la réalisation d'un espace vert public ;

6° permettre la réaffectation d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé (...) ;

7° permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;

8° permettre l'extension d'une activité productive existante ;

9° permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet. »

L'adoption du PRAS et de sa prescription 0.7, qui permet la création d'équipements d'intérêt collectif et de service public dans toutes les zones sous certaines conditions, abroge de manière implicite la non-admission de cette fonction dans la « zone de logements sociaux » du PPA.

B. Intégration de la prescription 24 du PRAS relative aux espaces structurants

La surimpression « Espaces structurants » au PRAS au niveau du boulevard Maria Groenickx-De May n'est pas reprise dans les prescriptions graphiques du PPA.

« 24. Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.

En outre, les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière. »

Ces espaces ne font partie d'aucune zone délimitée explicitement au PPA.

C. Intégration des prescriptions particulières relatives aux voiries et aux transports en commun

Les prescriptions particulières du PRAS relatives aux voiries sont d'application au sein du périmètre du PPA.

25. Généralités

25.1. Les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun sont soumis aux mesures particulières de publicité.

25.2. Les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun qui portent atteinte au bâti existant, ne sont autorisés que s'ils sont accompagnés des mesures qui visent à la restructuration du tissu urbain.

25.3. Sans préjudice des dispositions légales ou réglementaires qui concernent spécifiquement les autoroutes, les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification du tracé ou de l'aménagement des voiries et des itinéraires de transport en commun :

1° contribuent à améliorer la vitesse commerciale et la régularité des transports en commun et à augmenter le confort et la sécurité des usagers aux arrêts, stations et gares ;

2° contribuent à l'esthétique des espaces publics et à la qualité de l'environnement des activités riveraines ;

3° intègrent la problématique du stationnement en ce compris les véhicules de livraison, les taxis et les vélos ;

4° pour les voiries, autres que les voiries de quartier, qui ne sont pas situées sur un itinéraire cyclable régional, établissent des aménagements pour les cyclistes tels que piste cyclable ou sas aux carrefours à feux, sauf si les conditions locales ne le permettent pas ;

5° incitent les automobilistes à adopter une vitesse conforme à la réglementation en vigueur et à adopter un comportement convivial vis-à-vis des autres usagers ;

6° offrent des points d'arrêt pour les transports en commun, des traversées piétonnes et cyclistes confortables et sûres, en nombre suffisant pour permettre le bon fonctionnement des activités riveraines ;

7° dissuadent la circulation des poids lourds en transit et leur stationnement dans les zones d'habitat à prédominance résidentielle, les zones d'habitat et les zones de mixité sauf lorsqu'ils portent sur une voirie du réseau primaire.

25.4. Les actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement d'une voirie le long de laquelle circulent un tram de surface, des bus RER ou au moins 10 bus à l'heure la plus chargée par sens de circulation :

1° contribuent à l'amélioration de la vitesse commerciale et de la régularité des transports en commun. ^[SEP] Il s'agit, sauf si les conditions locales ne le permettent pas, d'aménagements tels que, notamment :

- un site protégé ;
- une ou plusieurs bandes réservées à la circulation des transports en commun ;
- commande des feux de signalisation.

Dans tous les cas, les aménagements permettent le croisement aisé, sans ralentissement, de véhicules de transport en commun.

2° établissent à chaque point d'arrêt, sauf si les circonstances locales ne le permettent pas, un embarcadère surélevé par rapport à la chaussée, équipé d'un abri ;

3° organisent des traversées piétonnes sécurisées en nombre suffisant pour permettre de bonnes communications entre les deux côtés de l'itinéraire et assurer l'accessibilité des arrêts et stations ;

4° établissent des parkings de longue durée pour vélos à proximité des nœuds de communication ou des arrêts importants des transports en commun, sauf si les conditions locales ne le permettent pas ;

5° prévoient des mesures de limitation de la propagation du bruit et des vibrations des itinéraires de tram, lorsque les circonstances locales le requièrent ;

6° peuvent comporter des ouvrages dénivelés ponctuels dans le but d'améliorer la vitesse commerciale des véhicules de transport en commun lorsque les conditions locales le justifient.

***25.5.** La création et la modification des aménagements végétaux et minéraux associés à la voirie est autorisée dans le cadre de travaux d'aménagement de voiries. Dans le cadre de travaux d'aménagement des voiries, si les conditions locales l'imposent, leur suppression est autorisée dans le respect de la prescription 25.3, 2° et sans pouvoir porter préjudice à la fonction sociale ou récréative qu'ils peuvent remplir.*

***25.6.** En cas de désaffectation d'une voirie, les actes et travaux y relatifs respectent les prescriptions applicables à l'une des zones qui la bordent, moyennant mesures particulières de publicité.*

***25.7.** En cas d'application concurrente, les prescriptions relatives aux transports en commun prévalent sur celles relatives à la circulation des autres véhicules automobiles.*

Ces prescriptions sont actuellement d'application au sein du périmètre du PPA. L'abrogation de ce dernier n'entraînera pas d'impact concernant cet aspect.

2.3. Analyse comparative des prescriptions du PPA et du RRU

Outre la question des affectations détaillées au point précédent, l'abrogation totale du PPA implique que ses caractéristiques physiques ne seront plus applicables (en ce qui concerne la limitation de la densité de logement, le taux d'emprise, la distribution des voies réservées aux piétons, etc.). Le PRAS ne définit pas de telles normes.

L'abrogation suppose dès lors la prise en compte du RRU dans le cadre des caractéristiques physiques du bâti. En effet, le RRU définit les notions de hauteur de bâti, emprise et esthétique à prendre en considération.

Une analyse comparative des prescriptions littérales du PPA et du RRU est ainsi effectuée selon les différents titres qui composent le RRU. À noter que la présente analyse ne reprend que les éléments du PPA qui diffèrent de manière significative du RRU et dont l'abrogation est susceptible d'avoir une incidence notable.

2.3.1. Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords

En ce qui concerne les caractéristiques physiques des constructions, les prescriptions du PPA définissent les aspects suivants pour la « zone de logements sociaux » :

- « *La densité maximum sera de 90 logements à l'hectare brut (voiries comprises).* »
Si on considère qu'un logement standard a $\pm 100 \text{ m}^2$, cette densité de logement entraîne une densité P/S brute approximée de 0,9 pour la « zone de logements sociaux ».
- « *Les bâtiments couvriront au maximum 20% de la superficie du terrain.* »
C'est-à-dire, le taux d'emprise (E/S) maximum est 0,2 pour la « zone de logements sociaux ».

D'autres aspects (concernant la hauteur ou la profondeur des constructions, par exemple) ne sont pas indiqués dans PPA. Même l'implantation des bâtiments qui est représentée dans les prescriptions graphiques du PPA est donnée à titre figuratif.

Le tableau ci-dessous reprend les prescriptions du RRU relatives aux principales caractéristiques physiques des bâtiments.

	RRU
Implantation	
<i>Bâtiment mitoyen</i>	Le RRU régleme la profondeur des constructions : Article 4, §1 « 1° La profondeur maximale de la construction ne dépasse pas une profondeur égale au $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain mesurée (...); 2° Lorsque 2 terrains voisins sont bâtis, la construction : - Ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - Ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde »

<i>Bâtiment isolé</i>	Le RRU régleme la profondeur des constructions : Article 7, §1 : « Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins »
Façades	
<i>Hauteurs de façades – bâtiment mitoyen</i>	Le RRU régleme de manière générale la hauteur des façades avant des bâtiments mitoyens : Article 5, §1 : « La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celles des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour même de l'îlot (...) La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée »
<i>Hauteurs de façades – bâtiment isolé</i>	Article 8, §1 « La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversés par une ou des voiries »
<i>Retraits</i>	Le RRU n'impose pas de conditions spécifiques aux retraits. Les conditions imposées aux toitures concernent toutefois les étages en retrait : voir point suivant.
Toitures	Les prescriptions du RRU définissent uniquement des conditions relatives à la hauteur des toitures. Il ne distingue pas de types de toitures. Article 6, §1 « La toiture répond aux conditions suivantes : 1° Ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; 2° Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions visées à l'article 5 »
Abords	Le RRU définit les abords de la construction qui comprend : - La zone de recul ; - La zone de retrait latéral ; - La zone de cours et jardins Ces zones ne sont pas identifiées sur plan, elles correspondent aux terrains non bâtis de chaque côté de la construction. Les zones de recul ne comportent pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (boîtes aux lettres, escaliers, etc.). Les zones de cours et jardins et les zones de retrait latéral visent le développement de la flore. La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.

Tableau 2 : Prescriptions du RRU relatives aux principales caractéristiques physiques des constructions

Concernant les caractéristiques physiques des constructions (hauteur, profondeur, etc.), nous constatons que le PPA et le RRU ont une manière différente de définir les contraintes : le PPA via une densité et une emprise maximum (seulement pour la « zone de logements sociaux »), le RRU par rapport au cadre bâti voisin.

Afin de comparer les prescriptions du PPA et celles du RRU, trois scénarii de densification du site sont présentés par la suite :

□ **Scénario 1 : situation existante**

Ce scénario présente la situation actuelle du territoire affecté par le PPA. Un calcul approximatif de sa densité P/S^1 et de son taux d'emprise E/S^2 a été réalisé, sur base des données apportées par Cirb/UrbIS et BruGIS.

□ **Scénario 2 : développement de la zone d'équipements**

Ce scénario prévoit le développement constructif de la zone destinée aux équipements. Deux modèles d'implantation seront prévus :

- La partie ouest sera occupée par une construction en mitoyenneté avec les immeubles existants, selon les normes d'implantation définies par le RRU pour ce type de constructions.
- La partie est sera occupée par un immeuble en ordre ouvert, selon les normes d'implantation définies par le RRU pour ce type de constructions.

□ **Scénario 3 : développement de la zone d'équipements et de la zone de logements sociaux**

En plus des équipements prévus dans le scénario précédent, ce scénario prévoit la construction de plusieurs barres de logements occupant les espaces non-bâties entre les immeubles existants. Ces nouvelles constructions sont implantées selon les normes d'implantation définies par le RRU pour les constructions isolées.

Notons que ce scénario est le moins probable des trois, étant donné l'opposition des instances communale et régionale à la densification de cette partie du territoire affectée par le PPA. Toutefois, l'éventuelle abrogation du PPA entraîne que le développement de ce scénario s'avère possible, malgré être peu probable, ce qui rend convenable l'évaluation de ses impacts.

¹ P/S : Superficie de plancher (P) divisée par la superficie du terrain (S).

² E/S : Emprise au sol (E) divisée par la superficie du terrain (S).

2.3.1.1. Scénario 1 : situation existante

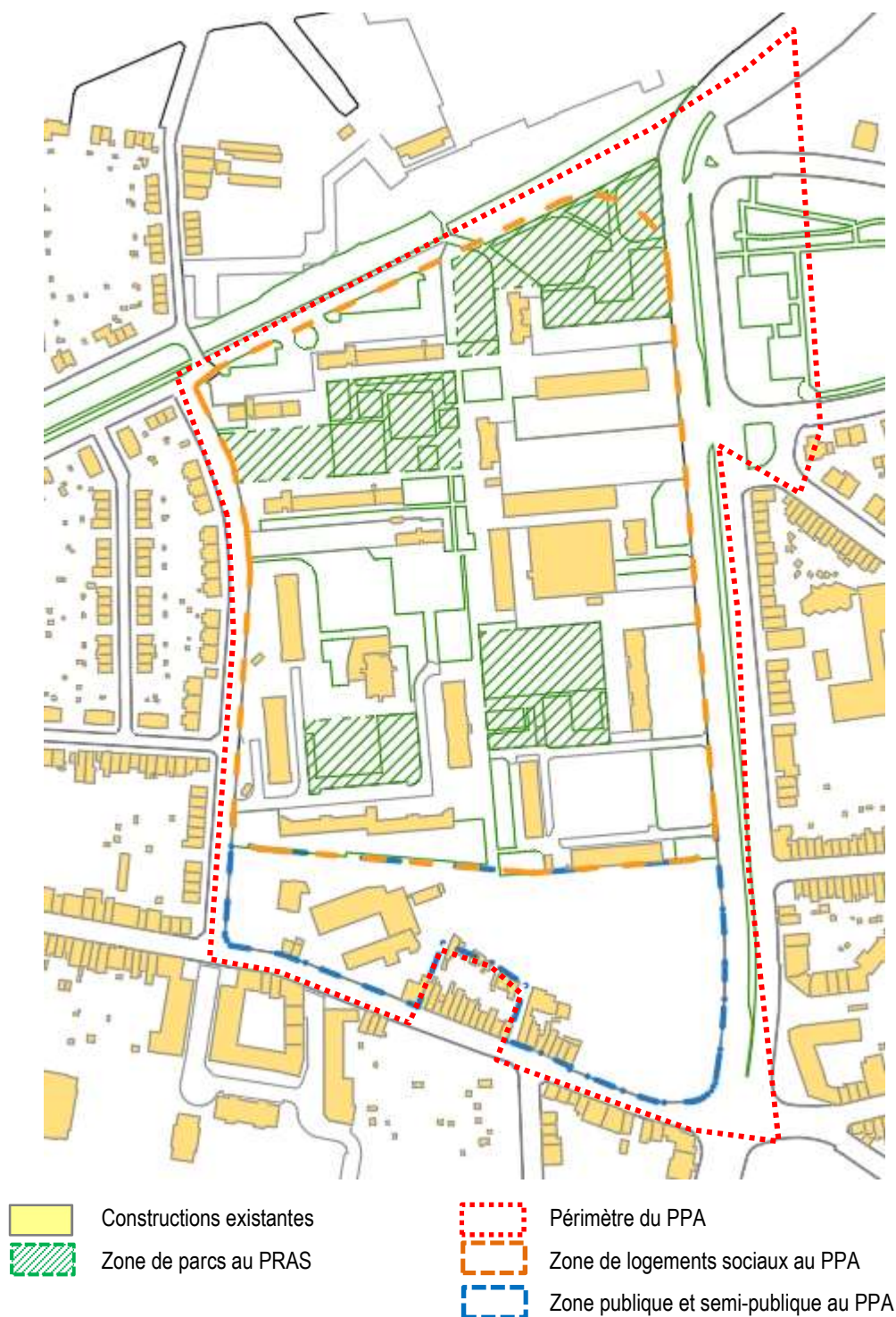


Figure 11 : Plan d'implantation du scénario 1 (ARIES, sur fond Cirb/UrbIS, 2019)

2.3.1.2. Scénario 2 : développement de la zone d'équipements

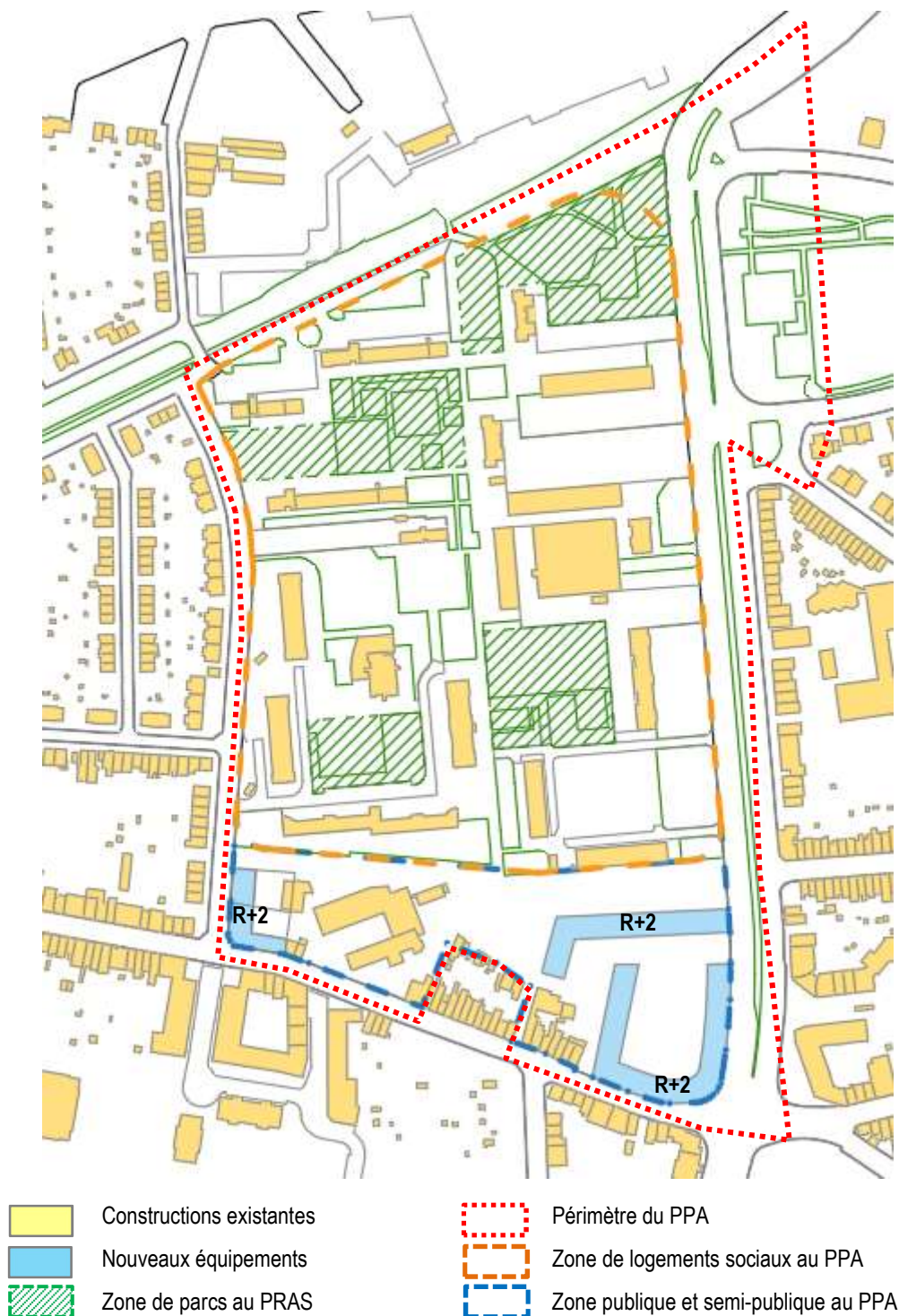


Figure 12 : Plan d'implantation du scénario 2 (ARIES, sur fond Cirb/UrbIS, 2019)

Comme expliqué précédemment, la partie est de la zone destinée à des équipements est occupée par des bâtiments en ordre ouvert, qui respectent les prescriptions définies dans le RRU pour ce type de constructions (*voir Tableau 2*) :

- En termes d'implantation, ils sont localisés à « *une distance appropriée des limites du terrain* ». En outre, le scénario prévoit une largeur pour les constructions de 15 m, en raison de questions fonctionnelles.
- En termes de hauteur, le gabarit ne dépasse pas « *la moyenne des hauteurs des constructions* » entourant le terrain considéré. Dans ce cas, la moyenne est R+2.

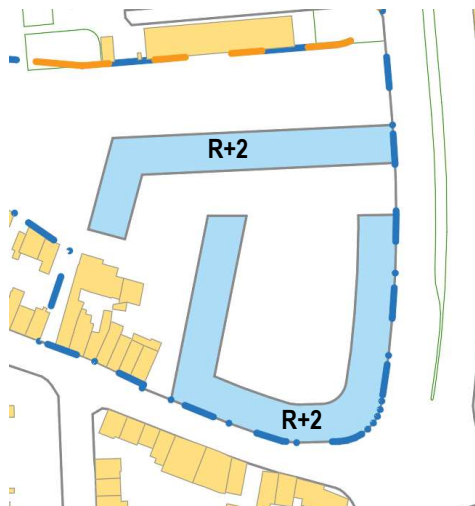


Figure 13 : Partie est de la zone publique et semi-publique au PPA (ARIES, sur fond Cirb/UrbIS, 2019)

La partie ouest est occupée par une construction en mitoyenneté avec le cadre bâti existant. Comme le montre la figure ci-dessous, le RRU permet une implantation de taille plus importante (jusqu'à $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain) que l'emprise du bâtiment prévu dans le scénario (15 m de largeur maximum). Comme pour la partie est, cette emprise répond à des questions fonctionnelles. En termes de hauteur, le RRU permet un gabarit qui ne dépasse pas le bâtiment en mitoyenneté : R+2.

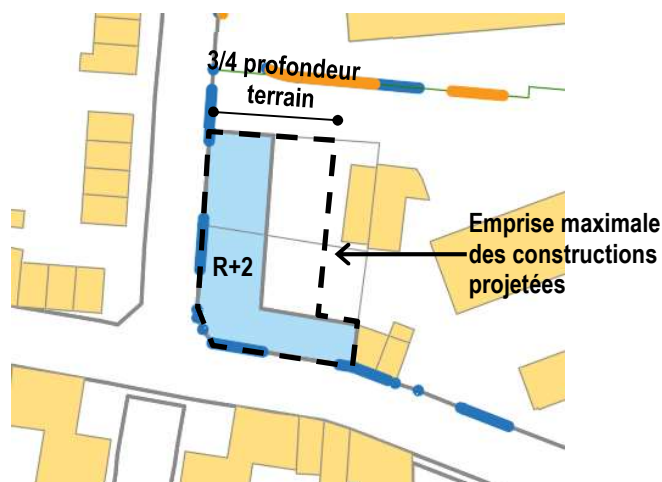


Figure 14 : Partie ouest de la zone publique et semi-publique au PPA (ARIES, sur fond Cirb/UrbIS, 2019)

2.3.1.3. Scénario 3 : développement de la zone d'équipements et de la zone de logements sociaux

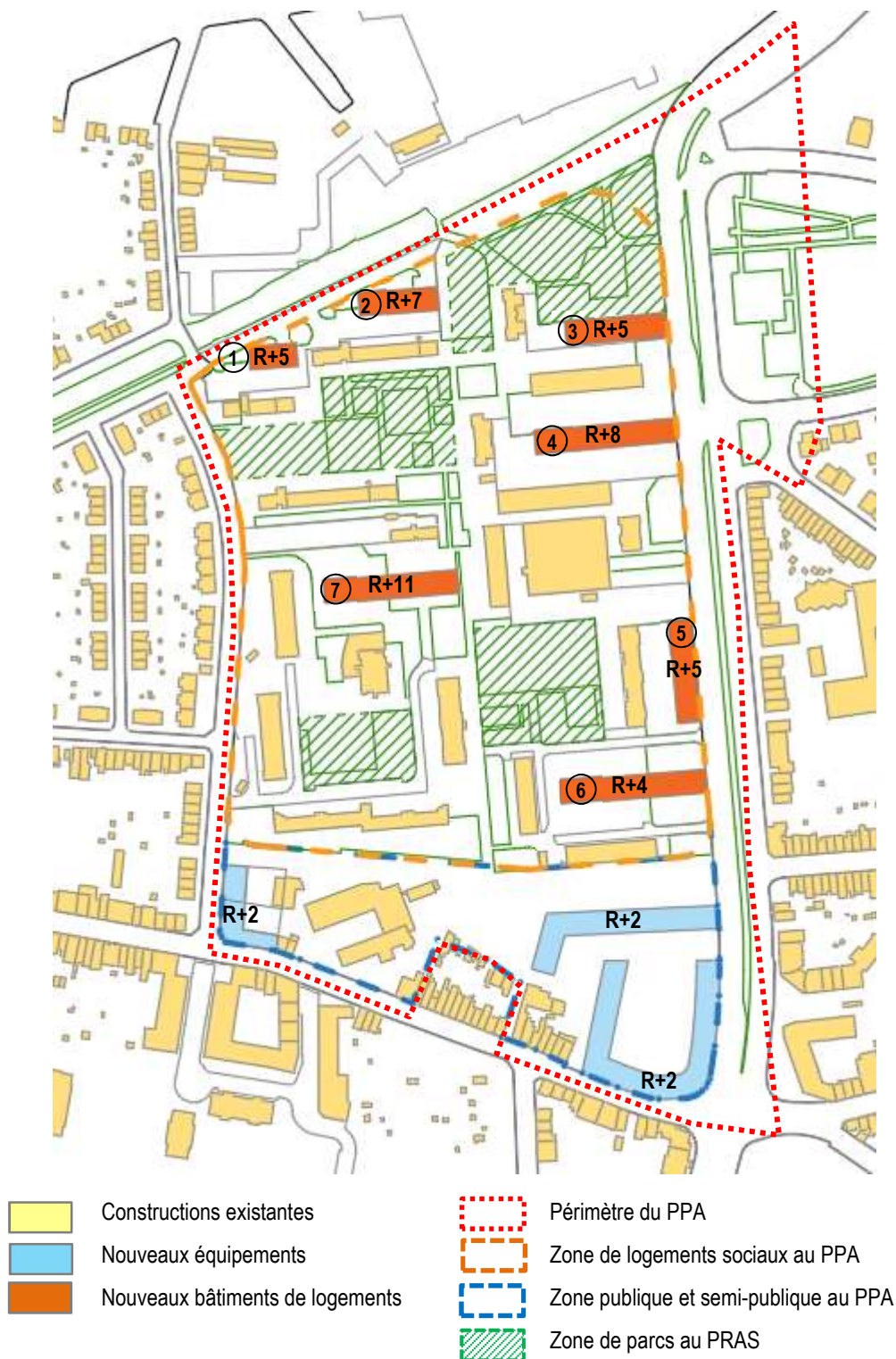


Figure 15 : Plan d'implantation du scénario 3 (ARIES, sur fond Cirb/UrbIS, 2019)

Les sept immeubles de logements prévus dans le scénario 3 ont une largeur de 15 m chacun (largeur similaire aux constructions existantes), et présentent une distance de séparation des façades principales des immeubles aux abords d'entre 15 et 20 m minimum.

Le scénario prévoit un ordre de construction des immeubles qui respecte la numérotation indiquée sur la carte ci-dessus. Rappelons que l'ordre de construction des immeubles affecte la hauteur moyenne à prendre en compte pour chaque cas. Le gabarit résultant des immeubles varie entre R+4 et R+11.

2.3.1.4. Comparaison des trois scénarii³

		Valeurs maximales demandées par le PPA	Scénario 1 (situation existante)	Scénario 2 (équipements)	Scénario 3 (équipements et logements sociaux)
Densité (P/S)	Zone de logements sociaux	0,90 ⁴	1,25	1,25	1,90
	Périmètre du PPA	— ⁵	0,73	0,83	1,11
Taux d'emprise (E/S)	Zone de logements sociaux	0,20	0,16	0,16	0,28
	Périmètre du PPA	— ⁶	0,10	0,13	0,16

Tableau 3 : Comparaison des valeurs de densité et taux d'emprise pour les trois scénarii (ARIES, 2019)

Le tableau ci-dessus compare les valeurs de la densité brute et le taux d'emprise pour les trois scénarii analysés. Signalons que les valeurs maximales demandées par le PPA ne concernent que la zone de logements sociaux. Aucune limite n'est établie par le PPA pour la zone publique et semi-publique (destinée aux équipements au PPA).

En ce qui concerne le scénario 1, l'analyse vérifie que la densité existante (en termes de P/S) dépasse la valeur maximale définie par le PPA pour la zone de logements sociaux. Par contre, le taux d'emprise (E/S) pour cette zone est au-dessous de la limite établie par le plan. Cela s'explique par la présence de nombreux bâtiments élevés au sein du périmètre du PPA.

Voir Tableau 1 : Description de la situation existante (ARIES, 2019 ; images : Google Maps & Bing Maps, 2019)

³ Signalons que le projet de logements modulaires imaginés par la SLRB n'a pas été ajouté à ces scénarii car il s'agit d'un projet encore fictif. Il s'agirait visiblement d'un développement de max. 60 logements. Si ces logements sont inclus dans les scénarii, les densités P/S résultantes seraient approximativement :

- Scénario 2 → P/S de la zone de logements sociaux : 1,47 ; P/S du périmètre du PPA : 0,86.
- Scénario 3 → P/S de la zone de logements sociaux : 1,95 ; P/S du périmètre du PPA : 1,14.

⁴ Les prescriptions du PPA déterminent une densité de logement maximale de 90 logements à l'hectare brut. Si nous considérons qu'un logement standard a 100 m², le rapport P/S brut maximum est 0,90.

⁵ Les prescriptions du PPA ne déterminent pas de densité pour l'ensemble du périmètre, seulement pour la zone de logements sociaux.

⁶ Les prescriptions du PPA ne déterminent pas de taux d'emprise pour l'ensemble du périmètre, seulement pour la zone de logements sociaux.

Le scénario 2 ne modifie pas la densité ou l'emprise de la zone affectée par les limitations du PPA. Toutefois, ce scénario contribue à densifier légèrement le cadre bâti de l'entièreté du périmètre du PPA.

Le scénario 3, pour sa part, dépasse les valeurs maximales pour la zone de logements sociaux, concernant la densité (P/S) et le taux d'emprise (E/S). Il contribue aussi à densifier d'une manière plus prononcée le cadre bâti du site.

2.3.2. Titre II : Normes d'habitabilité des logements

Sans objet.

2.3.3. Titre III : Chantiers

Sans objet.

2.3.4. Titre IV : Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite

Sans objet.

2.3.5. Titre VI : Publicités et enseignes

Sans objet.

2.3.6. Titre VII : La voirie, ses accès et ses abords

Le PPA prévoit deux voiries réservées aux piétons, traversant la « zone de logements sociaux », ayant de 20 à 30 m de largeur. D'autres caractéristiques concernant son aménagement ne sont pas indiquées.

2.3.7. Titre VIII : Les normes de stationnement en dehors de la voie publique

En ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking à prévoir, le PPA établit pour la « zone de logements sociaux » :

*« Il sera prévu **un** parking par logement. »*

Pour sa part, le RRU indique dans l'article 6 du Titre VIII :

« Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est :

*1°) au minimum : d'**un** emplacement par logement ;*

*2°) au maximum : de **deux** emplacements par logement. »*

Les deux documents prévoient donc le même nombre minimum d'emplacements par logement, mais le RRU définit un maximum d'emplacements qui n'est pas prévu dans le PPA.

3. Analyse des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans

Les points suivants analysent l'abrogation totale du PPA au regard des critères de l'annexe D du CoBAT.

3.1. Analyse des caractéristiques des plans

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

Le PPA consiste à mettre en place les conditions favorables aux développements économique, social et culturel sur le territoire délimité. Il s'agit donc d'un outil de gestion dynamique permettant la mise en place d'un cadre pour le développement de projets ou d'activités au sein du périmètre.

Avec l'abrogation du PPA, ce sont les réglementations et dispositions en matière d'urbanisme existantes, telles que le PRAS et le RRU, qui seront strictement d'application pour fixer les affectations et les caractéristiques physiques du bâti.

En cas de projets, les permis d'urbanisme seront donc analysés au cas par cas précisant la densité, les volumétries, les implantations au regard des réglementations et dispositions urbanistiques en vigueur et chaque projet devra dans tous les cas répondre à la notion de « bon aménagement des lieux ».

3.1.2. Influence de l'abrogation du plan sur d'autres plans ou programmes

Il convient ici de rappeler les plans d'aménagement qui s'inscrivent de manière hiérarchique en amont du PPA :

- ☐ Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) – plan stratégique d'aménagement du territoire à l'échelle régionale ;
- ☐ Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) – plan à valeur réglementaire (repris de manière détaillée ci-avant) ;
- ☐ Le Plan Communal de Développement (PCD) – plan stratégique d'aménagement du territoire à l'échelle communale.

Il existe également deux RCU à prendre en compte :

- ☐ Le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à l'occupation de l'espace public ;
- ☐ Le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht.

L'influence de l'abrogation du PPA sur les documents précités sera développée par la suite.

3.1.2.1. Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) remplace le Plan Régional de Développement (PRD) de 2002. Après avoir été révisé en 2013 et soumis à enquête publique en 2017, la version définitive du plan a été approuvée le 12 juillet 2018.

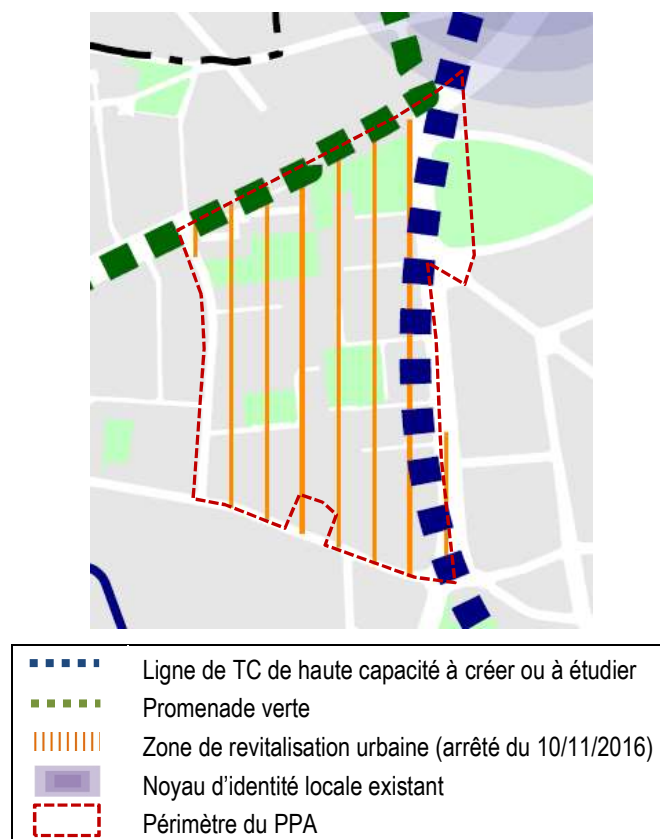


Figure 16 : Extrait de la carte n° 8 « Projet de ville » (PRDD, 2018)

Le PPA est repris dans une zone de revitalisation urbaine (ZRU) qui comprend la quasi totalité du périmètre du plan. Signalons que la zone de revitalisation urbaine définit le périmètre d'intervention de trois outils politiques majeurs de la politique de revitalisation urbaine : les Contrats de quartier durable, les Contrats de rénovation urbaine et la Politique de la ville.

En plus, le projet de ville affirme différentes ambitions à proximité immédiate ou bordant la zone :

- ☐ Le carrefour du boulevard de la Grande Ceinture et le boulevard Prince de Liège (au nord-est du périmètre du PPA) est considéré un noyau d'identité local ;
- ☐ La création (ou l'étude) d'une ligne de transport en commun de haute capacité le long du boulevard Maria Groeninckx-De May, à l'est du périmètre ;
- ☐ La promenade verte longe le nord du périmètre du PPA.

Signalons que la monofonctionnalité présente dans la zone nord du site avec une zone dédiée exclusivement au logement social empêche de mettre en pratique les principes de développement des quartiers dans une dynamique d'ouverture et de mixité sociale et fonctionnelle telle que préconisée par le PRDD.

Comme analysé précédemment, plusieurs scénarii de densification sont possibles suite à l'abrogation du PPA et l'élimination des limites aux rapports P/S et E/S pour certaines zones. Ces scénarii envisagent la densification de la zone de logements sociaux et la zone destinée aux équipements.

Concernant cette dernière, signalons que le PRDD préconise le développement des « équipements comme support de la vie quotidienne ». Dans ce sens, la construction de nouveaux équipements dans cette zone est en faveur de cette stratégie.

Par contre, la densification de la zone de logements sociaux risque de s'opposer à l'une des stratégies principales du PRDD, la « densification maîtrisée du territoire ». Cette stratégie propose la densification du tissu existant, mais toujours en tenant compte d'aspects comme le dimensionnement de l'espace public, la présence d'espaces verts ou la revalorisation du bâti existant. La densification de la zone de logements sociaux, telle que développée dans les scénarii analysés, risque de s'opposer à cette stratégie du PRDD.

Par conséquent, l'abrogation du PPA ne s'oppose pas à la stratégie du PRDD en faveur de la création et conservation d'équipements, mais risque de ne pas répondre à l'objectif concernant la densification maîtrisée du territoire.

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

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) tel qu'adopté par l'AGRBC du 03/05/2001 a fait l'objet de plusieurs modifications partielles et d'errata entre 2008 et 2017 :

- ☐ Annulation par l'arrêt du Conseil d'état n° 188.117 du 20/11/2008 ;
- ☐ Annulation par l'arrêt du Conseil d'état n° 233.147 du 07/12/2015 ;
- ☐ Modification partielle, dite « PRAS démographique », par l'AGRBC du 02/05/2013 ;
- ☐ Annulation par l'arrêt du Conseil d'état n° 237.528 du 01/03/2017 ;
- ☐ Modification partielle par l'AGRBC du 06/07/2017.

Selon la carte d'affectation du sol du PRAS, la « zone publique et semi-publique » du PPA est incluse entièrement dans une « zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public », et la « zone de logements sociaux » du PPA est reprise dans une « zone d'habitation à prédominance résidentielle », sauf quelques zones ponctuelles à l'intérieur de celle-ci affectées comme « zones de parc ».

Voir 2.1. Analyse comparative des prescriptions graphiques du PPA et du PRAS

Suite à l'adoption du PRAS en 2001, certaines des limitations des affectations définies en 1962 ont été abrogées de manière implicite. Tel est le cas de l'admission du logement dans les zones identifiées par le PRAS comme des « zones de parc ». Cette affectation n'est plus admise sur ces zones.

Par contre, le PPA présente une contrainte plus stricte par rapport au PRAS vis-à-vis des toutes les fonctions (sauf le logement) pour la « zone de logements sociaux » (« zone d'habitation à

prédominance résidentielle » au PRAS) et vis-à-vis des logements pour la « zone publique et semi-publique » (« zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public » au PRAS).

Cette situation implique que **l'abrogation du PPA entraîne l'admission (limitée) d'autres fonctions que le logement dans la « zone de logements sociaux » et l'admission (limitée) de logements dans la « zone publique et semi-publique ».**

3.1.2.3. Le Plan Communal de Développement (PCD)

Le dossier complet du Projet de PCD et son RIE ont été approuvés définitivement par Conseil communal le 23 octobre 2014, en vue de son approbation par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale (AG 26/03/2015). Il s'agit d'un outil de gestion, de la planification et de l'évaluation de l'ensemble des actions de l'administration communale.

Les mesures du PCD portent sur des aspects très diversifiés : la qualité des espaces publics, la préservation du patrimoine, la rénovation des immeubles inoccupés, le développement des écoles et des crèches, l'implantation d'une station RER à côté du pont de Cureghem, le renforcement des actions de Propreté, le soutien apporté aux initiatives citoyennes...

Il fixe cinq objectifs généraux pour le développement de la Commune :

- ☐ Améliorer la lisibilité territoriale et structurer l'espace ;
- ☐ Anticiper sur les zones les plus stratégiques ;
- ☐ Valoriser et rénover le patrimoine tout en permettant le renouvellement urbain ambitieux ;
- ☐ Renforcer la vocation des pôles d'activités majeurs et en augmenter l'attractivité ;
- ☐ Créer les conditions du « mieux vivre ensemble » grâce à des services de proximité (offre en équipements, actions en faveur de la cohésion sociale...) et mettre en pratique la notion de durabilité (emploi, logement, ...).

Le PCD se décline notamment en quatre projets-phares : « Neerpede-Vogelzang », « Centre », « Cureghem », « Canal-sud ». Ces quatre zones réunissent un grand nombre de problématiques : elles apparaissent d'importance métropolitaine au niveau régional et comme prioritaires et véritables moteurs de développement au niveau communal.

Ces zones stratégiques sont certes localisées, mais leur impact dépasse largement leurs frontières et se décline suivant une série de mesures transversales qui concernent l'ensemble du territoire.

Le périmètre du PPA fait partie de la zone « Centre ». Il est repris partiellement dans la zone d'influence de la station de Saint-Guidon (au sud-est du PPA), identifiée comme un point de centralité à l'échelle communale. En dehors de la promenade verte (qui est déjà réalisée sur la zone), le PCD ne prévoit pas d'objectifs spécifiques qui concernent le quartier. Toutefois, signalons que certaines orientations globales du PCD peuvent concerner directement le site de Peterbos, concernant la valorisation des espaces publics au moyen de l'art, le développement de la politique de sécurité avec l'implantation de micro-commissariats de quartier ou la diversification des équipements et lieux de convivialité.

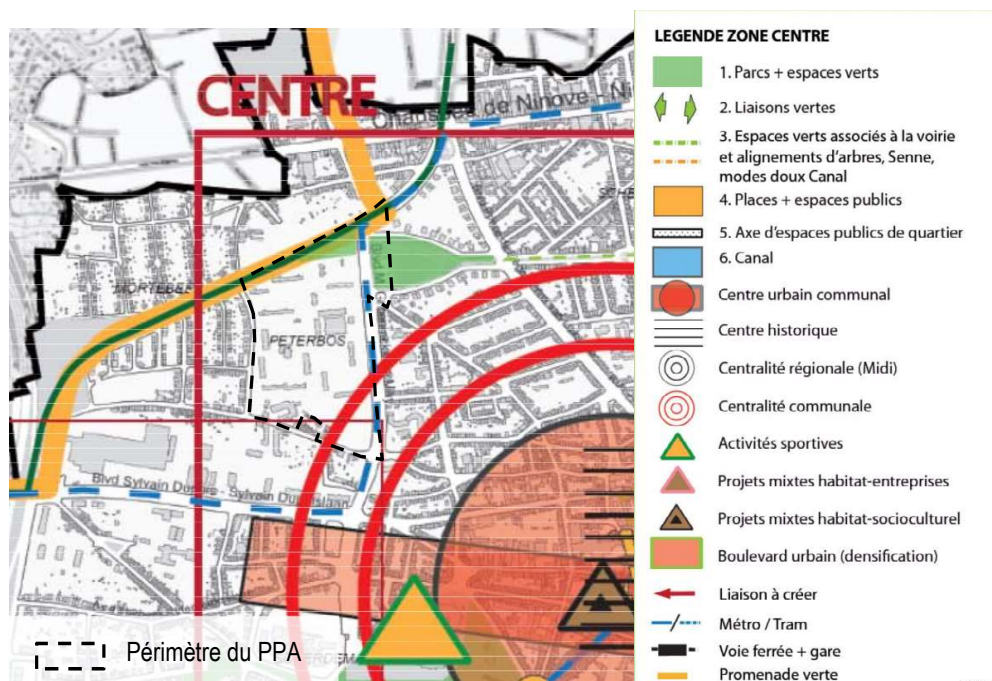


Figure 17 : Extrait de la carte du projet-phare « Centre » (PCD d'Anderlecht, 2014)

L'abrogation du PPA n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des projets et objectifs identifiés dans le PCD d'Anderlecht.

3.1.2.4. Le Règlement Communal d'urbanisme relatif à l'occupation de l'espace public

Le Règlement Communal d'Urbanisme « *Règlement sur le placement d'une terrasse, d'un étalage de marchandises, d'une rôtissoire et d'un distributeur sur l'espace public* » a été approuvé le 13 juin 2015 par le Gouvernement bruxellois.

Ce règlement comprend des prescriptions relatives à l'occupation de l'espace public qui s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Commune d'Anderlecht. Ces prescriptions concernent spécifiquement le placement de dispositifs (terrasses, pare-vent, étalages, ...) en lien avec des commerces, restaurants, hôtels, etc. Ce règlement vise à valoriser l'occupation de l'espace public, en permettant à tous ses usagers (habitants, commerçants, clients, passants et touristes) de le partager dans les meilleures conditions de convivialité et de confort.

L'abrogation du PPA n'aura pas d'influence sur ce Règlement Communal d'Urbanisme.

3.1.2.5. Le Règlement Communal d'Urbanisme

Le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht a été adopté le 22 décembre 2016 par le Conseil Communal.

Ce règlement, qui n'est pas en vigueur mais présente une valeur indicative, comprend des prescriptions concernant les thématiques suivantes :

- ☐ Les caractéristiques des constructions et de leurs abords : le RCU vise à la protection du caractère architectural du bâti existant, l'harmonie entre les constructions et la protection des qualités résidentielles du voisinage ;
- ☐ L'occupation de l'espace public par les terrasses, les étalages, les râtoisseurs et les distributeurs ;
- ☐ Les normes d'habilité des logements (applicables aux logements neufs et aux logements existants lorsque des modifications touchent à leur habitabilité) ;
- ☐ Les chantiers en voirie.

L'abrogation du PPA n'aura pas d'influence sur ce Règlement Communal d'Urbanisme étant donné sa valeur indicative.

3.1.2.6. Le Contrat de Quartier Durable « Peterbos »

Le Contrat de Quartier Durable (CQD) « Peterbos » a été présenté en juillet 2018. Ce document propose des objectifs et des interventions qui affectent l'entièreté du périmètre du PPA.

Le programme de ce CQD est structuré en trois volets :

- ☐ Un volet immobilier, visant à solutionner des problèmes urbanistiques (rez inactifs, circulations piétonnes, sentiment d'insécurité, etc.), offrir de nouveaux équipements et attirer de nouveaux publics pour des activités dans le quartier ;
- ☐ Un volet d'investissement sur les espaces publics, visant à définir une stratégie d'ensemble pour la valorisation du patrimoine spatial du quartier ;
- ☐ Un volet socio-économique, visant à créer des partenariats et synergies pour développer des projets répondant aux objectifs identifiés.

La plupart des actions proposées dans ce CQD concernent l'aménagement de l'espace non-bâti à l'intérieur du périmètre. Rappelons que le PPA ne définit pas des conditions d'aménagement pour ces espaces (à l'exception de l'obligatorité de prévoir des cheminements piétons traversant le site du nord au sud et de l'est à l'ouest). Par conséquent, la création de nouveaux cheminements au sein du site, l'éventuelle rétrocession de certains espaces privés en faveur de la commune ou le réaménagement des abords immédiats des immeubles n'entraîne pas d'opposition au niveau du PPA en vigueur.

Par contre, la création de nouvelles constructions entraînerait une augmentation de la densité existante actuellement au sein de la zone de logements sociaux du PPA. Comme analysé précédemment, cette densité dépasse déjà en situation existante la valeur maximale définie par le PPA. Par conséquent, certaines interventions prévues dans le CQD (comme la construction d'une crèche ou la construction d'un pôle équipements et locaux associatifs) s'opposent aux prescriptions du PPA en termes de densité.

Un tableau joint en annexe à la fin de ce rapport analyse les actions prioritaires financées par le CQD et leur contradiction ou non avec le PPA.

Voir 5. Annexe

L'abrogation du PPA entraîne que les interventions prévues par le CQD « Peterbos » ne seront pas opposées aux prescriptions en vigueur concernant la densité du site.

3.1.2.7. Permis de lotir et d'urbanisme

Les permis d'urbanisme (PU) suivants ont été récemment octroyés⁷ au sein du site de Peterbos :

- PU 01/PFD/653067 (2, Parc du Peterbos), ayant l'objet de « placer ou modifier une installation de télécommunication » ;
- PU 01/PFD/548822 (Boulevard Maria Groeninckx-De May), ayant l'objet de « construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte » ;
- PU 01/PFD/665872 (18, Parc du Peterbos), ayant l'objet de « placer ou modifier une installation de télécommunication » ;
- PU 01/PFD/615313 (215, rue Adolphe Willemyns), ayant l'objet de « construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte » et « aménager un espace vert et/ou modifier le relief du sol, déboiser ou encore défricher ou modifier la végétation d'une zone dont le Gouvernement a jugé la protection nécessaire ».

Aucun permis de lotir (PL) n'a pas été récemment octroyé au sein du site de Peterbos.⁸

L'abrogation du PPA n'aura pas d'influence sur les permis de lotir ou d'urbanisme gérés récemment au sein du périmètre du PPA.

3.1.2.8. Conclusion

À l'exception du risque de densification de manière non-maîtrisée de la zone de logements sociaux, l'abrogation du PPA permettra d'assurer l'évolution du périmètre en cohérence avec la vision urbanistique et les objectifs de développement visés par les plans réglementaires et stratégiques en vigueur.

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

L'abrogation du PPA ne s'oppose nullement aux objectifs environnementaux actuels. L'ensemble du site reste par ailleurs soumis aux différentes législations environnementales en vigueur dont l'évolution permanente vise à promouvoir un développement durable.

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

Voir 3.2. Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation et de la zone susceptible d'être touchées pour les domaines potentiellement impactés

⁷ Les informations concernant ces permis ont été extraits du site web d' « Urbanisme.brussels », qui présente les permis et les certificats d'urbanisme et de lotir gérés depuis juillet 2009 par la Région bruxelloise et les communes.

⁸ Selon les informations du site web d' « Urbanisme.brussels ».

3.1.5. L'adéquation entre l'abrogation du 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)

Voir 3.2. Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation et de la zone susceptible d'être touchées pour les domaines potentiellement impactés

3.2. Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation et de la zone susceptible d'être touchées pour les domaines potentiellement impactés

3.2.1. Identification des domaines de l'environnement potentiellement impactés par l'abrogation du PPA

Au regard des éléments repris au point précédent, nous pouvons identifier les domaines environnementaux susceptibles d'être impactés.

Les domaines repris dans la liste suivante comme « non-impactés » ne seront plus abordés dans la suite du document.

Les domaines repris dans la liste suivante comme « potentiellement impactés » seront développés plus loin dans ce document au regard de l'annexe D du CoBAT permettant de déterminer l'absence ou non d'incidence notable.

Domaine de l'environnement	Impact potentiel	Commentaire et justification
L'urbanisme	Oui	L'abrogation des limites de densification du PPA est susceptible de présenter des impacts sur certaines caractéristiques physiques des bâtiments. Par contre, les affectations et des caractéristiques physiques comme l'implantation, le gabarit ou l'aménagement des façades, des toitures ou des abords ne risquent pas d'être affectées.
Le patrimoine	Non	Le seul élément à valeur patrimoniale au sein ou aux abords du site de Peterbos est l'espace vert situé au nord-est du périmètre du PPA. Il est repris à l'inventaire légal des sites (<i>voir point 1.3.1</i>). L'abrogation du PPA n'affecte pas la considération de cet espace comme un site repris à l'inventaire. Par conséquent, l'abrogation du PPA n'est pas susceptible de présenter un impact sur le patrimoine.
La mobilité	Oui	La possible densification du site est susceptible de présenter un impact sur la mobilité à travers les déplacements induits par les activités concernées ainsi que le besoin en stationnement généré.
Le sol, le sous-sol et les eaux	Oui	L'abrogation du PPA est susceptible de présenter un impact sur le sol, le sous-sol et les eaux, en ce qui concerne la distribution des superficies perméables à l'intérieur du site de Peterbos.
La faune et flore	Oui	L'abrogation du PPA est susceptible de présenter un impact sur la faune et la flore, en ce qui concerne la distribution des plantations et les surfaces verdurisées à l'intérieur du site, ainsi que le caractère de parc urbain d'accès public du site de Peterbos.
Le bruit et les vibrations	Non	Les modifications des caractéristiques physiques dérivées de l'abrogation du PPA ne sont pas susceptibles de présenter un impact sur le bruit et les vibrations.
Le domaine social et économique	Oui	La modification des équilibres des affectations est susceptible de présenter un impact sur le domaine social et économique.
La qualité de l'air	Non	L'abrogation des prescriptions du PPA n'est pas susceptible de présenter un impact sur la qualité de l'air.
Les déchets	Non	L'abrogation du PPA n'est pas susceptible de présenter un impact significatif en ce qui concerne les déchets.
L'être humain	Oui	La possible densification du site risque de présenter un impact sur l'être humain, en ce qui concerne le sentiment de sécurité au sein du site.
Le climat	Oui	La possible densification du site dérivée de l'abrogation du PPA n'est pas susceptible de présenter des impacts en ce qui concerne les effets du vent, mais risque de présenter un impact au niveau de l'ombrage.

3.2.2. L'urbanisme

3.2.2.1. Identification des caractéristiques des incidences

En ce qui concerne l'urbanisme, nous avons vu que l'abrogation du PPA porte d'une part sur les affectations et d'autre part sur les caractéristiques physiques du bâti.

3.2.2.2. Affectations

Selon la carte d'affectation du sol du PRAS, la « zone publique et semi-publique » du PPA est incluse entièrement dans une « zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public » au PRAS, et la « zone de logements sociaux » du PPA est reprise dans une « zone d'habitation à prédominance résidentielle » au PRAS, sauf quelques zones ponctuelles à l'intérieur de celle-ci affectées comme « zones de parc ».

Comme expliquée précédemment, **l'abrogation du PPA entraîne l'admission (limitée) d'autres fonctions que le logement dans la « zone de logements sociaux » et l'admission (limitée) de logements dans la « zone publique et semi-publique ».**

Rappelons aussi que l'adoption du PRAS et de sa prescription 0.7, qui permet la création d'équipements d'intérêt collectif et de service public dans toutes les zones sous certaines conditions, a abrogé en 2001 de manière implicite la non-admission de cette fonction dans la « zone de logements sociaux » du PPA. **L'abrogation du PPA n'entraîne donc aucune modification en termes d'affectations admises concernant cet aspect.**

Finalement, signalons le cas du terrain situé au nord-ouest du site, occupé par des terrains de basket et abritant un parking en sous-sol (construction numérotée [3] dans le point 1.3.5. *Description de la situation existante*). Ce terrain est affecté en « zone de parcs » au PRAS. Les prescriptions particulières du PRAS n'incluent pas la fonction de parking parmi les affectations admises pour ces zones. Toutefois, notons que les prescriptions générales 0.9 et 0.11 du PRAS déterminent, respectivement :

- La possibilité de réaliser des travaux de transformation sur des immeubles existants dont la destination ne correspond pas aux prescriptions du plan (sous certaines conditions) ;
- La possibilité de poursuivre l'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du plan.

Ces prescriptions générales (qui affectent les fonctions présentes sur la zone de parc précitée), ainsi que les prescriptions particulières relatives aux « zones de parcs », sont déjà d'application en situation existante. Ceci entraîne que **l'abrogation du PPA n'affecte pas la situation réglementaire du parc situé au nord-ouest et des constructions qui l'occupent.**

Notons que, à ce jour, le propriétaire du parking ne prévoit pas la transformation de celui-ci, et aucune intervention n'est prévue sur le terrain de sport.

3.2.2.3. Caractéristiques physiques

L'abrogation du PPA implique que les caractéristiques physiques de bâti définies au PPA ne sont plus d'application. Les caractéristiques applicables sont dès lors celles définies au RRU, notamment au regard du Titre I : « *Caractéristiques des constructions et de leurs abords* ». Cette prescription du RRU vise à une certaine harmonie vis-à-vis du bâti existant et à la création d'ensembles urbains cohérents.

Dans ce cas, les prescriptions du PPA ne concernent que la densité et le taux d'emprise de la « zone de logements sociaux ». Pour mieux analyser les impacts de cette abrogation, rappelons que trois scénarii différents ont été étudiés :

- ☐ Scénario 1 : situation existante ;
- ☐ Scénario 2 : développement de la zone d'équipements ;
- ☐ Scénario 3 : développement de la zone d'équipements et de la zone de logements sociaux.

Voir 2.3. Analyse comparative des prescriptions du PPA et du RRU

Évidemment, ces trois scénarii ne sont que de possibles situations « fixes » à considérer suite à l'éventuelle abrogation du PPA. D'autres situations intermédiaires sont aussi possibles.

Les caractéristiques physiques du bâti susceptibles d'être concernées par l'abrogation du PPA sont reprises ci-dessous.

A. Implantation et gabarit

Les prescriptions du PPA ne donnent aucune indication concernant explicitement l'implantation ou le gabarit des constructions occupant le site. Les conditions de typologie constructive, profondeur du bâti, hauteur des immeubles, etc. sont déjà actuellement affectées uniquement par les prescriptions du RRU.

Par conséquent, **l'abrogation du PPA n'entraîne aucun impact vis-à-vis de l'implantation et le gabarit des bâtiments.**

B. Densité et emprise au sol

Les prescriptions du PPA établissent une densité de logement maximale de 90 logements/hectare brut pour la « zone de logements sociaux », ce qui implique un rapport P/S brut maximal approximé de 0,9. Elles définissent également un taux d'emprise (E/S) maximal de 0,2 pour cette zone. Le RRU ne définissant pas de valeurs maximales de densité ou de taux d'emprise, les impacts suivants sont à prévoir en fonction du scénario développé :

		Valeurs maximales demandées par le PPA	Scénario 1 (situation existante)	Scénario 2 (équipements)	Scénario 3 (équipements et logements sociaux)
Densité (P/S)	Zone de logements sociaux	0,90 ⁹	1,25	1,25	1,90
	Périmètre du PPA	— ¹⁰	0,73	0,83	1,11
Population	Périmètre du PPA		3.259 hab. ¹¹	3.259 hab.	4.538 hab. ¹²
Taux d'emprise (E/S)	Zone de logements sociaux	0,20	0,16	0,16	0,28
	Périmètre du PPA	— ¹³	0,10	0,13	0,16

Figure 18 : Comparaison des valeurs de densité, population et taux d'emprise pour les trois scénarii (ARIES, 2019)

- Scénario 1 : en situation existante, la densité de la « zone de logements sociaux » dépasse les valeurs maximales définies par le PPA, ce qui montre le caractère obsolète et non actualisé de ces valeurs. Concernant le taux d'emprise de cette zone, elle est inférieure à la valeur maximale définie par le PPA. Le scénario 1 prévoyant une situation inchangée par rapport à la situation existante, l'abrogation du plan n'entraînerait donc aucun impact concernant ces aspects.
- Scénario 2 : ce scénario ne prévoit que la construction des aires non-bâties de la « zone publique et semi-publique » du PPA, permettant la construction d'équipements. La « zone de logements sociaux » n'étant pas affectée, il n'y a pas d'impacts à signaler concernant les valeurs maximales définies par le PPA.
- Scénario 3 : ce scénario prévoit la construction de plusieurs immeubles sur la « zone de logements sociaux ». Même si ce scénario s'avère peu probable, son développement entraîne une forte densification de la zone, en dépassant les valeurs maximales de P/S et E/S définies par le PPA. Ce scénario entraînerait une augmentation de 1.279 habitants par rapport à la situation existante. L'abrogation du PPA entraîne donc un impact en ce qui concerne la densification de la « zone de logements sociaux ».

Par conséquent, l'abrogation du PPA n'entraînerait un impact en termes de densité et d'emprise au sol que dans le cas peu probable du scénario 3.

⁹ Les prescriptions du PPA déterminent une densité de logement maximale de 90 logements à l'hectare brut. Si nous considérons qu'un logement standard a 100 m², le rapport P/S brut maximum est 0,90.

¹⁰ Les prescriptions du PPA ne déterminent pas de densité pour l'ensemble du périmètre, seulement pour la zone de logements sociaux.

¹¹ Nombre d'habitants dans le secteur statistique « Peterbos » (Monitoring des Quartiers, 2016).

¹² Estimation réalisée en considérant que tous les logements ont une surface de 100 m² et un rapport de 2,3 personnes par logement dans le secteur statistique « Peterbos » (Monitoring des Quartiers, 2016).

¹³ Les prescriptions du PPA ne déterminent pas de taux d'emprise pour l'ensemble du périmètre, seulement pour la zone de logements sociaux.

C. Façades, toitures et abords

Les prescriptions du PPA ne donnent aucune indication concernant l'aménagement des façades, les types de toitures ou les abords des immeubles occupant le site de Peterbos. Ces aspects sont déjà actuellement affectés uniquement par les prescriptions du RRU.

Par conséquent, **l'abrogation du PPA n'entraîne aucun impact vis-à-vis des façades, les toitures et les abords des bâtiments.**

3.2.3. La mobilité

En premier lieu, afin d'analyser les incidences produites dans le domaine de la mobilité, deux documents du cadre réglementaire et planologique régional seront mentionnés : la carte des zones d'accessibilité du titre VIII du RRU et le Plan IRIS 2.

- D'après la carte d'accessibilité définie dans le titre VIII du RRU (consultée en avril 2019), le périmètre du PPA se situe en zone C (« moyennement desservie en transport en commun »).

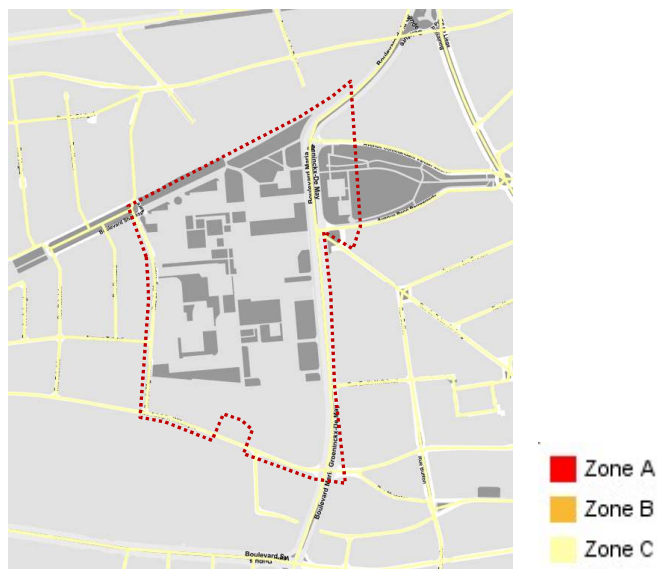


Figure 19 : Zones d'accessibilité selon le RRU (BruGIS, 2019)

- Les cartes du Plan IRIS 2 (finalisé en 2011) identifient au sein et à proximité du périmètre du PPA :
 - L'ambition de créer des lignes de tram le long du boulevard Maria Groeninckx-De May, à l'est du périmètre (actuellement parcouru par des lignes de bus).
 - La station de métro Saint-Guidon, au sud-est du site, et l'arrêt de bus Westland Shopping, au sud-ouest.
 - La spécialisation du boulevard Maria Groeninckx-De May en tant que voie métropolitaine.

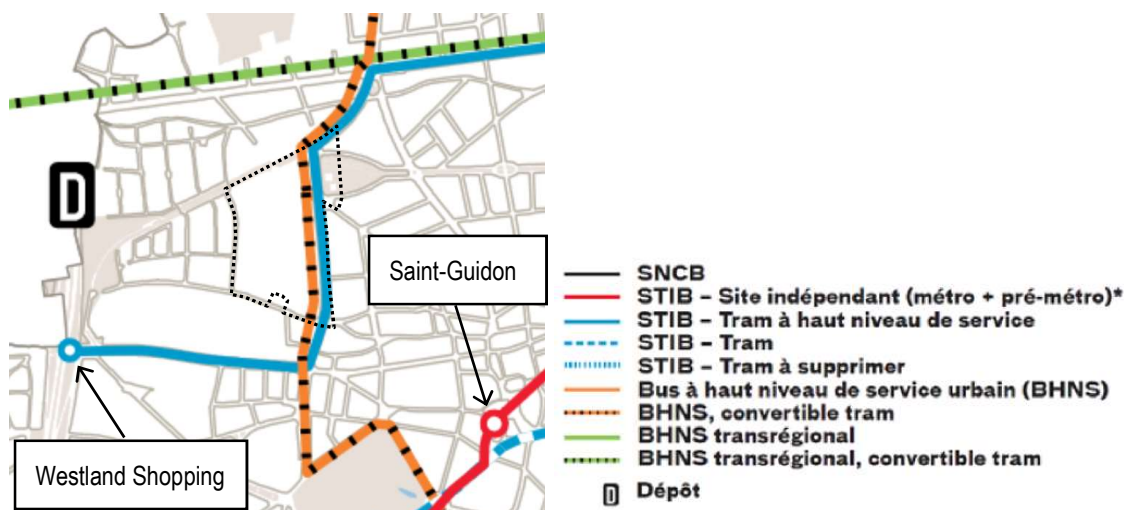


Figure 20 : Extrait de la carte « Transports publics urbains : sites indépendants et à haut niveau de service 2018 » (Plan IRIS 2, 2011)



Figure 21 : Extrait de la carte « Spécialisation des voiries » (Plan IRIS 2, 2011)

D'un point de vue communal, le Plan Communal de Mobilité (PCM) d'Anderlecht précise les orientations politiques en matière de mobilité de la Commune. Étant donné la relative ancienneté du plan (2005), les données et propositions le composant apparaissent comme dépassées.

Selon le Projet de Plan Régional de Mobilité (appelé « Good Move » et approuvé par le Gouvernement régional le 04/04/2019), les réseaux de transport s'appuient sur une spécialisation en trois catégories :

- ☐ Plus : les grands axes à l'échelle métropolitaine ;
- ☐ Confort : les axes de liaison qui complètent le maillage des différents réseaux ;

- Quartier : des « mailles » apaisées où les fonctions de déplacement se limitent aux accès locaux.

En ce qui concerne le périmètre du PPA, le boulevard Maria Groeninckx-De May est identifié comme une voirie « confort ». Le reste sont considérées des voiries de quartier.

Finalement, en tant qu'introduction à l'analyse des incidences, signalons que le plan des transports en commun de la STIB identifie que le périmètre du PPA est localisé à proximité des arrêts de bus de Peterbos (lignes 49 et 89) et Willemyns (ligne 89).

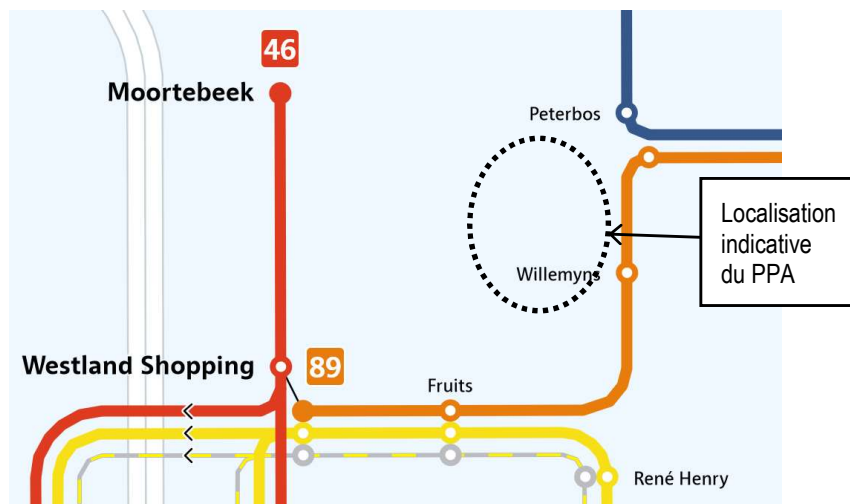


Figure 22 : Localisation du périmètre du PPA dans le réseau de transports en commun (STIB, 2019)

Selon l'enquête BELdam (2012), le taux de motorisation des ménages est lié aux revenus de ces derniers, avec un taux de motorisation plus important pour les revenus plus élevées, comme illustré dans la figure ci-dessous.

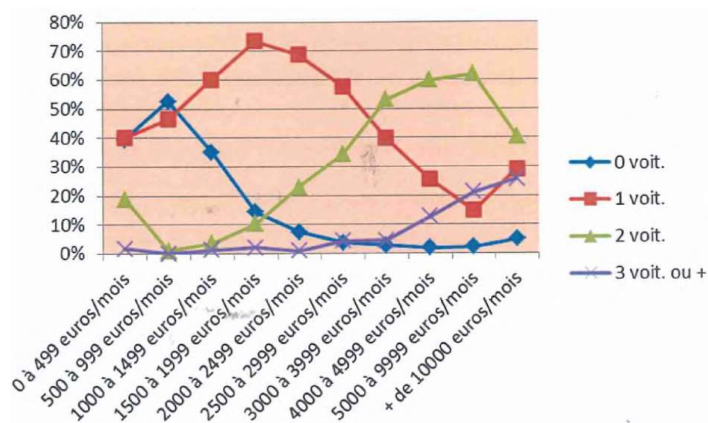


Figure 23 : Taux de motorisation des ménages suivant leurs revenus (BELdam, 2012)

Les scénarii ci-analysés prévoient l'inclusion de logements de type social, ces derniers disposant de revenus relativement faibles. Étant donné l'évidence de la figure précédente, le taux de motorisation pourrait se situer entre 0,2 et 0,5 véhicule/ménage.

Sur base de ces constats, de différents impacts sont à prévoir en fonction du scénario développé :

	Scénario 1 (situation existante)	Scénario 2 (équipements)	Scénario 3 (équipements et logements sociaux)
Population	3.259 hab. ¹⁴	3.259 hab.	4.538 hab. ¹⁵
Nbre. de logements	1.416 logements	1.416 logements	1.972 logements
Nbre. de véhicules (liés aux logements)	283 – 708 véhicules	283 – 708 véhicules	394 – 986 véhicules
Différentiel de véhicules (liés aux logements)	±0 véhicules	±0 véhicules	111 – 278 véhicules

Figure 24 : Comparaison du nombre de véhicules prévu pour les trois scénarii (ARIES, 2019)

- Scénario 1 : ce scénario prévoyant une situation inchangée en termes d'affectation et de cadre bâti, il n'entraîne pas d'impacts d'un point de vue de la mobilité.
- Scénario 2 : ce scénario prévoit l'insertion de nouveaux équipements dans la partie sud du périmètre. Le nombre de véhicules liés aux logements n'augmente pas dans ce scénario, mais l'augmentation de la présence des équipements le long de la rue Adolphe Willemyns est susceptible d'influencer le réseau viaire ainsi que l'intensité des flux automobiles au sein du périmètre. Ce scénario peut donc présenter un effet local sur la mobilité du fait des déplacements que ces activités peuvent engendrer et du besoin en stationnement qu'elles peuvent générer.
- Scénario 3 : en plus du développement des équipements expliqué dans le scénario précédent, le scénario 3 prévoit la création de sept nouveaux bâtiments de logements, distribués au sein de la « zone de logements sociaux ». Ceci augmente de manière notable les effets sur le réseau viaire, l'intensité des flux automobiles et le besoin en stationnement par rapport au scénario précédent (entre 111 et 278 véhicules en plus sont prévus dans ce scénario).

En ce qui concerne le besoin en stationnement, signalons plusieurs aspects :

- Rappelons que le PPA demande un emplacement de parking par logement pour la « zone de logements sociaux », tandis que le RRU demande entre un et deux emplacements par logement (hors de la voie publique). L'abrogation du PPA n'entraînerait donc pas de réduction dans les demandes concernant le stationnement.
- L'implantation de nouveaux bâtiments au sein du périmètre implique dans plusieurs cas l'occupation de zones de parking en plein air existantes. Ceci entraîne une réduction dans le nombre d'emplacements disponibles qui devrait être remplacée dans une autre localisation (en plus des nouveaux emplacements demandés pour les nouveaux logements créés) : création de parkings au sous-sol, réaménagement des zones verdurisées existantes en zones de parking, etc.

¹⁴ Nombre d'habitants dans le secteur statistique « Peterbos » (Monitoring des Quartiers, 2016).

¹⁵ Estimation réalisée en considérant que tous les logements ont une surface de 100 m² et un rapport de 2,3 personnes par logement dans le secteur statistique « Peterbos » (Monitoring des Quartiers, 2016).

Par conséquent, au niveau de la mobilité, l'abrogation du PPA entraîne des impacts en termes d'intensité des flux automobiles et besoin en stationnement si les scénarii 2 et 3 (notamment ce dernier) sont développés.

3.2.4. Le sol, le sous-sol et les eaux

En ce qui concerne l'état du sol, la figure ci-dessous montre qu'aucune des parcelles à l'intérieur du périmètre du PPA ne sont identifiées à l'Inventaire du sol de Bruxelles Environnement. Signalons qu'une parcelle longeant la rue Adolphe Willemyns (numérotée « 1 » sur la figure) est reprise en catégorie 2 (« parcelles légèrement polluées sans risque »), mais elle est située hors du périmètre du PPA.



Concernant le réseau hydrographique, la figure suivante montre un extrait de la carte d'aléa d'inondation, qui représente de manière indicative les zones dans lesquelles des inondations sont susceptibles de se produire. Signalons que le périmètre du PPA n'est repris dans aucune des zones d'aléa identifiées par Bruxelles Environnement.

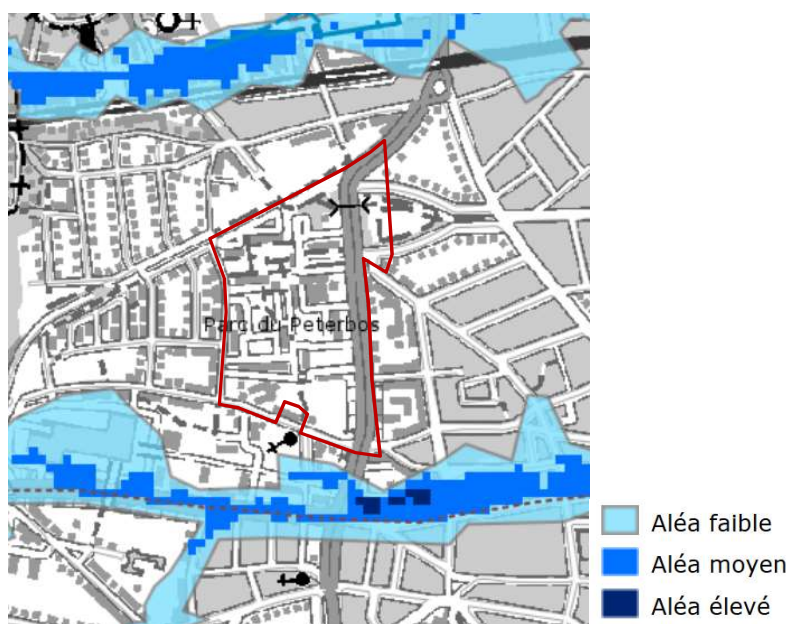


Figure 26 : Extrait de la carte d'aléa d'inondation (Bruxelles Environnement, 2013)

En ce qui concerne la possible abrogation du PPA, rappelons que deux des scénarii analysés (les scénarii 2 et 3) entraînent l'occupation d'une partie des terrains non-bâtis en situation existante. Ceci implique donc une réduction des zones perméables existantes à l'intérieur du site de Peterbos.

Par conséquent, l'abrogation du PPA est susceptible d'entraîner des impacts concernant le sol, le sous-sol et les eaux.

3.2.5. La faune et la flore

Selon le Plan régional nature (appelé « Plan Nature », adopté par le Gouvernement bruxellois en 2016), plusieurs zones du réseau écologique bruxellois sont identifiées à l'intérieur du périmètre du PPA (« zones centrales », « zones de développement » et « zones de liaison »), ainsi que d'autres zones de l'infrastructure verte régionale (« autres zones sous couvert de végétation »).

En plus, signalons que la quasi totalité des terrains repris à l'intérieur du périmètre du PPA sont considérés des espaces verts publics. Le parc de Peterbos occupe la totalité de l'îlot délimité par la rue de l'Agronome à l'ouest et le boulevard Maria Groenincks-De May à l'est.

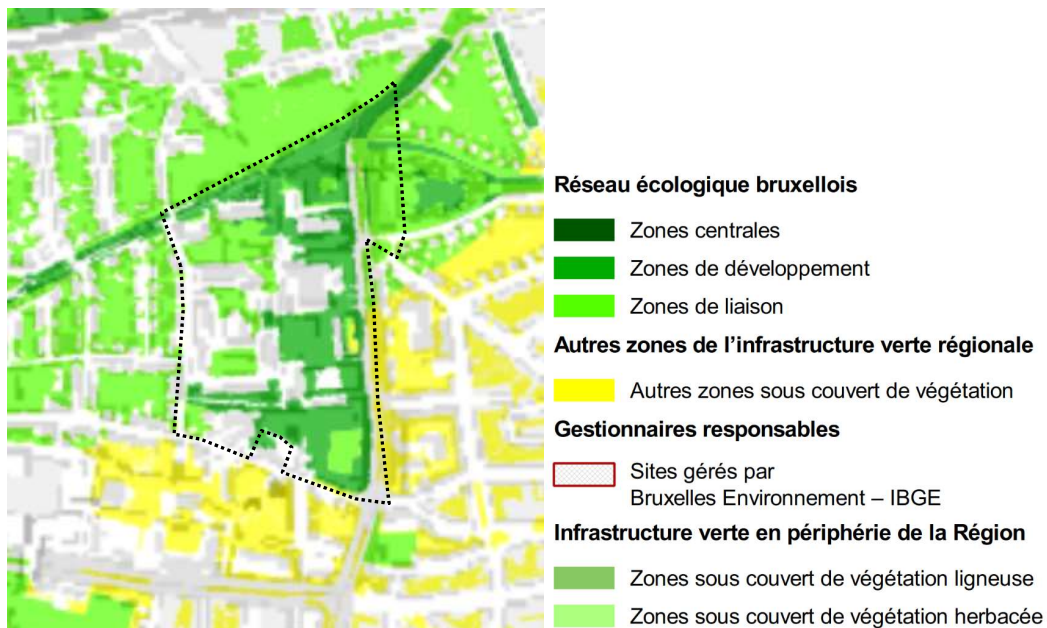


Figure 27 : Extrait de la carte M11_1 du Plan Nature : « Développer et mettre en œuvre des plans d'aménagement et de gestion multifonctionnelle des espaces verts » (Bruxelles Environnement, 2015)



Figure 28 : Espace vert public à l'intérieur du périmètre du PPA (BruGIS, 2018)

Faisant suite aux observations du point 3.2.4. *Le sol, le sous-sol et les eaux*, signalons que si la répartition des zones perméables à l'intérieur du périmètre est modifiée, les zones de plantation seront aussi différentes, ce qui implique un impact d'un point de vue de la faune et la flore.

En ce qui concerne le développement spécifique des scénarii analysés, notons que la considération de ces terrains comme des espaces verts publics peut être maintenue (compte tenu que les zones bâties en situation existante à l'intérieur du périmètre sont également considérées actuellement comme des espaces verts publics). Par contre, les conditions de densification des espaces, l'éventuel clôture de certains terrains et la redistribution des cheminements d'accès suite à l'occupation des zones non-bâties (notamment dans le scénario 3) risque de modifier le caractère de parc urbain d'accès public du site de Peterbos.

Par conséquent, le développement des scénarii 2 et 3 suite à l'abrogation du PPA est susceptible d'entraîner des impacts concernant la faune et la flore.

3.2.6. Le domaine social et économique

L'abrogation du PPA élimine les limitations en termes de densité pour la « zone de logements sociaux » établies par ce plan. De nouvelles constructions pourront donc être bâties à l'intérieur du périmètre (tel qu'analysé dans les scénarii de densification 2 et 3). Ces bâtiments pourront accueillir les diverses fonctions définies dans le PRAS pour les « zones d'habitation à prédominance résidentielle » et les « zones d'équipements d'intérêt collectif et de service public ».

Voir 2.2. Analyse comparative des prescriptions littérales prévues au PPA et au PRAS

La proportion dans laquelle ces nouvelles affectations seront incluses à l'intérieur du périmètre est susceptible de présenter des impacts d'un point de vue du domaine social et économique :

- La création de nouveaux équipements prévue dans le scénario 2 vise à améliorer l'offre de services disponible pour le quartier. Ceci va en faveur des objectifs du PRDD concernant le développement d'équipements dans la Région. (Rappelons que le développement de ce scénario n'est pas obligatoirement lié à l'abrogation du PPA en vigueur, étant donné que celui-ci n'impose pas de densité maximum pour la zone affectée en équipements.)
- L'inclusion de nouveaux logements, telle qu'analysée dans le scénario 3, entraîne que de nouveaux services et équipements seront nécessaires. La création de nouveaux logements sans prévoir en même temps le développement de nouveaux équipements risque d'entraîner une situation de manque de services suffisants pour desservir la population du quartier. Par conséquent, une densification non maîtrisée du tissu résidentiel du site de Peterbos risque d'empirer la situation d'exclusion sociale et, de manière indirecte, la situation d'insécurité existante au sein du quartier.

Voir 3.2.7. L'être humain

Il n'est pas pertinent de définir à ce stade l'ampleur des besoins que génèreraient les projets qui se développeraient sur le périmètre étant donné que le programme réel précis qui sera développé n'est pas connu et surtout que le calendrier de réalisation n'est pas dépendant de la planification territoriale mais bien des demandes de permis qui en découlent. En l'occurrence, l'abrogation du PPA permet d'inclure des équipements sur toute la zone (via notamment la prescription 0.7), ce que le PPA ne prévoyait pas. Les projets pourront donc inclure en leur sein de petits équipements. Une planification territoriale des plus grands équipements (écoles

primaires et secondaires, soins de santé, etc.) doit se faire à une échelle plus large que le périmètre du PPA et dépendra notamment de la dynamique démographique, en partie liée au calendrier de réalisation des projets.

- L'abrogation des limitations de densité du PPA permet une certaine augmentation des surfaces destinées à des fonctions autres que le logement et les équipements, comme les activités productives, le commerce et le bureau (fonctions admises par le PRAS). Cette augmentation de superficie peut potentiellement favoriser le développement économique au droit du périmètre et amener à la création d'emplois.

3.2.7. L'être humain

La création de nouveaux bâtiments de logements prévue dans le scénario 3 (possible suite à l'abrogation du PPA) est susceptible d'entraîner un manque de services et d'équipements qui risque d'empirer la situation d'exclusion social des habitants du quartier, comme expliqué précédemment.

Voir 3.2.6. Le domaine social et économique

Une augmentation de l'exclusion social risque de générer des comportements délictueux causant un sentiment d'insécurité dans le quartier. Signalons que ces comportements sont déjà présents dans le site de Peterbos en situation existante, de manière que le risque d'augmenter ces problèmes est très accentué.

En plus, d'un point de vue urbanistique, la distribution de blocs en ordre ouvert au sein d'un îlot de telles dimensions comme celui du site de Peterbos ne contribue pas à créer des espaces sécurisés. L'insertion de nouveaux bâtiments, déstructurant le réseau d'espaces ouverts du site, ne favorise pas la réduction du sentiment d'insécurité dans la zone.

3.2.8. Le climat

En ce qui concerne les effets du **vent**, la disposition prévue pour les nouveaux bâtiments et leur gabarit plutôt homogène par rapport aux hauteurs existantes aux abords fait qu'une éventuelle densification du site (comme analysée dans le cas des scénarii 2 et 3) suite à l'abrogation du PPA n'entraîne pas d'impacts par rapport à la situation existante.

Par contre, au niveau de l'**ombrage**, l'inclusion de nouvelles barres dans la « zone de logements sociaux » (scénario 3), réduisant la distance de séparation entre les immeubles du site, est susceptible d'entraîner des impacts : l'ombre portée des nouvelles constructions risque d'affecter le cadre bâti existant, et vice-versa.

4. Conclusions

L'objet de cette présente note est de déterminer l'ampleur probable des incidences sur l'environnement de l'abrogation totale du PPA « Boulevard Transversal et abords » adopté par arrêté royal en date du 18/01/1962. Cette abrogation implique un retour, pour le périmètre considéré, aux prescriptions du PRAS et du RRU qui constitueront la situation de droit projetée.

La première partie de la présente note compare les prescriptions du PPA avec, d'une part, les prescriptions graphiques et littérales du PRAS et d'autre part, avec les prescriptions du RRU.

L'analyse des prescriptions graphiques et littérales du PRAS et du PPA a permis de constater que les affectations reprises dans le PRAS sont déjà admises depuis son approbation en 2001 pour les zones définies dans le PPA. Par conséquent, l'abrogation du PPA n'est pas susceptible de présenter un impact en ce qui concerne les affectations.

Pour la comparaison des prescriptions du RRU et du PPA, l'analyse en conclut que le PPA et le RRU ont une manière différente de définir les caractéristiques physiques des constructions : le PPA en limitant la densité (rapport P/S et taux d'emprise) de la zone nord du périmètre (occupé par des bâtiments de logements en ordre ouvert), le RRU en définissant des implantations et des hauteurs homogénéisantes par rapport au cadre bâti existant. Ceci entraîne que l'abrogation du PPA permet la densification de la zone de logements, qui a été analysée en fonction de trois possibles scénarii : 1) conservation de la situation existante, 2) densification de la zone sud du périmètre (avec des équipements), 3) densification des zones sud (équipements) et nord (logements), ce dernier scénario représentant une option de développement peu probable mais également possible.

Cette éventuelle densification du site suite à l'abrogation du PPA entraîne des impacts ponctuels sur l'urbanisme, la mobilité, le sol, le sous-sol et les eaux, la faune et la flore, le domaine social et économique, l'être humain et le climat.

Pour les autres thématiques environnementales, l'abrogation du PPA ne devrait pas avoir d'effet significatif.

5. Annexe

N° projet	Action	Contradiction avec le PPA	Explications
Volet 1. Immobilier			Les projets 1.1 et 1.2 du « volet 1. Immobilier » prévoient la création de nouvelles constructions (un pôle équipements, locaux associatifs et une crèche). Ceci entraîne l'augmentation de la densité existante au sein de la zone de logements sociaux du PPA. Notons que cette densité dépasse déjà en situation existante la valeur maximale définie par le PPA. Par conséquent, ces projets s'opposent aux prescriptions du PPA en termes de densité.
1.1	Pôle équipement	Oui	
1.2	B16 – Crèche	Oui	
1.3	Rénovation des rez-de-chaussée	Non	
1.4	Espaces sportifs extérieurs	Non	
1.5	Rénovation B9 (opération associée)	Non	
1.6	Rénovation B16 (opération associée)	Non	
1.7	Antenne de police B15 (opération associée)	Non	
Volet 2. Immobilier / logements		Oui	
Volet 3. Espaces publics			
3.0	Rétrocession des terrains	Non	Le RIE du projet de CQD « Peterbos » indique : « <i>Le projet de programme n'est pas en dérogation avec le PPAS, toutefois certaines options de réserves prévoient la potentielle construction de logement dans la zone bleu [la zone publique et semi-publique] ce qui est en de dérogation. Par ailleurs pour le moment la zone d'équipement est non réalisée, et le CQD ne prévoit pas sa mise en œuvre.</i> » À ce jour, aucun projet n'est identifié dans le « volet 2. Immobilier / logements », susceptible d'inclure les options de réserves indiquées dans le RIE. Toutefois, l'éventuelle réalisation de logements dans la zone publique et semi-publique entraîne une contradiction avec le PPA en ce qui concerne les fonctions admises pour cette zone, tel qu'indiqué par le RIE. Par conséquent, si des projets sont inclus dans le « volet 2. Immobilier / logement », ils seraient en contradiction avec le PPA.
3.1	Masterplan	Non	
3.2	Rénovation cheminements existants	Non	
3.3	Nouveaux cheminements	Non	
3.4	Nouvel espace central	Non	
3.5	Nouvelle offre de parking intégré dans le paysage	Non	
3.6	Végétalisation paysagère des parkings actuels	Non	
3.7	Intégration paysagère des voies carrossables	Non	
3.8	Espaces de convivialité	Non	
Volet 4. Environnement			
4.1	Propreté	Non	
Volet 5. Socio-économique			
5.1	Peterbos, cité comestible	Non	Les autres projets prévus par le CQD ne présentent pas des contradictions par rapport aux prescriptions du PPA.
5.2	Raconte Arts	Non	
5.3	Trajectoire Jeunes	Non	
5.4	ISP par l'amélioration d'espaces du quartier	Non	
5.5	Activation de l'espace public pour tous	Non	
5.6	Activité sportive à Peterbos	Non	
5.7	Agriculture et apiculture urbaine à Peterbos	Non	
5.8	Bras dessus bras dessous	Non	
5.9	Parcours d'émancipation	Non	

5.10	Préformation aide aux personnes	Non
5.11	Café-rencontre avant la lettre	Non
Volet 6. Participation		
6.1	Budget participatif	Non
6.2	Accompagnement espaces publics	Non
Volet 7. Coordination		
7.1	Chef de projet et coordination générale	Non
7.2	Coordinateur technique	Non
7.3	Antenne de quartier et dynamique participative	Non

Tableau 4 : Analyse de la contradiction ou non des actions prioritaires financées par le CQD « Peterbos » avec le PPA (ARIES, 2019)