

Mai 2019

Abrogation du PPA « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel »

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

Table des matières

GLOSSAIRE.....	5
1. INTRODUCTION.....	6
1.1. <i>Objectif et contenu de la présente note</i>	6
1.2. <i>Rappel d'éléments de la procédure d'abrogation d'un PPA</i>	6
1.3. <i>Objet de la proposition d'abrogation</i>	7
1.3.1. Localisation générale du PPA	7
1.3.2. Motif d'élaboration et philosophie générale du PPA	8
1.3.3. Développement historique et évolution	11
1.3.4. Propriétaires du site.....	12
1.3.5. Description de la situation existante	13
2. ANALYSE COMPARATIVE.....	15
2.1. <i>Analyse comparative des prescriptions graphiques du PPA et du PRAS</i>	15
2.2. <i>Analyse comparative des prescriptions littérales du PPA et du PRAS</i>	18
2.2.1. Identification du différentiel théorique entre le PRAS et le PPA	18
2.3. <i>Analyse comparative des prescriptions littérales du PPA et du RRU</i>	20
2.3.1. Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords	20
2.3.2. Titre II : Normes d'habitabilité des logements	25
2.3.3. Titre III : Chantiers	25
2.3.4. Titre IV : Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite	25
2.3.5. Titre VI : Publicités et enseignes	25
2.3.6. Titre VII : La voirie, ses accès et ses abords	25
2.3.7. Titre VIII : Les normes de stationnement en dehors de la voie publique.....	25
3. ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS	26
3.1. <i>Analyse des caractéristiques des plans</i>	26
3.1.1. La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités	26
3.1.2. Influence de l'abrogation du plan sur d'autres plans ou programmes.....	26
3.1.3. Adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable.....	31
3.1.4. Les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan	31
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)	31
3.2. <i>Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation et de la zone susceptible d'être touchées pour les domaines potentiellement impactés</i>	32
3.2.1. Identification des domaines de l'environnement potentiellement impactés par l'abrogation du PPA	32
3.2.2. L'urbanisme	33
3.2.3. La mobilité.....	37
3.2.4. Le sol, le sous-sol et les eaux	40
3.2.5. La faune et la flore	42
3.2.6. Le climat.....	42
4. CONCLUSION.....	43

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 « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel ». Ce PPA a été adopté par arrêté royal en date du 19/02/1965.

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 ;
 - 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 « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel » se situe au sein de la commune d'Anderlecht. Il couvre une superficie de 0,35 ha et reprend l'extrémité sud de l'îlot délimité par les rues Lieutenant Liedel, Veeweyde et l'avenue Limbourg.

Il est composé de deux parcelles (500M4 et 500N4, selon le Cadastre de 2017), essentiellement occupées par des logements, des bureaux et un parking sur la cour intérieure.

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



Figure 1 : Périmètre du PPA « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel » (en bleu) (orthophotoplan BruGIS, 2017)

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 au développement économique, social et culturel sur le 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.

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 « Carrefour des rues Veeweyde et de Lieutenant Liedel » a été adopté par arrêté royal en date du 19/02/1965. Les articles qui suivent sont inclus dans cet arrêté :

« Article 1^{er} : Le plan particulier d'aménagement ci-annexé du carrefour des rues de Veeweyde et Lieutenant Liedel, à Anderlecht, comportant un plan de destination et un plan d'expropriation est approuvé.

Article 2 : Il est indispensable, pour cause d'utilité publique, de prendre immédiatement possession des immeubles figurés au plan d'expropriation.

Article 3 : Il y a lieu d'appliquer, à cette expropriation, la procédure d'extrême urgence prévue par la loi du 26 juillet 1962.

Article 4 : Notre Ministre des Travaux publics est chargé de l'exécution du présent arrêté. »

Signalons que le plan de destination est complété par des prescriptions littérales.

Selon le plan d'expropriation et la délibération du Conseil Communal du 05/09/1963, l'autorité expropriante est la Commune d'Anderlecht. Comme indiqué dans l'extrait du registre de cette délibération, la motivation de l'expropriation comporte « cause d'utilité publique ».

En ce qui concerne le plan d'expropriation¹ (voir figure ci-dessous), la parcelle localisée à l'angle des rues Veeweyde et Lieutenant Liedel appartenait à la Commune d'Anderlecht.

Signalons qu'une remarque sur les propriétaires actuels des parcelles à l'intérieur du périmètre du PPA est développée ultérieurement.

Voir 1.3.4. Propriétaires du site

¹ La Commune d'Anderlecht ne possède aucune preuve concernant la mise en œuvre du plan d'expropriation.



**Figure 2 : Plan d'expropriation du PPA « Veeweyde-Liedel »
(Commune d'Anderlecht, 1965)**



Figure 3 : Affectations du PPA « Veeweyde-Liedel » (Commune d'Anderlecht, 1965)

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 un front bâti continu pour l'extrémité sud de l'îlot, en libérant la superficie de l'îlot plus proche du carrefour.
- ☐ Construire une tour (en mitoyenneté avec les autres constructions) face au carrefour, soulignant le caractère de l'angle de l'îlot.
- ☐ Aménager une zone de parking en intérieur de l'îlot, non visible depuis l'espace public.

1.3.3. Développement historique et évolution

L'image ci-dessous montre une vue aérienne de l'îlot concernant le périmètre du PPA en 1953, avant l'adoption du plan en 1965. L'îlot était composé de parcelles allongées, occupées par des constructions mitoyennes.

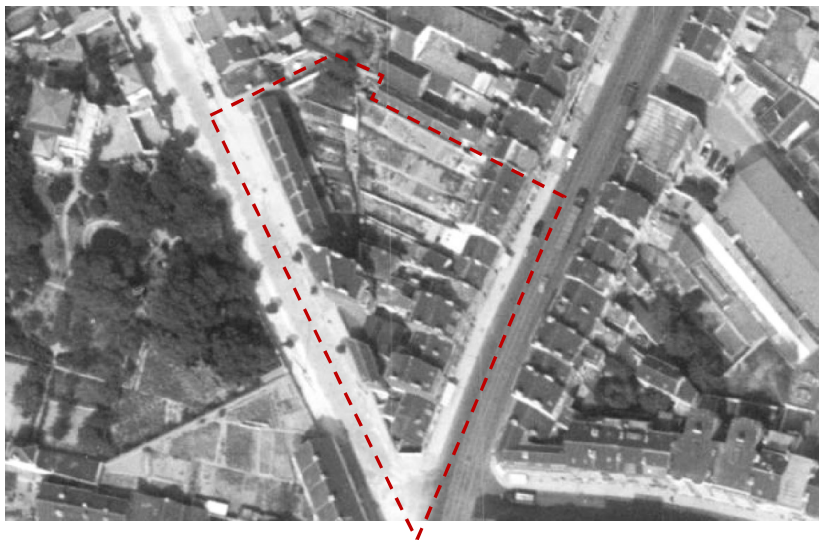


Figure 4 : Vue aérienne des terrains concernant le PPA en 1951 (BruCiel, 2018)

Suite à l'adoption du PPA en 1965, le cadre bâti de l'îlot présente une configuration similaire à celle existante actuellement (deux immeubles de logements le long des rues Lieutenant Liedel et de Veeweyde et une tour à l'angle de l'îlot), tel que le montre la vue aérienne ci-dessous, datant de 1971.

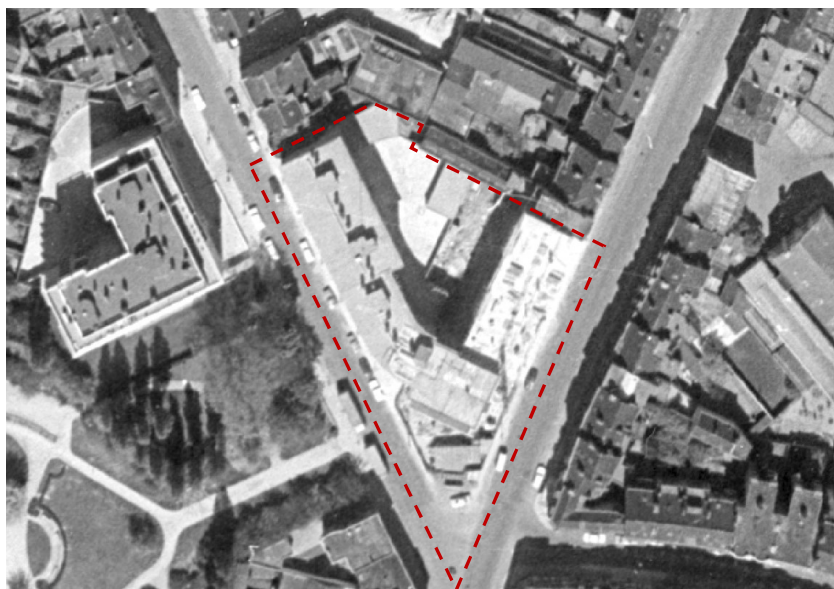


Figure 5 : Vue aérienne de l'îlot concernant le PPA en 1971 (BruCiel, 2018)

En situation existante, le périmètre du PPA présente les mêmes constructions que dans les années 70.

Voir dossier cartographique

1.3.4. Propriétaires du site

Selon les informations extraites du Cadastre (mises à jour le 01/01/2018), les entités qui occupent actuellement les parcelles reprises au PPA (500M4 et 500N4) sont des copropriétés résidentielles, concernant presque deux cents propriétaires. En général, chaque entité appartient à un ou plusieurs propriétaires, faisant partie dans la plupart des cas de la même famille.

Seulement une des entités appartient à une société, sise rue Lieutenant Liedel, 14.

Notons que le terrain qui n'est pas cadastré (voir figure ci-dessous) fait partie du domaine public.

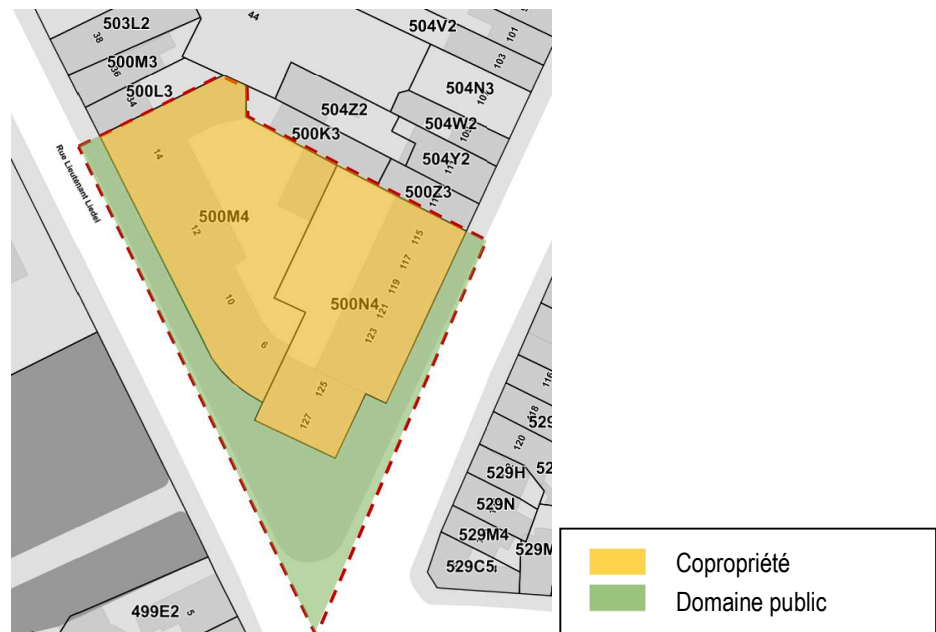


Figure 6 : Propriétaires actuels du site (ARIES sur fond BruGIS, 2019)

1.3.5. Description de la situation existante

Le tableau suivant décrit les différentes zones 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.

		
1 et 2	 	Immeuble d'angle de gabarit R+8 Petit espace vert attenant
3	 	Immeuble de logements collectifs de gabarit R+4

4		Immeuble de logements collectifs de gabarit R+3 Niveau rez occupé par bureau d'assurances
---	--	---

Tableau 1 : Description de la situation existante (ARIES, 2018)

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 projetée de droit.

Pour ce faire, le présent point se focalise sur le différentiel entre la situation existante de droit (PPA) et la situation projetée de droit (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, pour l'îlot inscrit au sein du périmètre d'étude, les prescriptions graphiques du PPA et du PRAS et identifie les différences entre celles-ci.

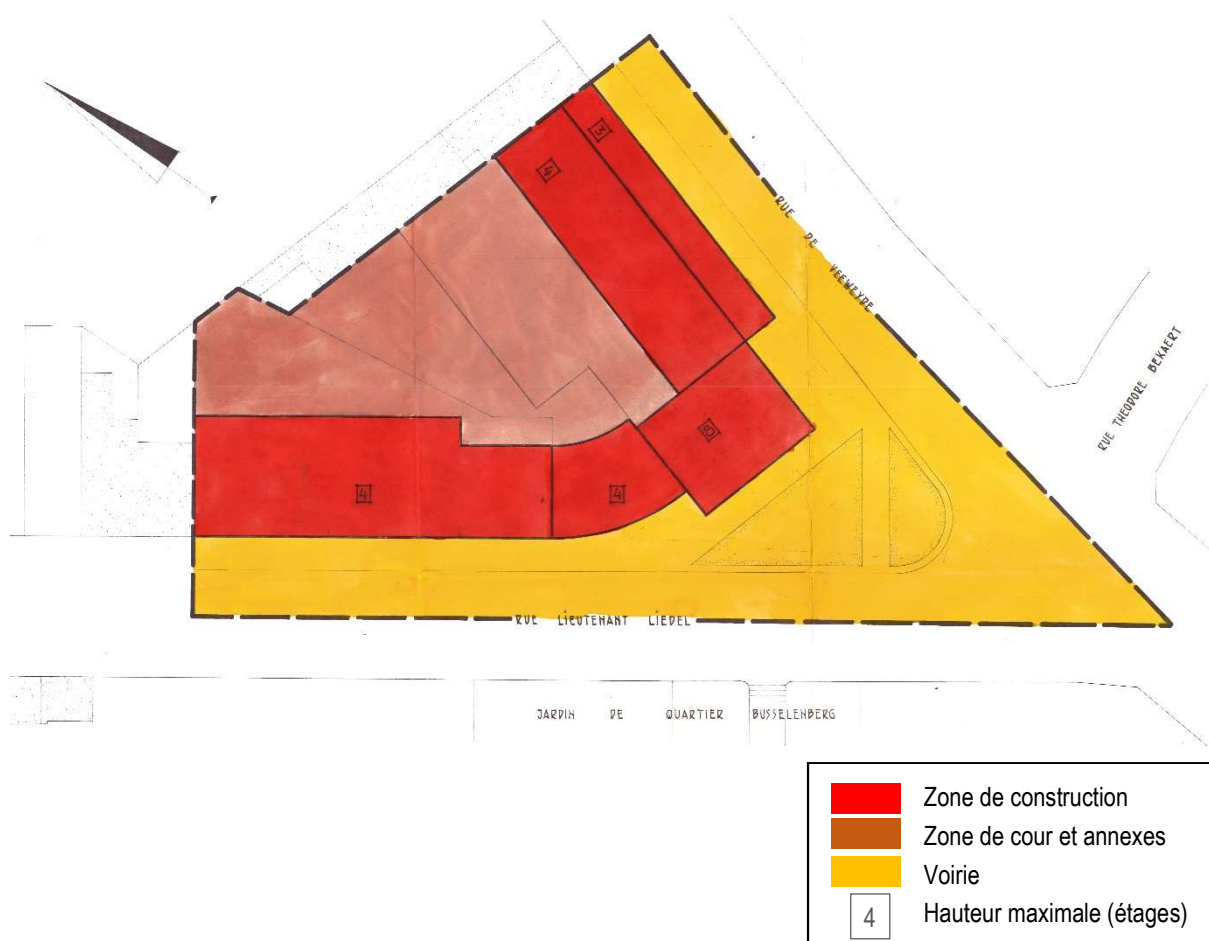


Figure 7 : Affectations du PPA « Veeweyde-Liedel » (Commune d'Anderlecht, 1965)

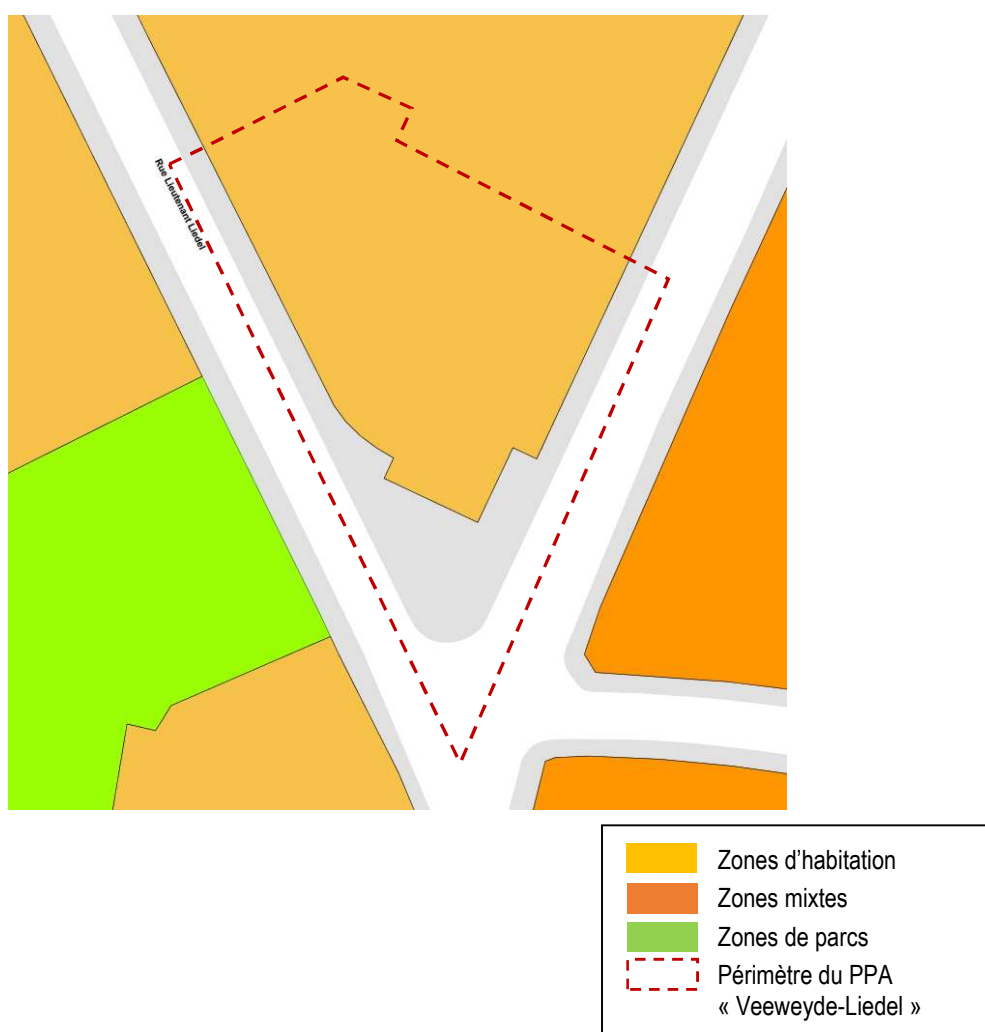
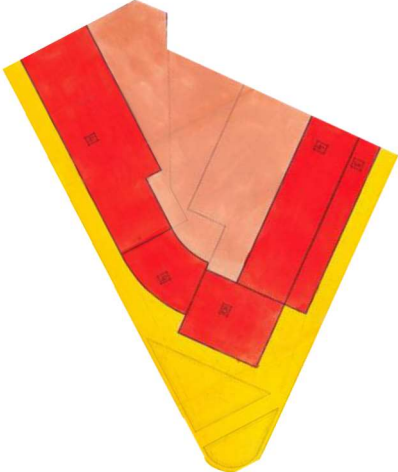
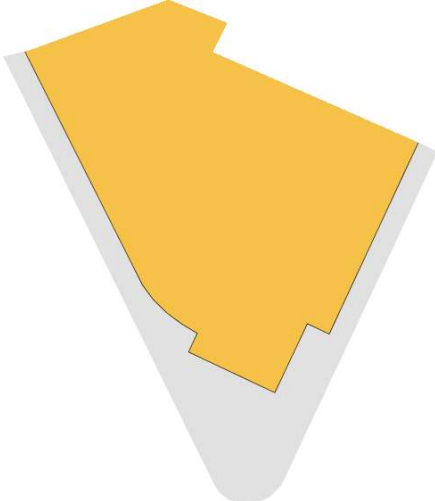


Figure 8 : Plan Régional d'Affectation du Sol (BruGIS, 2013)

A. Tableau comparatif

Prescriptions graphiques au PPA		Prescriptions graphiques au PRAS	
			
Situation existante de fait	Affectation au PPA	Affectation au PRAS	Différentiel PRAS/PPA
L'îlot est entièrement construit à front de voirie. L'intérieur d'îlot est occupé par un parking et une construction annexe.	Zone de construction Zone de cour et annexes	Zone d'habitation	Le PPA définit différentes zones d'affectation à l'intérieur du périmètre. Le PRAS affecte l'entièreté de l'îlot en « zone d'habitation ».

B. Conclusion

La zone de construction du PPA ne définit pas d'affectation précise. Suite à l'adoption du PRAS en 2001, les affectations du PRAS sont devenues d'application.

Le PPA ne définissant pas d'affectation, il ne présente pas de contradiction avec le PRAS et les affectations définies par ce dernier.

Signalons toutefois que le PPA distingue des « zones de construction » et des « zones de cour et annexes » à l'intérieur du périmètre. La différenciation de ces zones du PPA est d'application actuellement en ce qui concerne les aspects physiques du cadre bâti (hauteur, implantation, densité maximale, etc.).

Voir 2.2. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPA et du PRAS

2.2. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPA et du PRAS

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

Tel qu'indiqué précédemment, le PPA ne définit pas d'affectations précises. Les affectations du PRAS sont devenues d'application à partir de l'adoption de ce plan en 2001.

Le tableau suivant indique les affectations admises par le PRAS pour les zones d'habitation.

Cette situation implique que l'abrogation du PPA n'entraîne aucun impact concernant les affectations.

		PPA	PRAS (ZH)
Logement		Le PPA ne définit pas d'affectations précises (les affectations au plan de secteur/PRAS sont d'application pour les zones constructibles).	Admis sans limite
Activités productives	Activités de production de services matériels et de production de biens immatériels		Max 500 m² / immeuble moyennant MPP²
	Autres (activités productives industrielles, artisanales ou de haute technologie)		
Bureau			Max. 500 m² / immeuble moyennant MPP
Equipements d'intérêt collectif ou de service public			Max 250 m² / immeuble au total Max 1000 m² pour les équipements scolaires culturels, sportifs, sociaux et de santé
Commerce	Commerce		Max 300 m² /immeuble et par projet moyennant MPP
	Commerce de Gros		Non admis
	Grand Commerce Spécialisé		Non admis
Activité hôtelière			Max. 50 chambres moyennant MPP

² Mesures particulières de publicité.

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

Outre la question des affectations détaillées au point précédent, l'abrogation du PPA implique que ses caractéristiques physiques ne seront plus applicables. Le PRAS ne définit pas de telles normes.

L'abrogation du PPA 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

Le tableau ci-dessous reprend les prescriptions relatives aux caractéristiques physiques des bâtiments qui diffèrent de manière significative entre le PPA et le RRU.

	PPA	RRU
Implantation		
<i>Bâtiment mitoyen</i>	Le PPA définit la zone de construction des bâtiments, dont les gabarits doivent être respectés.	Le RRU régit 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 » (...) Article 4, §3 « Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des §1 ^{er} 2° et §2 du présent article. »
<i>Bâtiment isolé</i>	Non applicable (le PPA n'inclut aucune construction de ce type).	Le RRU régit la profondeur des constructions : Article 7, §1 : « Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte

		<i>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 »</i>
Façades		
<i>Hauteurs de façades – bâtiment mitoyen</i>	Le PPA précise le nombre de niveaux de toutes les constructions mitoyennes (entre R+3 et R+8).	Le RRU régleme de manière générale la hauteur des façades avant des bâtiments mitoyens : Article 5, §1 : <i>« 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 (...)</i> <i>La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :</i> <i>1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse</i> <i>2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée »</i>
<i>Hauteurs de façades – bâtiment isolé</i>	Non applicable (le PPA n'inclut aucune construction de ce type).	Article 8, §1 <i>« 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>
<i>Composition des façades</i>	Le PPA interdit l'implantation de boxes de garage sur rue au rez de l'immeuble tour et de l'immeuble courbe.	Aucune prescription du RRU n'est relative à la composition des façades
<i>Retraits et saillies</i>	Le PPA ne définit ni les retraits ni les saillies.	Le RRU ne définit pas sur plan les zones dans lesquels doivent être comprises les saillies. 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	Le PPA précise que la toiture plate est obligatoire pour tous les immeubles.	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 <i>« La toiture répond aux conditions suivantes :</i> <i>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 ;</i> <i>2° Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des</i>

		<i>annexes contiguës des constructions visées à l'article 5 »</i>
Abords	Le PPA définit une « zone de cours et annexes », destinée au parking des véhicules et à la plantation d'arbres. Elle peut être aussi aménagée comme garage collectif couvert (si sa toiture ne dépasse pas de plus de 1 m le niveau du premier plancher habitable). D'autres solutions d'ensemble sont admises si les conditions du P/S, l'ensoleillement et l'esthétique sont respectées.	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.

Concernant l'implantation des bâtiments, le PPA et le RRU ont une manière différente de définir les contraintes : le PPA via des gabarits maximums imposés par zone, le RRU par rapport au cadre bâti voisin.

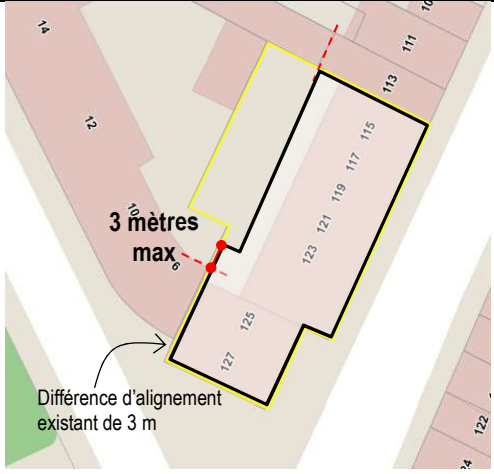
Ces différences affectent des aspects concernant l'implantation des immeubles (en termes de profondeur des constructions) ou le type de toiture (qui n'est pas défini dans le RRU). De plus, elles affectent l'aménagement des abords (la cour devra inclure une superficie perméable au moins égale à 50% minimum de sa surface) et la hauteur des constructions, notamment celle de l'immeuble tour. Comme exemple, signalons que, si ce bâtiment est substitué, son gabarit sera homogénéisé par rapport aux autres constructions de la zone. Le gabarit R+8 de la tour serait substitué par une construction de gabarit maximal R+4.

Les incidences produites par ces différences vis-à-vis des divers domaines de l'environnement sont développées ultérieurement.

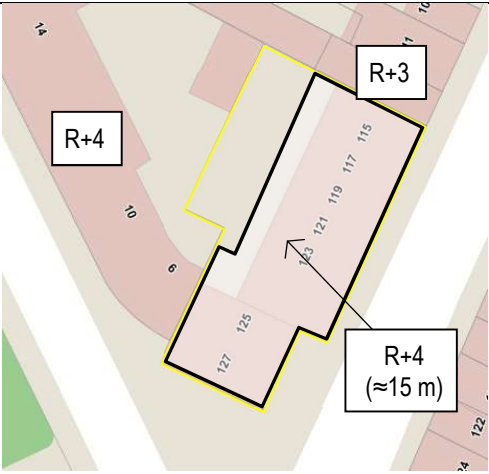
2.3.1.1. Exemple de cas

Afin de définir les différences existantes entre le PPA et le RRU dans le cas d'une éventuelle modification du cadre bâti, nous présentons par la suite l'analyse d'un cas : l'éventuelle substitution des constructions occupant la parcelle 500N4 (celle qui inclut l'immeuble tour).

A. Implantation

PPA	RRU
 Construction principale (zone d'implantation possible) Limite de la parcelle	 Construction (zone d'implantation possible) Limite de la parcelle
Les constructions sont implantées dans la zone indiquée au plan. La zone de cours et annexes (en intérieur d'îlot) est normalement destinée au parking et à la plantation d'arbres, mais peut être entièrement couverte.	En cas d'abrogation du PPA, la profondeur de la construction est définie selon la profondeur des constructions voisines. Comme il s'agit d'un <u>terrain d'angle</u>, la prescription du RRU qui détermine que la profondeur maximale de la construction ne peut pas dépasser les trois quarts de la profondeur du terrain n'est pas d'application. Une explication plus approfondie sur la considération du terrain d'angle est réalisée ultérieurement. Voir 0. Implantation Dans le cas présent, les deux bâtiments voisins à front de rue ont une profondeur d'environ 10 et 17 m, respectivement. La nouvelle construction à front de rue pourra avoir une profondeur maximale de 16 m côté rue Lieutenant Liedel (10 m de profondeur du bâtiment mitoyen + 3 m admis par le RRU + 3 m de différence d'alignement existant) et de 17 m côté rue de Veeweyde (« ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » et « ne dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde »). En ce qui concerne les constructions annexes contigües, le RRU ne fait pas de distinction par rapport à la construction principale concernant les profondeurs maximales.

B. Hauteur de façade

PPA	RRU
	
L'immeuble tour comporte 8 étages (R+8). Le bâtiment qui longe la rue Veeweyde comporte 4 étages (R+4), le dernier étage étant en retrait par rapport au front de façade.	En cas d'abrogation du PPA, le RRU détermine la hauteur maximale de façade selon les constructions voisines ou à défaut les constructions les plus proches : « la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ; être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ». La toiture ne peut dépasser de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas. Dans le cas présent, les constructions voisines présentent une hauteur d'environ 13 (R+3) et 15 m (R+4), respectivement. La nouvelle construction pourra avoir une hauteur de 15 m (R+4). Comme dans le cas de la profondeur, les constructions annexes contigües à la construction principale sont soumises aux mêmes règles que celle dernière.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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 des 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) sur le placement d'antennes paraboliques extérieures ;
- ☐ 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

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.

Le PRDD a pour ambition de faire de Bruxelles une ville plus attrayante, plus inclusive sur le plan social, plus compétitive sur le plan économique, plus créative en matière de recherche, plus verte et efficace dans l'utilisation de l'énergie et des ressources.

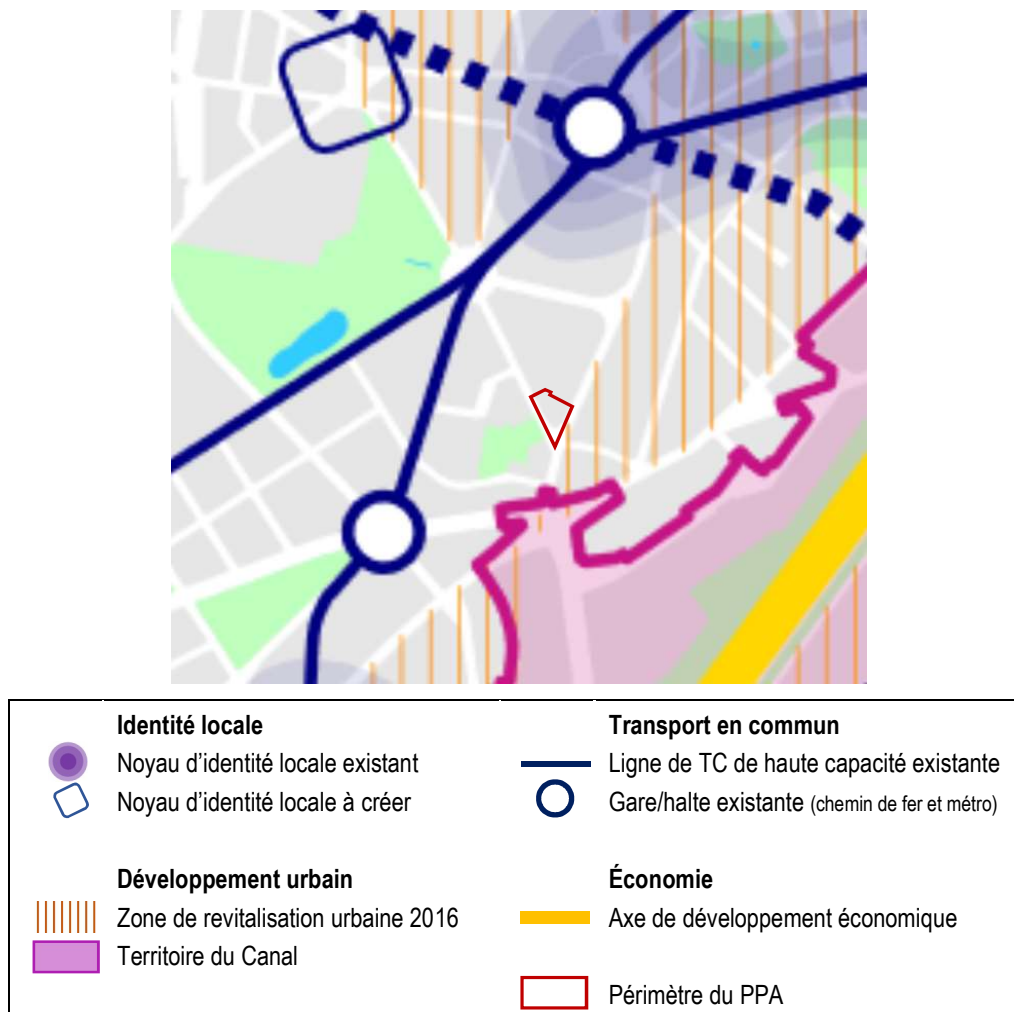


Figure 9 : Extrait de la carte n° 8 « Projet de ville » (PRDD, 2018)

Le PPA n'est repris dans aucune zone de développement spécifique du PRDD. Toutefois, le projet de ville affirme différentes ambitions à proximité immédiate de la zone :

- Une zone de revitalisation urbaine comprenant les îlots au sud-est de la rue de Veeweyde ;
- Le territoire du Canal, objet de nombreux projets et de développements urbains. Notons que cette zone fait partie des différents pôles et territoires identifiés par le PRDD afin de mobiliser le potentiel des ressources foncières de la Région, tout en développant une stratégie de densification maîtrisée du territoire.

Le PPA n'étant pas affecté directement par les divers territoires concernant des projets de développement urbain, son abrogation n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des objectifs fixés par le PRD et le PRDD.

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

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) tel qu'adopté en 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, le site du PPA est inclus entièrement dans une « zone d'habitation ».

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

Signalons que le PPA ne définit pas d'affectations précisées. À la suite de l'adoption du PRAS en 2001, les affectations du PRAS sont devenues d'application.

Cette situation implique que l'abrogation du PPA n'entraîne aucun impact en ce qui concerne les affectations définies dans le PRAS.

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 et 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, etc.

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 : « Neerpède-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 analysé fait partie de la zone « Centre », mais il est proche aussi du projet-phare « Canal-Sud » (qui prévoit le réaménagement d'un grand nombre d'espaces le long du Canal). Signalons qu'il est repris partiellement dans le rayon d'influence du centre urbain communal identifié autour de la station de Saint-Guidon (au nord du PPA), où le PCD prévoit développer un pôle commercial de centre-ville.

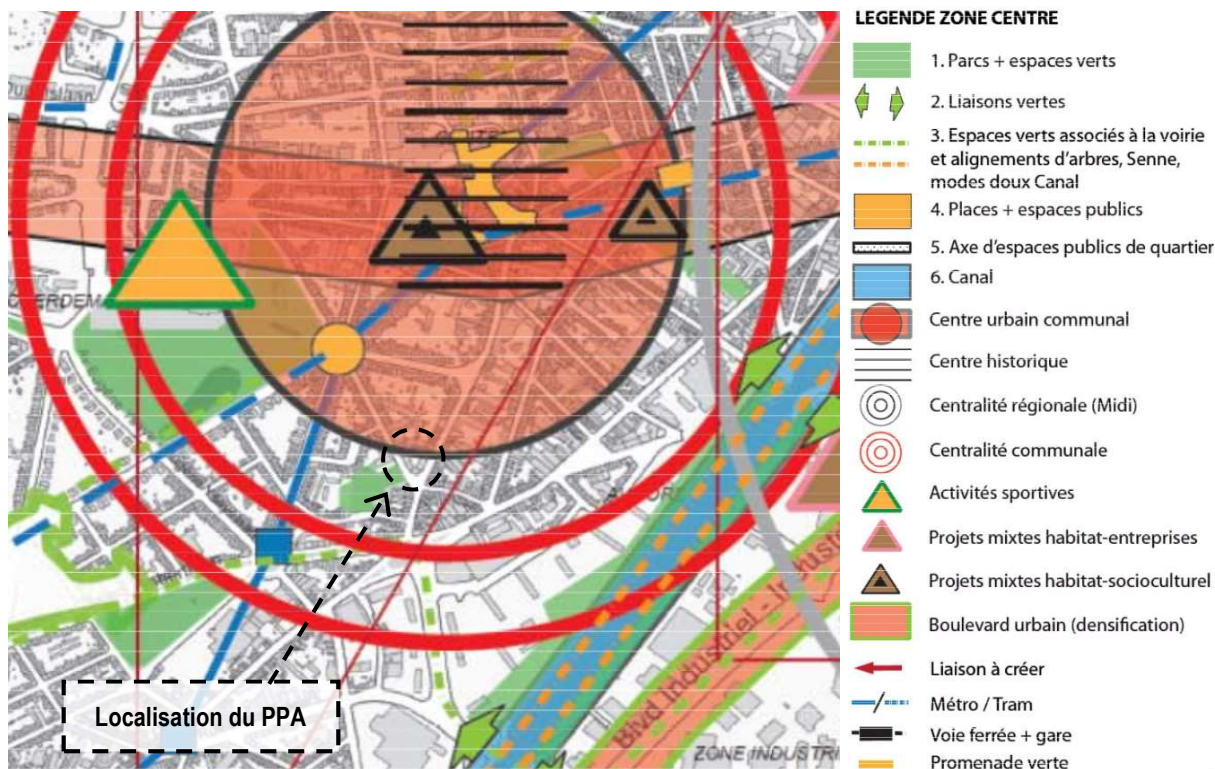


Figure 10 : Extrait de la carte du projet-phare « Centre » (PCD d'Anderlecht, 2014)

Signalons finalement que l'abrogation du PPA n'entraîne pas d'impacts vis-à-vis des projets et objectifs identifiés dans le PCD d'Anderlecht.

3.1.2.4. L'Étude de Redynamisation de l'hypercentre d'Anderlecht

L'Étude de Redynamisation de l'hypercentre d'Anderlecht a été approuvée par le Conseil communal le 19 octobre 2017.

Le périmètre de l'hypercentre n'affecte pas le périmètre du PPA. Par conséquent, **l'abrogation du PPA n'entraîne pas d'impact en ce qui concerne cette étude.**

3.1.2.5. 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.

3.1.2.6. Le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement d'antennes paraboliques extérieures

Le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) « *Règlement sur le placement d'antennes paraboliques extérieures* » a été approuvé le 23 juin 2006 par le Gouvernement bruxellois.

Ce règlement comprend des prescriptions relatives à l'installation d'antennes paraboliques à usage privé, destinées notamment à la réception d'émissions de télévision.

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

3.1.2.7. 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 suivants :

- ☐ 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 rôtissoires 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.

3.1.2.8. Permis de lotir et d'urbanisme

Signalons que les permis d'urbanisme PU/582032 et PU/587184 (123, rue de Veeweyde) ont été octroyés le 20/01/2016 et le 09/05/2016 respectivement, ayant l'objet de « construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe sans l'intervention obligatoire d'un architecte ».

Aucun permis de lotir n'a pas été octroyé pour cette zone.

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

3.1.2.9. Conclusion sur l'influence sur d'autres plans ou programmes

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 (PRAS, PRDD, PCD et RCU).

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

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 par l'abrogation du PPA.

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 prescriptions du PPA concernant les caractéristiques physiques des constructions sont susceptibles de présenter un impact sur l'urbanisme.
Le patrimoine	Non	L'absence d'élément à valeur patrimoniale significatif à proximité du périmètre du PPA implique que l'abrogation de celui-ci n'est pas susceptible de présenter un impact négatif sur le patrimoine.
La mobilité	Oui	Le RRU détermine un nombre différent d'emplacements par logement à prévoir que les prescriptions du PPA. L'abrogation du PPA est donc susceptible de présenter un impact sur la mobilité à travers les déplacements en voiture induit ainsi que le besoin en stationnement généré.
Le sol, le sous-sol et les eaux	Oui	L'obligation de destiner 50% du terrain non bâti à des superficies perméables est susceptible de présenter un impact sur le sol, le sous-sol et les eaux.
Les domaines social et économique	Non	L'équilibre des affectations n'étant pas modifié, l'abrogation du PPA n'est pas susceptible de présenter un impact négatif sur les domaines social et économique. Au niveau des surfaces de plancher et de la rentabilité du terrain, les étages supplémentaires de la tour ne sont plus admis, par contre, comme analysé précédemment, la profondeur des constructions du terrain d'angle est légèrement supérieure qu'en situation existante, ce qui peut « compenser » à niveau financier la perte de la tour. <i>Voir 2.3. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPA et du RRU</i> À titre indicatif, signalons que, dans le cas des constructions de la parcelle 500N4, la réduction de l'immeuble tour de gabarit R+8 actuel à un gabarit R+4 entraîne une « perte » d'environ 720 m². Par contre, l'augmentation de l'emprise constructible du bâtiment entraîne un « bénéfice » d'environ 585 m². Par conséquent, le différentiel du plancher par rapport au PPA est seulement de -135 m².
La faune et flore	Oui	L'obligation de destiner 50% du terrain non bâti à des superficies perméables (qui peuvent être en pleine terre et plantées) est susceptible de présenter un impact sur la faune et la flore.

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 négatif sur le bruit et les vibrations.
La qualité de l'air	Non	Les modifications des caractéristiques physiques dérivées de l'abrogation du PPA ne sont pas susceptibles de présenter un impact négatif sur la qualité de l'air.
Les déchets	Non	Les modifications des caractéristiques physiques dérivées de l'abrogation du PPA ne sont pas susceptibles de présenter un impact négatif sur les déchets.
L'être humain	Non	Les modifications des caractéristiques physiques dérivées de l'abrogation du PPA ne sont pas susceptibles de présenter un impact négatif sur l'être humain (aspects de sécurité et santé). À noter qu'aucun site Seveso ne se trouve au sein du périmètre.
Le climat	Oui	Les modifications des caractéristiques physiques dérivées de l'abrogation du PPA (notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions) sont susceptibles de présenter un impact sur le climat.

De manière générale pour tous les impacts ci-analysés, signalons que les incidences négatives dérivées de l'abrogation du PPA ne présentent pas de caractère cumulatif significatif. Globalement, les impacts produits dans chaque domaine n'affectent pas de manière cumulative d'autres domaines.

3.2.2. L'urbanisme

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.

3.2.2.1. Affectations

Suite à l'adoption du PRAS en 2001, les affectations du PRAS sont devenues d'application.

C'est pourquoi **l'abrogation du PPA n'entraînera aucun impact vis-à-vis de cet aspect à l'intérieur de son périmètre**, étant donné que les fonctions définies dans le PRAS sont déjà admises.

3.2.2.2. 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 vise à une certaine homogénéité vis-à-vis du bâti existant et la création d'ensembles urbains cohérents.

La suppression de certaines prescriptions du PPA va ainsi avoir une influence sur le développement du quartier, puisqu'elles sont plus précises ou plus particulières dans leur énoncé que les réglementations urbanistiques existantes tel que du RRU.

Les caractéristiques physiques du bâti concernées de manière significative par l'abrogation du PPA sont reprises ci-dessous.

A. Implantation

L'abrogation du PPA implique la suppression des limites extrêmes des constructions indiquées sur le plan. Avec la suppression de cette prescription graphique, la profondeur du bâti est réglementée par le RRU qui impose des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines existantes.

Compte tenu de la localisation particulière du site, signalons que, si les deux parcelles reprises à l'intérieur du PPA sont considérées comme terrains indépendants, l'une d'elles est considérée en tant qu'un « terrain d'angle » selon le RRU (celle qui inclut la tour en situation existante). Toutefois, si les deux parcelles sont considérées comme un seul terrain, tout l'ensemble serait considéré comme un « terrain d'angle ». Rappelons que la prescription qui préconise ne pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain n'est pas d'application pour ce type de terrains.

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

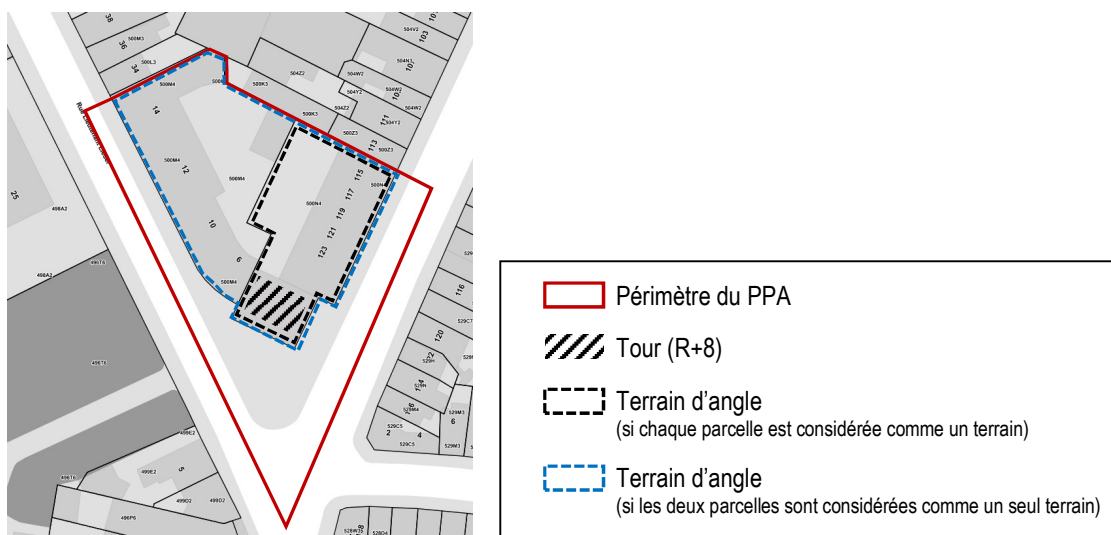


Figure 11 : Identification d'un terrain d'angle à l'intérieur du périmètre du PPA (ARIES sur fond BruGIS, 2018)

La prise en compte des profondeurs des constructions voisines existantes pour délimiter la profondeur maximale, conjuguée à l'imprécision concernant l'identification du terrain d'angle (tel qu'expliqué ci-dessus), donnent lieu à une variété d'options d'emprise, en fonction du bâtiment substitué en premier. Pour la plupart de ces cas, la profondeur des constructions résultants est supérieure à celle existante.

B. Gabarit

Le PPA impose des gabarits précis indiqués sur le plan, qui varient entre R+3 et R+8 (celui-ci étant réservé à un seul bâtiment sous forme de tour à l'angle de l'îlot).



Figure 12 : Vue aérienne des bâtiments concernant le PPA (Bing Cartes, 2018)

Le RRU imposant de manière générale des gabarits similaires à ceux du cadre bâti voisin, la substitution de la tour par une nouvelle construction implique la réduction de sa hauteur actuelle. À part l'évidente modification des caractéristiques physiques du bâti, ceci entraîne d'un point de vue paysager, que la vue actuelle du carrefour Veeweyde-Lieutenant Liedel, où la tour souligne l'angle de l'îlot, perdrait un important repère visuel.

C. Façades

La seule prescription du PPA relative à la composition des façades concerne l'interdiction d'inclure des boxes de garage sur rue au rez de l'immeuble tour et de l'immeuble courbe. Le RRU ne fait pas référence à cet aspect. Par conséquent, avec l'abrogation du PPA, les prescriptions relatives à la composition des façades seront moins contraignantes.

D. Toitures

Les prescriptions du PPA définissent la toiture plate pour l'ensemble des constructions. Cette attention précise disparaît avec l'abrogation du PPA.

E. Abords

En plus de la « zone de construction », le PPA définit une « zone de cour et annexes » avec les prescriptions suivantes :

- ☐ La zone est destinée au parking des véhicules et à la plantation d'arbres. Elle peut être entièrement couverte si la toiture ne dépasse pas de plus d'un mètre la hauteur du niveau rez.

Signalons qu'une prescription de la zone de construction du PPA prévoit un emplacement pour véhicule par logement ou par 50 m² de bureaux.

- Une autre solution d'ensemble est possible si le P/S n'est pas dépassé et l'ensoleillement et l'esthétique sont favorables.

Rappelons les principaux éléments des prescriptions du RRU concernant les abords :

- Ces zones ne comportent pas de constructions.
- Le RRU n'admet pas de stationnement en zone de recul à moins qu'un règlement d'urbanisme l'autorise. Le PPA ne présentant pas des zones de recul, cette prescription n'est pas d'application.
- La zone de cours et jardins comporte une surface perméable (en pleine terre et plantée) au moins égale à 50% de sa surface.

En ce qui concerne le stationnement en dehors de la voie publique, le RRU définit :

- Pour les immeubles à logements multiples, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est entre un et deux emplacements par logement.
- Pour les bâtiments de bureaux situés en zone d'accessibilité B (le PPA est repris dans cette zone), le RRU prévoit un emplacement par tranche de 100 m² de superficie plancher.

L'abrogation du PPA impliquera donc une obligation plus stricte quant à l'aménagement de surfaces de pleine terre et le développement de la nature.

Concernant le nombre d'emplacements de parcage à prévoir, l'abrogation du PPA permettra plus d'emplacements pour les logements, mais moins pour les bureaux. Afin d'évaluer l'impact de cette modification, deux scénarii ont été analysés :

- Scénario 1 : les fonctions localisées à l'intérieur du périmètre du PPA sont celles qui étaient prévues dans les permis d'urbanisme de chaque bâtiment : logements, magasins et bureaux ;
- Scénario 2 : les espaces prévus en tant que magasins dans les permis d'urbanisme sont considérés comme des bureaux.

			Emplacements de parking existants	Emplacements de parking à prévoir	
				PPA	RRU
Scénario 1	Bâtiment rue Lieutenant Liedel	34 logements	34	34	34 – 68
		2 magasins : 106 m ²		0	0
	Bâtiment rue de Veeweyde	32 logements	34	32	32 – 64
		4 bureaux : 120 m ²		2	1
		2 magasins : 230 m ²		0	0
	Total		68	68	67 – 133
Scénario 2	Bâtiment rue Lieutenant Liedel	34 logements	34	34	34 – 68
		2 bureaux : 106 m ²		2	1
	Bâtiment rue de Veeweyde	32 logements	34	32	32 – 64
		6 bureaux : 350 m ²		7	3
	Total		68	75	70 – 136

Figure 13 : Emplacements de parking à prévoir selon le PPA et le RRU pour chacun des scénarii analysés (ARIES, 2019)

Le tableau ci-dessus montre que :

- Le nombre d'emplacements de parking existants actuellement à l'intérieur des bâtiments correspond avec ce qui est prévu par le PPA (selon le scénario 1) ;
- Le différentiel du nombre d'emplacements prévu par le RRU par rapport au PPA varie en fonction du nombre d'emplacements par logement prévu. Rappelons que le RRU prévoit entre un et deux emplacements par logement.
 - Si le RRU prévoit un emplacement par logement, l'abrogation du PPA entraîne pour les deux scénarii une légère réduction du nombre d'emplacements de parking à prévoir dans l'ensemble des bâtiments à l'intérieur du périmètre du PPA ;
 - Si le RRU prévoit deux emplacements par logement, l'abrogation du PPA entraîne pour les deux scénarii une augmentation notable du nombre d'emplacements de parking à prévoir.

En ce qui concerne l'aménagement des voiries, il n'y a pas de prescriptions littérales dans le PPA concernant cet aspect.

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 mai 2019), le périmètre du PPA se situe en zones B et C (« bien desservie en transport en commun » et « moyennement desservie en transport en commun », respectivement).



Figure 14 : Zones d'accessibilité selon le RRU (BruGIS, 2019)

- Les cartes du Plan IRIS 2 (finalisé en 2011) identifient à proximité du périmètre du PPA :
 - L'ambition de créer une ligne de tram le long de l'avenue Gounod, à l'ouest du périmètre (actuellement parcouru par des lignes de bus).
 - La station de Veeweyde, au sud-ouest du site.
 - La spécialisation de l'avenue Limbourg (au nord du périmètre) en tant que collecteur principal, le boulevard Aristide Briand (au sud du périmètre) en tant que voie principale et la chaussée de Mons (au sud-est du périmètre) en tant que voie inter-quartier.

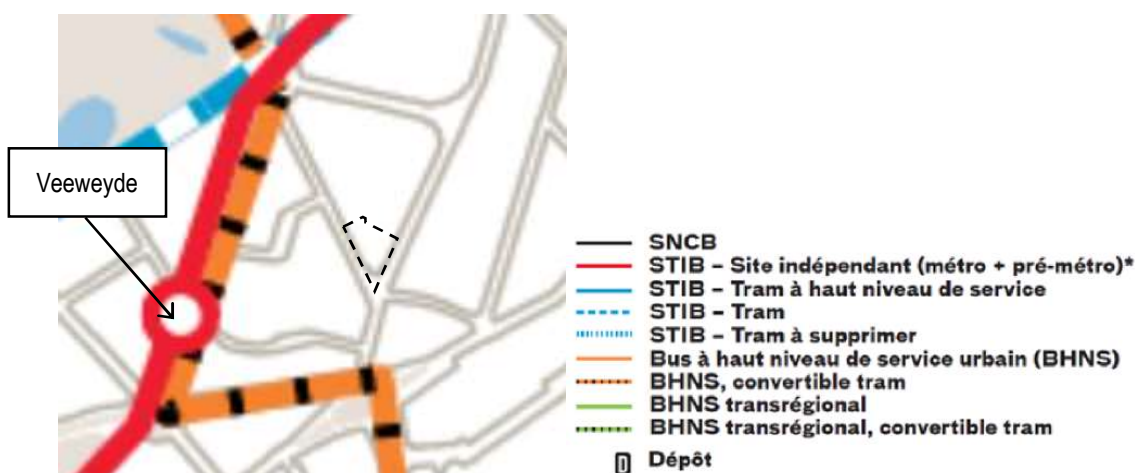


Figure 15 : Extrait de la carte « Transports publics urbains : sites indépendants et à haut niveau de service 2018 » (Plan IRIS 2, 2011)

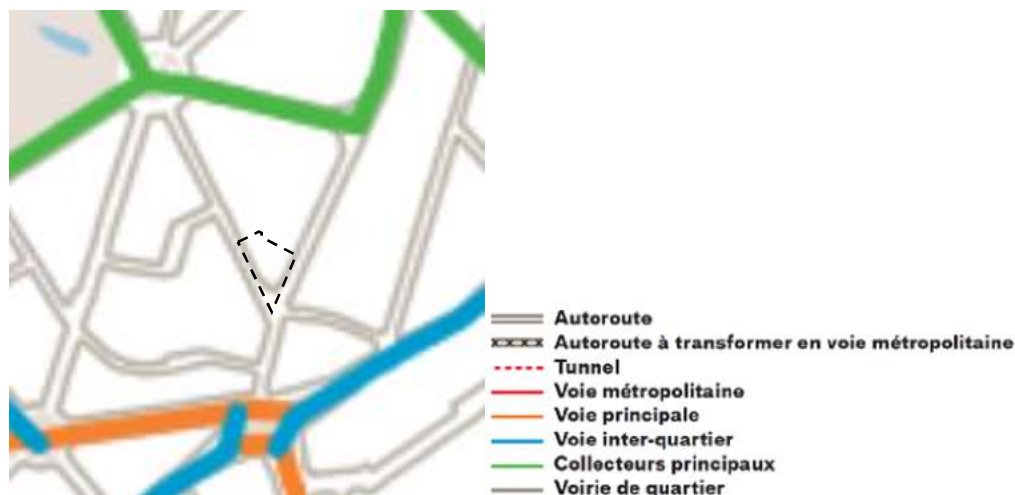


Figure 16 : Extrait de la carte « Spécialisation des voiries » (Plan IRIS 2, 2011)

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.

Les voiries entourant le périmètre du PPA et celles qui sont à proximité de celui-ci sont considérées des voies 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 Beauté (ligne 49) et Willemyns (ligne 89). La station de métro la plus proche est Saint-Guidon (ligne 5).

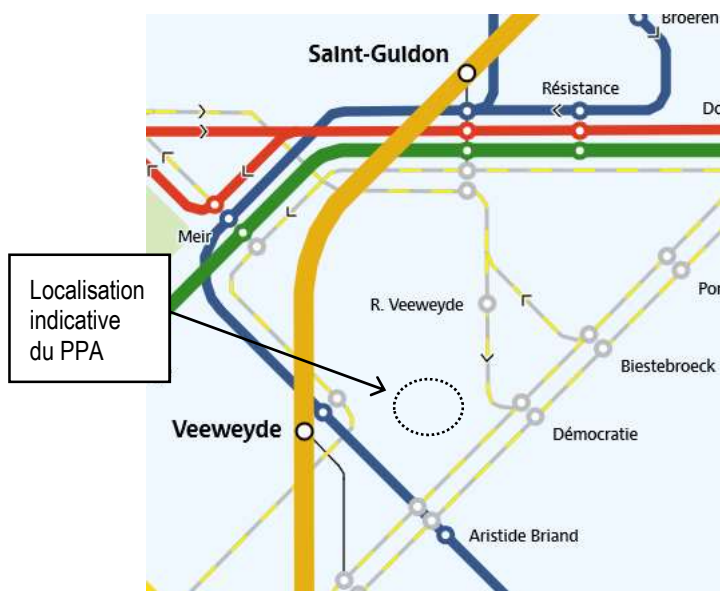


Figure 17 : Localisation du périmètre du PPA dans le réseau de transports en commun (STIB, 2019)

Si les constructions occupant le périmètre du PPA sont substituées par de nouveaux immeubles, le RRU déterminerait un nombre d'emplacements de parking différent de celui existant actuellement, tel que nous avons analysé précédemment. Cette situation est susceptible d'entraîner un certain impact en ce qui concerne la mobilité.

Voir 3.2.2.2.E. L'urbanisme : Caractéristiques physiques : Abords

Signalons les hypothèses suivantes en tant que point de départ afin d'analyser l'éventuel impact de cette situation :

- Les deux scénarii présentés dans le point 3.2.2.2.E sont pris comme exemple pour l'analyse. Ceci entraîne que les futures constructions à considérer auraient le même nombre de logements, bureaux et magasins qu'en situation existante.

- L'article 8 du Titre 8 du RRU détermine que :
« 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 habitants utilisant la voiture comme transport habituel sortent au minimum une fois par jour et rentrent au minimum une fois par jour.

Le tableau ci-dessous reprend les impacts, en termes d'emplacements de parking et de déplacements en voiture par jour, des deux scénarii analysés.

	PPA	RRU	
	Situation existante	Scénario 1 (66 logements, 4 bureaux et 4 magasins)	Scénario 2 (66 logements et 8 bureaux)
Nombre d'emplacements de parking	68	67 – 133 emplacements	70 – 136 emplacements
Nombre de déplacements en voiture par jour	136 déplacements	134 – 266 déplacements	140 – 272 déplacements

Figure 18 : Emplacements de parking à prévoir selon le RRU et nombre de déplacements en voiture par jour (ARIES, 2019)

Suite à l'analyse de ce tableau, nous constatons que la fourchette de déplacements en voiture par jour dérivée de la mise en œuvre des scénarii 1 et 2 dépend du nombre d'emplacements à prévoir par le RRU :

- Si un emplacement par logement est prévu, 134 (scénario 1) ou 140 (scénario 2) déplacements en voiture par jour sont à prévoir. Dans ce cas, le nombre de déplacements serait très similaire à celui existant aujourd'hui. Aucun impact ne serait signalé.
- Si deux emplacements par logement sont prévus, 266 (scénario 1) ou 272 (scénario 2) déplacements en voiture par jour sont à prévoir. Dans ce cas, le nombre de déplacements serait le double qu'en situation existante (avec le PPA en vigueur). Cette situation entraînerait un impact sur la mobilité du quartier.

En tout cas, rappelons que la modification du cadre réglementaire (l'abrogation du PPA) n'entraîne pas la reconstruction immédiate des bâtiments existants. Les caractéristiques particulières des éventuels projets introduits suite à l'abrogation du PPA seront analysés le moment venu.

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

En ce qui concerne l'état du sol, la figure ci-dessous montre que les deux parcelles à l'intérieur du périmètre du PPA sont identifiées à l'Inventaire du sol de Bruxelles Environnement. Elles sont classifiées en catégorie 0+4 (« parcelles potentiellement polluées ») et 4 (« parcelles polluées en cours d'étude ou de traitement »). Selon Bruxelles Environnement :

- Catégorie 0 : « *Parcelles sur lesquelles s'exerce ou s'est exercée une activité à risque* ».
- Catégorie 4 : « *Parcelles à traiter ou en cours de traitement* ».
- Catégorie 0+4 : catégorie 0 combinée à catégorie 4.

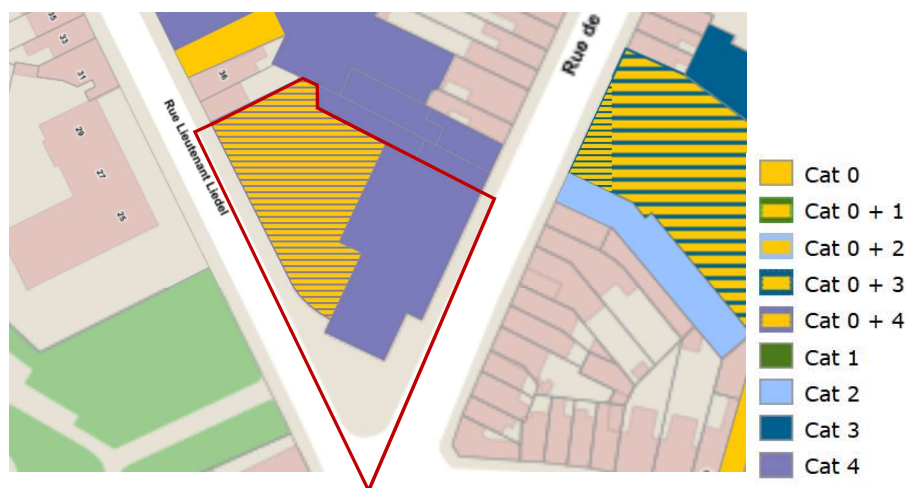


Figure 19 : Extrait de l'Inventaire du sol (BruGIS/Bruxelles Environnement, 2018)

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 est partiellement repris dans une zone d'aléa faible : « *zone pouvant être inondée de façon très exceptionnelle, lors d'épisodes pluvieux que l'on ne rencontre généralement qu'une fois au plus dans sa vie, environ une fois tous les 100 ans* ».

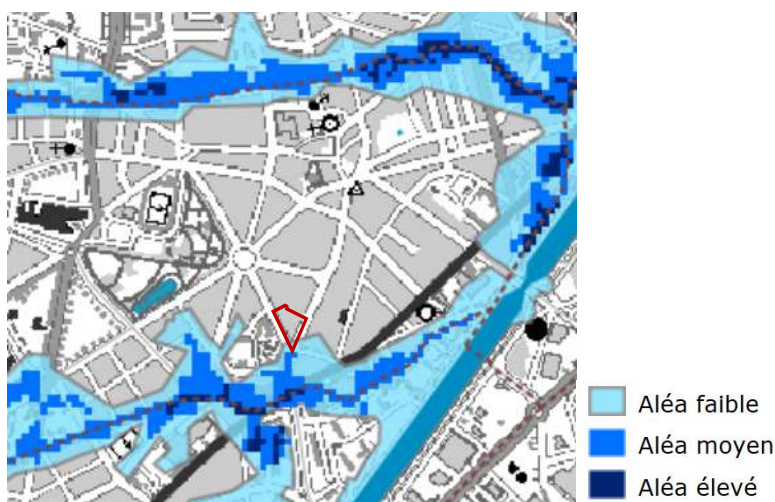


Figure 20 : Extrait de la carte d'aléa d'inondation (Bruxelles Environnement, 2013)

Tel qu'expliqué précédemment, rappelons que les prescriptions du RRU prévoient que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. L'abrogation du PPA entraînera donc une obligation plus stricte concernant les possibilités d'imperméabilisation du terrain hors de la zone de construction.

3.2.5. La faune et la flore

En ce qui concerne le Plan régional nature (appelé « Plan Nature », adopté par le Gouvernement bruxellois en 2016), signalons qu'il n'identifie pas d'aspects à signaler concernant le périmètre du PPA.

Pour sa part, les prescriptions du PPA permettent la plantation d'arbres dans la zone de cours et annexes, mais n'exigent aucune surface minimale destinée à la végétalisation du terrain. Toutefois, le RRU prévoit 50% minimum de surfaces perméables (en pleine terre et plantées) pour la zone de cours et jardins.

Ceci implique que l'abrogation du PPA entraîne un impact positif en ce qui concerne le développement de la nature à l'intérieur du périmètre du site, étant donné que le RRU est plus restrictif avec l'imperméabilisation des terrains non bâtis, favorisant la possibilité de mettre en œuvre un aménagement végétalisé de ces zones.

3.2.6. Le climat

Tel qu'indiqué pour les impacts concernant l'implantation et le gabarit des constructions du site, l'abrogation du PPA implique la possible modification des caractéristiques physiques du bâti. La plus remarquable est la variation du gabarit de l'immeuble tour si cette construction est substituée. Cette réduction de hauteur implique plusieurs impacts en ce qui concerne l'ombrage et le vent :

- D'un point de vue de l'ensoleillement, l'ombre portée de la tour existante affecte notamment les propres constructions à l'intérieur du périmètre du PPA (façades, terrasses et cour) durant la majorité de la journée. En fin de journée, l'ombre portée de la tour risque d'affecter aussi les façades des constructions mitoyennes longeant le côté Est de la rue de Veeweyde.

Si la hauteur de la tour est réduite, afin d'homogénéiser son gabarit avec celui des constructions avoisinantes, l'impact produit à l'intérieur du périmètre en termes d'ombrage est plus faible, ainsi que celui produit en fin de journée vis-à-vis des constructions longeant la rue de Veeweyde.

- En ce qui concerne le vent, les effets produits en situation existante par la présence de la tour sont légers. Si la hauteur de la tour est réduite, en incluant une construction de gabarit similaire aux autres immeubles de l'îlot, une légère diminution des effets du vent dans la zone sera perçue. Toutefois, signalons que cet impact n'a pas d'intérêt remarquable.

4. Conclusion

L'objet de cette présente note est de déterminer l'ampleur probable des incidences sur l'environnement de l'abrogation totale du PPA « Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel » adopté par arrêté royal en date du 19/02/1965. 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 de construction du 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 contraintes en termes d'implantation et de hauteur des bâtiments. Toutefois, les seuls impacts importants sur l'environnement dérivés de ces différences résident dans la réduction de gabarit de l'immeuble tour s'il est substitué (ce qui risque de générer un impact sur l'urbanisme et le climat) et dans l'obligation d'implanter une zone perméable dans la zone de cours (susceptible de présenter un impact sur le sol, le sous-sol et les eaux et sur la faune et la flore).

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

Signalons que, si la zone évolue, les incidences liées à ce développement seront étudiées de manière plus approfondie lors de la demande de permis en fonction des caractéristiques précises du projet.