PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL « CHAUDRON »

N° COMMUNAL : PPAS_E1 | N° RÉGIONAL : AND_0058_001

COMMUNE D'ANDERLECHT
PLACE DU CONSEIL 1 - 1070 BRUXELLES

B - RAPPORT D'INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

COMPLÉMENTAIRE

VERSION NOVEMBRE 2020

www.skope.be - contact@skope.be

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL – CHAUDRON

LISTE DES DOCUMENTS

A. Note explicative

B. Rapport d'incidences environnementales complémentaire et ses annexes

C. Résumé non technique

D. Prescriptions urbanistiques

E. Demande de dérogations au PRAS

F. Plans

- N° 1 – PLAN DE LOCALISATION
- N° 2 – PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT
- N° 3 – PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT
- N° 4 – PLAN D'AFFECTATIONS DU SOL

Les documents précités font référence aux documents suivants, qui font partie intégrante du présent PPAS :

- Rapport d'incidences environnementales de 2010 et ses annexes
- Résumé non technique de 2010
- PV des réunions du Comité d'Accompagnement

Le présent document a été réécrit par :

Serge Peeters, architecte & licencié en Art de Bâtir - ULB

Clément Bogaert, Urbaniste - ISURU

LEXIQUE

Abréviations

PE
Permis d'environnement

PL
Permis de lotir

PU
Permis d'urbanisme

PPAS
Plan Particulier d'Affectation du Sol (niveau Communal).

PRAS
Plan Régional d'Affectation du Sol.

PRDD
Plan Régional de Développement Durable

ZHPR
Zone d'habitation à prédominance résidentielle (prescription particulière 1 du PRAS)

EI
Etude d'incidence du permis de lotir « Quartier Erasmus » et du permis d'urbanisme « Pulsar » de la STIB

RIE
Rapport d'incidences environnementales (le RIE 'initial' pour l'avant-projet PPAS datant de 2010, la version complémentaire date de 2020)

CoBAT
Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (le projet de PPAS est réalisé dans l'ancienne procédure du CoBAT, version 2004)

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 9

1.1. HISTORIQUE DU PPAS CHAUDRON 9
1.2. RAISONS DU PRÉSENT COMPLÉMENT 10
1.2.1. Evolution de la situation existante de fait 11
1.2.2. Evolution de la situation existante de droit 12
1.3. LES DEMANDES DE MODIFICATION À APPORTER AU PROJET DE PPAS 22
1.4. REDÉFINITION DES OBJECTIFS DU PPAS 32
1.5. REDÉFINITION DE LA PROGRAMMATION 32
1.6. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PPAS 34
1.6.1. Localisation des zones d'études 34
1.6.2. Les modifications des prescriptions graphiques 37
1.6.2.1. Au niveau de la zone A 37
1.6.2.2. Au niveau de la zone B 41
1.6.2.3. Au niveau de la zone C 42
1.6.2.4. Au niveau de la zone D 43
1.6.3. Les modifications des Prescriptions littérales 45
3.9.1 Résumé des modifications apportées au niveau des prescriptions littérales 63
1.7. COMPATIBILITÉ DES RECOMMANDATIONS ET CONCLUSIONS DU RIE AU REGARD DES NOUVELLES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LITTÉRALES DU PROJET DE PPAS 64

2. ANALYSE DES IMPACTS ÉVENTUELS DE LA REDÉFINITION DE LA PROGRAMMATION 66

3. LES IMPACTS ÉVENTUELS DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LITTÉRALES ADAPTÉES 67

3.1. SCÉNARIO DE SPATIALISATION 0 « AU FIL DU TEMPS » 67
3.2. PROGRAMMATION GÉNÉRALE ET FAISABILITÉ PAR ZONES D'ÉTUDES 71
3.2.1. Au niveau de la zone A 71
3.2.1.1. Les scénarios en termes de programmation et de spatialisation 71
3.2.1.2. L'environnement bâti 73
3.2.1.3. L'environnement humain 80
3.2.1.3.2. Population : domaines social & économique 85
3.2.1.3.3. Environnement sonore, énergie, air & climat, déchets et être humain 88
3.2.1.4. L'environnement naturel 95
3.2.1.5. Conclusion 96
3.2.2. Au niveau de la zone B 97
3.2.2.1. Les scénarios en termes de programmation et de spatialisation 97
3.2.2.2. L'environnement bâti 98
3.2.2.3.2. Population : domaines social & économique 105
3.2.2.3.3. Environnement sonore, énergie, air & climat, déchets et être humain 107
3.2.3. Au niveau de la zone C 114
3.2.3.1. L'environnement bâti 114
3.2.3.2. L'environnement humain 118
3.2.3.2.1. Mobilité 118
3.2.3.2.2. Population : domaines social & économique 121
3.2.3.2.3. Environnement sonore, énergie, air & climat, déchets et être humain 123
3.2.3.3. L'environnement naturel 128
3.2.3.4. Conclusion 129
3.2.4. Au niveau de la zone D 130
3.2.4.1. Les scénarios en termes de programmation et de spatialisation 130
3.2.4.2. L'environnement bâti 132
3.2.4.3. L'environnement humain 134
3.2.4.3.1. Mobilité 134
3.2.4.3.2. Population : domaines social & économique 136

3.2.4.3.3. Environnement sonore, énergie, air & climat, déchets et être humain 137
3.2.4.4. L'environnement naturel 139
3.3. LES INTERACTIONS A L'ECHELLE DES 4 ZONES D'ETUDES 141
3.4. LES CHARGES D'URBANISME 144

4. RECOMMANDATIONS 145

4.1. LES RECOMMANDATIONS ISSUES DU PPAS DANS SA VERSION « 2009 » 145
4.1.1. Au niveau de l'environnement bâti 145
4.1.2. Au niveau de l'environnement humain 145
4.1.3. Au niveau de l'environnement naturel 145
4.1.4. Autre 145
4.2. LES RECOMMANDATIONS DE PROGRAMMATION ET DE SPATIALISATION 146
4.2.1. Au niveau de l'environnement bâti 146
4.2.2. Au niveau de l'environnement humain 146
4.2.3. Au niveau de l'environnement naturel 147
4.3. LES RECOMMANDATIONS SUR LES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES 149

5. IDENTIFICATION DES INTERACTIONS 164

5.1. ANALYSE DES INTERACTIONS IDENTIFIÉES AU NIVEAU DE RECOMMANDATIONS DE PROGRAMMATION ET DE SPATIALISATION 164
5.2. ANALYSE DES INTERACTIONS IDENTIFIÉES 172

6. LES MESURES ENVISAGÉES POUR ASSURER LE SUIVI ET LA MISE EN ŒUVRE DU RIE COMPLÉMENTAIRE 174

6.1. INTRODUCTION 174
6.2. LES INDICATEURS PROPOSES 175
6.2.1. Au niveau de l'environnement bâti 175
6.2.2. Au niveau de l'environnement humain 175
6.2.3. Au niveau de l'environnement naturel 176

7. CONCLUSION 177

8. ANNEXES 179

1. INTRODUCTION

1.1. HISTORIQUE DU PPAS CHAUDRON[1]

Le **Plan Particulier d'Affectation du Sol Chaudron** (PPAS) présente différentes étapes dans son élaboration :

1. **L'avant-projet** de Plan Particulier d'Affectation du Sol Chaudron (PPAS) et son Rapport des Incidences Environnementales (RIE) - **version *initiale* 2010**.

L'objet de la mission consistait en l'élaboration du PPAS Chaudron, reprenant le périmètre de la « Zone d'habitation à prédominance résidentielle » du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)[2].

Quasi simultanément, **deux Permis de Lotir PL-46085 « Quartier Chaudron » et PL-46084 « Quartier Erasmus »**, dénommés PL Chaudron et PL Erasmus par la suite, visant la construction d'un quartier résidentiel ainsi que leur Etude des Incidences cumulée, dénommée EI Erasmus par la suite, sont approuvés dans le périmètre du PPAS en date du 29/04/2014, ainsi que les modifications du PL Erasmus comme suit :

- 48907 - MPL : modifier le permis de lotir 46084 (délivré le 25/11/2014)
- 49322 - MPL : modifier le permis de lotir modificatif 48907 (délivré le 20/10/2015)
- 50490 - MPL : modifier le permis de lotir modificatif 49322 (délivré le 17/07/2018) Les

constructions sont à présent en cours.

Le RER réalisé et le dépôt de la STIB entretemps en cours de construction

2. **Le projet** de Plan Particulier d'Affectation du Sol Chaudron (PPAS) et son Rapport des Incidences Environnementales (RIE) - **version complémentaire**.

Nb : afin de ne pas alourdir le rapport, nous utilisons par la suite la terminologie de PPAS. Il correspond bien au projet de PPAS.

La reprise de la mission fait suite à la décision du **Conseil Communal en date du 28/01/2016**.

Le périmètre du PPAS reprend les **deux PL Chaudron et Erasmus**, qui représentent 12,96 ha sur les 20,60 du PPAS, soit 63 %.

Deux permis d'urbanisme ont été introduits, celui de la **STIB « Pulsar »** pour la réalisation définitive du dépôt près du boulevard Henri Simonet, approuvé en date du 15/03/2016 et dénommé par la suite PU et EI Pulsar et celui de la **Région pour la réalisation du « Réaménagement du boulevard Henri Simonet »** du 14/03/2019 dénommé par la suite PU Bd. H. Simonet. La commune a décidé de reprendre le projet de PPAS début 2016, afin d'y inclure ces permis et leur nouveau contexte urbanistique.

La période début 2016 à juin 2017 a été consacrée à la phase de propositions et d'identification des options. En 2018, des options étaient encore en discussion (unités commerciales).

Le projet s'inscrit dans le PCD, s'inscrivant à son tour dans les plans régionaux, dont le principal, le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), a été approuvé définitivement le 12 juillet 2018 par le Gouvernement. Il s'appuie aussi sur le « PRAS démographique » qui est une actualisation du PRAS destinée à répondre à certains défis régionaux. D'autres permis d'urbanisme ont été approuvés entretemps, ou sont en voie de l'être ; le projet de PPAS est également adapté à ce contexte.

En même temps, la Commune décide de l'élaboration des **demandes de dérogations au PRAS**.

1 La première enquête publique a été annulée car il y a eu un vice de procédure

2 Ce dossier a reçu un avis défavorable de la Commission de Concertation en date du 23/06/2010. La raison était d'ordre administratif, étant donné les demandes des permis de lotir « Quartier Chaudron » et « Quartier Erasmus » qui étaient déjà en élaboration

1.2. RAISONS DU PRÉSENT COMPLÉMENT

Les raisons de ce rapport complémentaire sont :

- D'analyser les incidences liées aux adaptations réalisées sur le projet de PPAS en réponse aux demandes de la commission de concertation en date du 23/06/2010, tenant compte des permis de lotir et d'urbanisme entretemps approuvés. Ces modifications du projet de PPAS sont expliquées plus loin dans le présent rapport.

- D'analyser les incidences complémentaires, demandées par la commission de concertation en date du 23/06/2010 :

  - La zone Sud de finition du quar*tier, le long de la route de Lennik avec une liaison piétons*/cyclistes donnant sur la route de Lennik ;
  - L'école néerlandophone supplémentaire avec une crèche et des espaces collectifs ;
  - La réaffectation future de la propriété "de Fazant" en équipement socioculturel et HoReCa ;
  - La zone verte à mieux intégrer au nord en bordure de l'habitat ;
  - La zone STIB à mieux intégrer dans le paysage verdoyant et naturel le long du test-Track.
  - Les dérogations au PRAS, en ce qui concerne le dépassement ponctuel et raisonné des seuils de commerce en ZHPR du PRAS, tenant compte des options du nouveau PRDD, publication au MB du 05/11/2018, voir document E « Demande de dérogations au PRAS ».

Ce rapport complémentaire analyse les incidences environnementales des plans selon les critères repris à l'annexe C du CoBAT. L'analyse de l'ensemble du processus itératif de programmation et de spatialisation se doit d'y être transcrit, ainsi que les moyens précis.

Toutefois, bien que l'ensemble des points de ce rapport complémentaire soit inclus dans le contenu du RIE, la structure du présent rapport s'écarte partiellement de l'Annexe C afin de faciliter la compréhension de celui-ci, en lien avec le caractère d'étude complémentaire de ce rapport. Ainsi, les aspects pertinents de la situation environnementale, leur évolution probable si le plan n'est pas mis en œuvre, les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable, les objectifs pertinents en matière de protection de l'environnement et la manière dont ils sont pris en considération ont été présentés dans le RIE de « 2010 ».

La présente étude n'étant qu'un complément, seuls les aspects concernant les points à évaluer qui sont susceptibles d'avoir évolués depuis la rédaction du premier rapport sont indiqués.

Rappelons en outre que le périmètre d'étude n'étant pas concerné par un périmètre Natura 2000, le point 4° de l'annexe C n'est pas d'application. En ce qui concerne les alternatives, des alternatives globales de programmation, de spatialisation et de prescriptions ont été étudiées dans le cadre du RIE de 2010. Dans le cadre du rapport complémentaire, la plupart des modifications réalisées sur le projet de PPAS étant mineures, il s'avère pertinent de réaliser l'alternative 0 et 1 - voir ci-après.

1.2.1. Evolution de la situation existante de fait

Le bâti

Déjà en 2009, trois habitations étaient présentes dans le site, le long de la rue du Chaudron. Elles contiennent de 1 à 2 niveaux sous corniche avec des toitures en pentes. L'ancienne villa au centre du PPAS le « Fazant », possède une tour pointue, visible de plusieurs endroits.

Entretemps, les travaux ont commencé autour des maisons existantes.

Figure 1 - Prises de vues du site - bâti résidentiel et non-bâti, source : Skope 2011-2014

Figure 2 - Prises de vues du site - bâti résidentiel en construction, source : Skope 2017

Dans les chantiers en cours, certains bâtiments du PL Erasmus[3] sont déjà construits (école - lot T, les appartements et certains commerces - lots E, F et B1) ou en cours de construction (lot A) ainsi que les voiries et les espaces verts à la limite nord. Le PL Chaudron comprend déjà les voiries et une trentaine de maisons unifamiliales. Le chantier pour la construction du dépôt souterrain de la STIB est en cours aussi en ce moment.

Le non-bâti

Encore en 2009, les terrains non-bâtis étaient en exploitation comme champs (69,13%), prairies (9,21%) et quelques zones et talus boisés (0,77%). La propriété "de Fazant"), possède un espace vert conséquent (effet visuel) marquant. Depuis 2015, les parties centrale et ouest du site sont en chantier pour la réalisation des PL Erasmus et Chaudron.

Les arbres apparaissent sous forme de lisières et alignements dans les jardins et comme alignements résiduels le long de quelques limites de parcelles. Des alignements récents se retrouvent le long du boulevard H. Simonet. Le talus le long de la route de Lennik est partiellement boisé sur la portion entre la rue du Chaudron et le rond-point, alors que les talus de la rue du Chaudron sont partiellement plantés.

Le chemin de fer vient d'être réaménagé en fonction du dédoublement des voies (de 2 à 4) dans le cadre du projet RER. Les talus, encore boisés en 2011, sont réaménagés et renforcés pour la majorité, afin de permettre un développement naturel de remplacement, un bassin d'orage y est aménagé en fonction des travaux pour le chemin de fer et les nouveaux ponts de chemin de fer assurent les liaisons existantes des rues du Chaudron et Scholle.

Une parcelle boisée se situe au nord-ouest, appartenant essentiellement aux terrains de sport de la commune de Saint-Gilles.

3 La localisation des permis est reprise en figure 4

1.2.2. Evolution de la situation existante de droit

Plan Régional d'Affectation du Sol

Il faut rappeler que le PPAS détermine les affectations admissibles par zone, en précisant ou complétant le **Plan Régional d'Affectation du Sol**.

Il s'inscrit en « ***zone d'habitation à prédominance résidentielle*** », en « ***zone de chemin de fer*** » et en « ***zone de sports ou de loisirs de plein air*** », au PRAS[4].

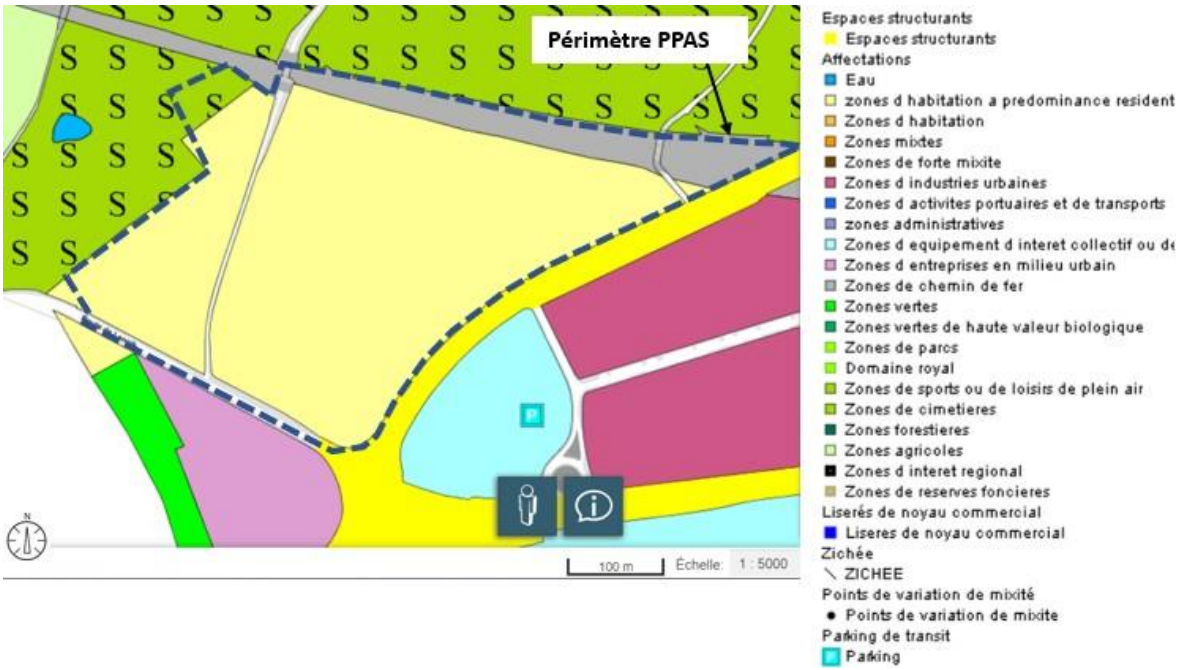


Figure 3 - Affectations du périmètre au PRAS – Source : BRUGiS

La superficie du périmètre du PPAS est de 20,60 ha. Dans ce périmètre, le PRAS n'a pas subi de modification, entre 2009 et 2020.

Le PPAS ambitionne de déroger au PRAS en ce qui concerne les seuils de commerce. Ce point sera notamment traité dans la note relative aux demandes de dérogation. A ce stade, nous reprenons uniquement la prescription particulière du PRAS (1.) relative aux *zones d'habitation à prédominance résidentielle*

1.1. Ces zones sont affectées aux logements.

1.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m².

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

1.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².

4 Ce dossier a reçu un avis défavorable de la Commission de Concertation en date du 23/06/2010. La raison était d'ordre administratif, étant donné les demandes des permis de lotir « Quartier Chaudron et Quartier Erasmus » qui étaient en élaboration.

Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.

1.4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas vingt chambres.

1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1 à 1.4 :

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ; 4° la continuité du logement est assurée. »

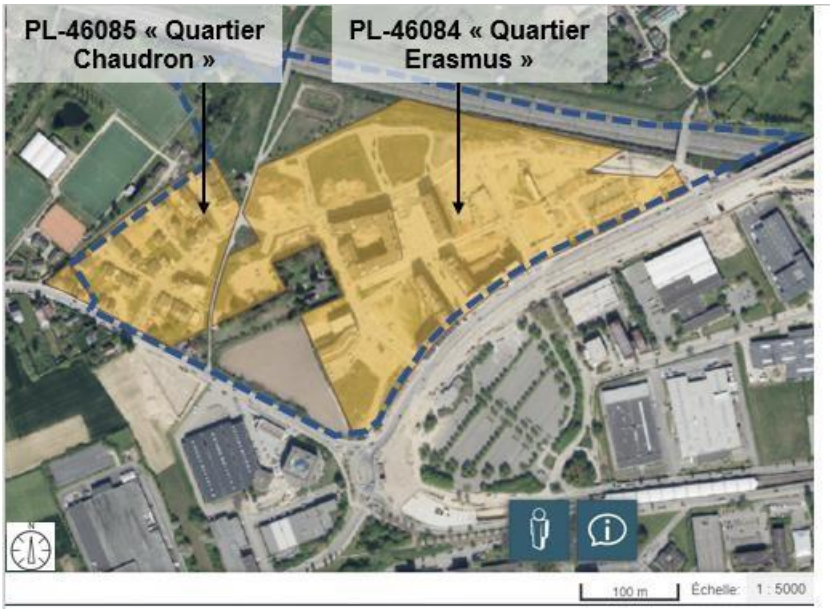
Permis de lotir

Dans ce périmètre, deux **Permis de Lotir** PL-46085 « ***Quartier Chaudron*** » et PL-46084 « ***Quartier Erasmus*** », visent la construction d'un quartier résidentiel. Avec leurs études des Incidences Environnementales, ces permis de lotir sont approuvés en date du 29/04/2014. Des modifications du PL Erasmus ont aussi été approuvées par la suite, comme suit :

- 48907 - MPL : modifier le permis de lotir 46084 (délivré le 25/11/2014)
- 49322 - MPL : modifier le permis de lotir modificatif 48907 (délivré le 20/10/2015)
- 50490 - MPL : modifier le permis de lotir modificatif 49322 (délivré le 17/07/2018)

Ces deux PL Chaudron et PL Erasmus représentent 12,96 ha sur les 20,60 du projet de PPAS, soit 63%.

Figure 4 - Localisation des deux permis de lotir – Source : BRUGiS



Les chantiers pour les lotissements « Erasmus Gardens » sont en cours de réalisation et concernent la réalisation de logements en 18 lots pour 1.492 logements et équivalents.

En août 2018, 4 permis modificatifs étaient délivrés, 7 permis d'urbanisme et 1 pour les voiries et espaces publics.

Les chantiers concernent aussi la réalisation de maisons unifamiliales en 72 lots pour 72 logements. En août 2018, 47 permis d'urbanisme individuels étaient délivrés et 1 pour les voiries et espaces publics.

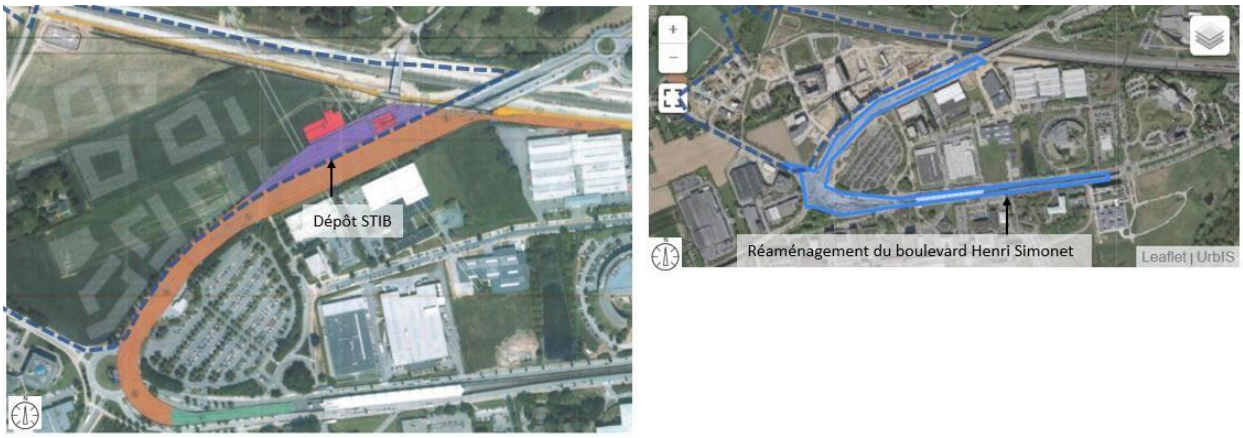
Nb : Pour des raisons de visibilité, nous renvoyons le lecteur aux plans qui accompagnent ce présent PPAS.

Permis d'urbanisme

Deux permis d'urbanisme ont été délivrés :

1. PU 15/03/2016 : STIB « ***Pulsar*** » pour la réalisation définitive du dépôt près du boulevard Henri Simonet
2. PU 14/03/2019 : Région pour la réalisation du « ***Réaménagement du boulevard Henri Simonet*** »

Figure 5 - Localisation des deux permis d'urbanisme – Source : Openpermits.brussels



Signalons que le nombre d'emplacements de stationnement a été diminué le long du boulevard suite à son réaménagement. Il en découle un possible report de stationnement au sein du périmètre.

Servitude d'utilité public pour le chemin de fer

L'accès au chemin de fer se fait par les propriétés de la SNCB et les rues du Chaudron et Scholle. Le projet RER – ligne 50A Bruxelles-Midi – Denderleeuw ou la pose de 2 voies supplémentaires est réalisée depuis 2015, des emprises sont prévues comme indiqué sur le plan de la situation existante de fait N°3.

Le permis d'urbanisme a été approuvé le 24/10/2008.

Figure6-Situationexistante-vues2009-2011

Figure7-Situationexistante-vues2011-2016

Le Plan Régional de Développement Durable (P.R.D.D.)

Le Plan Régional de Développement Durable, publication au MB. du 05/11/2018, définit la vision territoriale à l'horizon 2040. Pour la zone d'étude Chaudron - Erasme, il introduit la notion de "noyau d'identité locale à créer". C'est le cas pour le secteur des zones Erasme et Chaudron, grâce au campus qui est une zone stratégique de développement : regroupant un hôpital universitaire d'importance, des incubateurs économiques, des logements étudiants, le site est directement relié à l'ensemble de la Région par le métro. L'optimisation de l'offre

de mobilité (nouveau dépôt STIB) et les extensions de l'hôpital universitaire représente la première vague de valorisation du site.

Le plan régional de développement durable s'appuie sur les 8 cartes suivantes :

L'armature spatiale et vision pour Bruxelles (1), les grandes ressources foncières (2), les maillages vert et bleu (3), l'espace public et de rénovation urbaine (4), le développement économique (5), les réseaux structurants (6), le réseau cyclable (7) et enfin le projet de ville (8). Principalement l'armature spatiale, le maillage vert et le projet de ville sont importants.

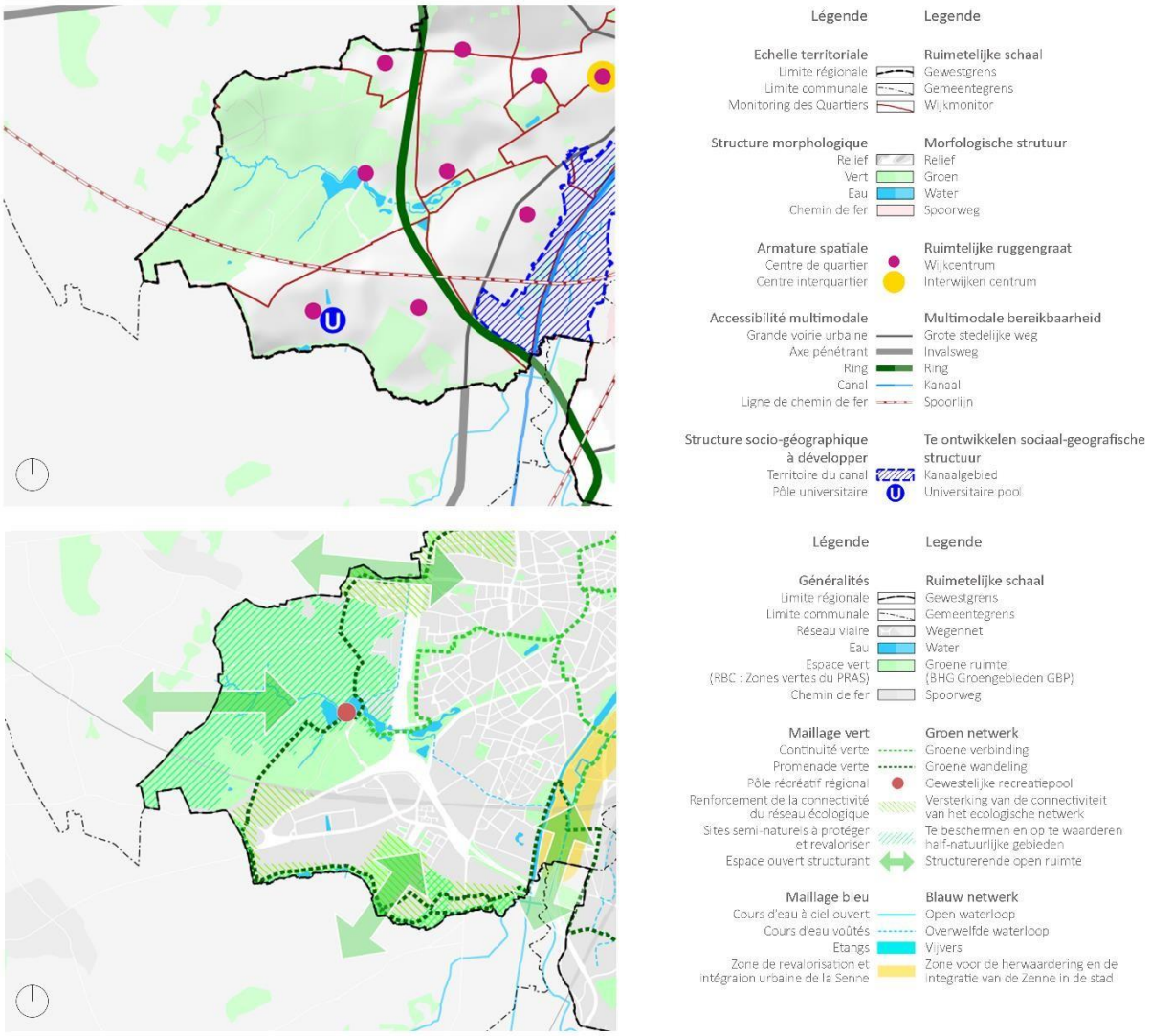


Figure 8 - Extrait des cartes : 1. Armature spatiale et vision pour Bruxelles – 3. Maillage vert et bleu (source : Perspective Brussels)

Le maillage vert reprend la structure paysagère et naturelle des alentours du site de Chaudron. Les vallées de Neerpede et Vogelzang sont des éléments importants pour les milieux naturels et les paysages à renforcer. L'optimalisation de la connectivité du réseau écologique, avec la 'Zone rurale' et 'Vogelzang - Meylenmeersch' comme sites naturels protégés, ainsi que la 'Promenade verte régionale' qui les relie en passant par la rue du Chaudron y sont structurels.

Le paysage ouvert et rural ainsi que les sites plus naturels y donnent le caractère important du maillage vert et bleu autour du site de Chaudron comme lieu d'habitation durable à part entière.

Les environs directs du développement économique du campus Erasme proches et le caractère universitaire

comme pôle de développement prioritaire y sont déterminant pour la création d'un centre de quartier autour du nœud multimodal d'Erasme. Cela permettra de rassembler les sites à caractère urbain principaux, tout en étant entouré des entreprises et industries liées au campus ainsi que du commerce local. La rue Wybran y figure comme porte d'entrée à la ville, avec son réseau de transport en commun et de grands axes dans toutes les directions importantes du pays et le centre de Bruxelles. La création de nouvelles haltes ferroviaires près des nœuds multimodaux (zones de développement immobilier dense, quartiers denses faiblement desservis en transport public) en fait partie pour bien lier le quartier à la région, les haltes de Anderlecht-CERIA et Erasme sont privilégiées. Cette configuration porte des grands avantages pour la place du site dans un contexte plus large Chaudron - Erasme.

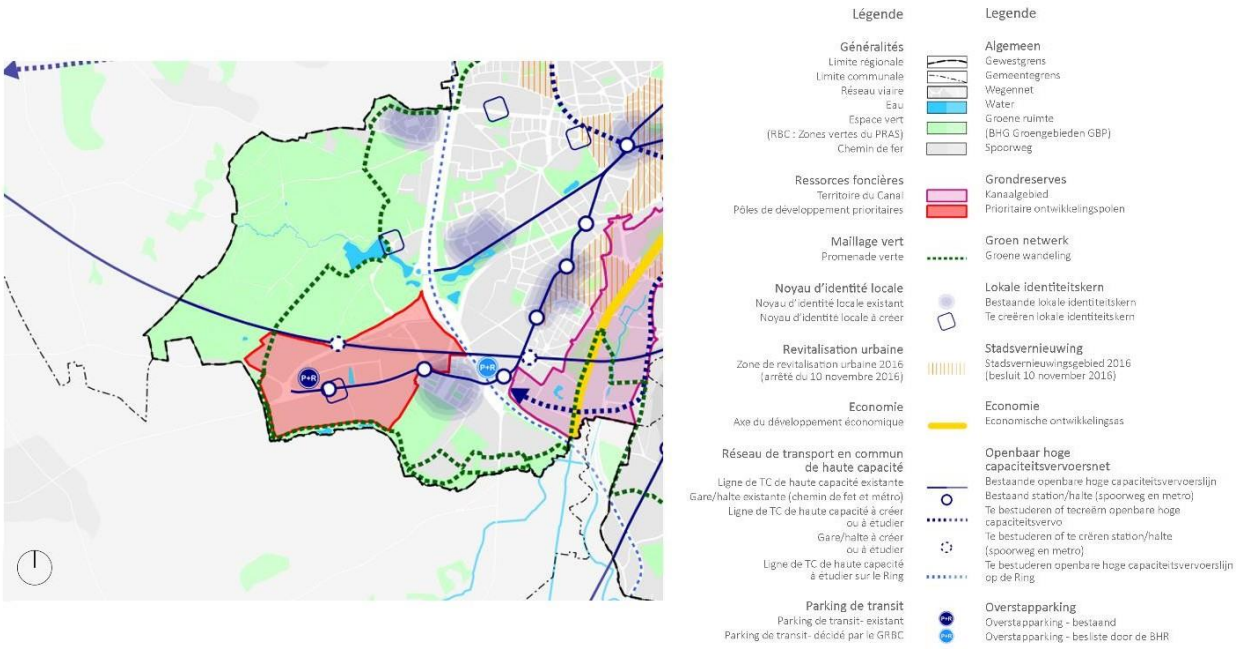


Figure 9 - Extrait de la carte : 8. Projet de ville (source : - Perspective Brussels et bureau d'étude)

Centres inter-quartiers

En tant que "centre inter-quartier", le site d'Erasme-Chaudron apporte une part essentielle dans les développements autour d'équipements importants tels que le site universitaire pour son haut potentiel de développement. Les centres inter-quartiers jouent essentiellement un rôle à l'échelle intercommunale. Ils possèdent les caractéristiques particulières suivantes :

- Ils se forment sur un centre historique, consolidé par 'bassin de vie quotidien' ;
- Ils possèdent un haut niveau de service (équipements de sport, santé, culture, éducation, ...) ;
- Ils accueillent régulièrement un marché ;
- Ils sont une destination de soirée (bars, restaurants, théâtres, concerts, cinémas, ...) ;

La desserte STIB possède un haut niveau de service. Certains centres inter-quartiers seront amenés à se développer autour d'équipements importants tels que les sites universitaires (Erasme, VUB Laerbeek à Jette, UCL à Woluwe, ...) ou encore des sites à haut potentiel de développement tel que l'ancien site de l'OTAN, proche de la gare de Haren.

Rénover les haltes ferroviaires, en général dégradées et ainsi rendre l'offre ferroviaire intra-bruxelloise plus visible et attractive. Pour ce faire, la Région entend réaliser un véritable programme de valorisation des haltes ferroviaires avec l'État fédéral dans le cadre de Beliris.

Créer de nouvelles haltes ferroviaires près des nœuds multimodaux (zones de développement immobilier dense, quartiers denses faiblement desservis en transport public). Les haltes de Anderlecht- CERIA, Verboekhoven, Josaphat-Wahis, Cureghem, Erasme sont privilégiées.

Ces éléments s'inscrivent dans les défis démographiques, économiques, de cadre de vie et de mobilité, que le projet ambitionne d'adapter aux nouveaux défis pour les années à venir 2025 et 2040. Le site est notamment

situé dans un noyau d'identité locale à créer pour cette raison. Ainsi, le secteur trouvera un potentiel important pour son développement urbain.

Le Plan Communal de Développement (PCD)

Le PCD d'Anderlecht, approuvé en date du 26.03.2015 retient 4 zones de projets urbains significatifs pour la Commune, dont la zone Neerpede – Vogelzang qui comprend le projet de PPAS présent.

Pour la zone d'étude du projet de PPAS, les objectifs suivants devront conditionner les actions à mettre en place :

1. Protéger à long terme l'espace rural et les zones naturelles proches par une législation appropriée ;
2. Maintenir les espaces ruraux et la biodiversité et développer le maillage vert ;
3. Améliorer la qualité de l'eau et développer le maillage bleu ;
4. Maintenir et développer des activités agricoles et maraichères durables ;
5. Faire connaître le patrimoine de la zone rurale et en faire profiter un plus large public.

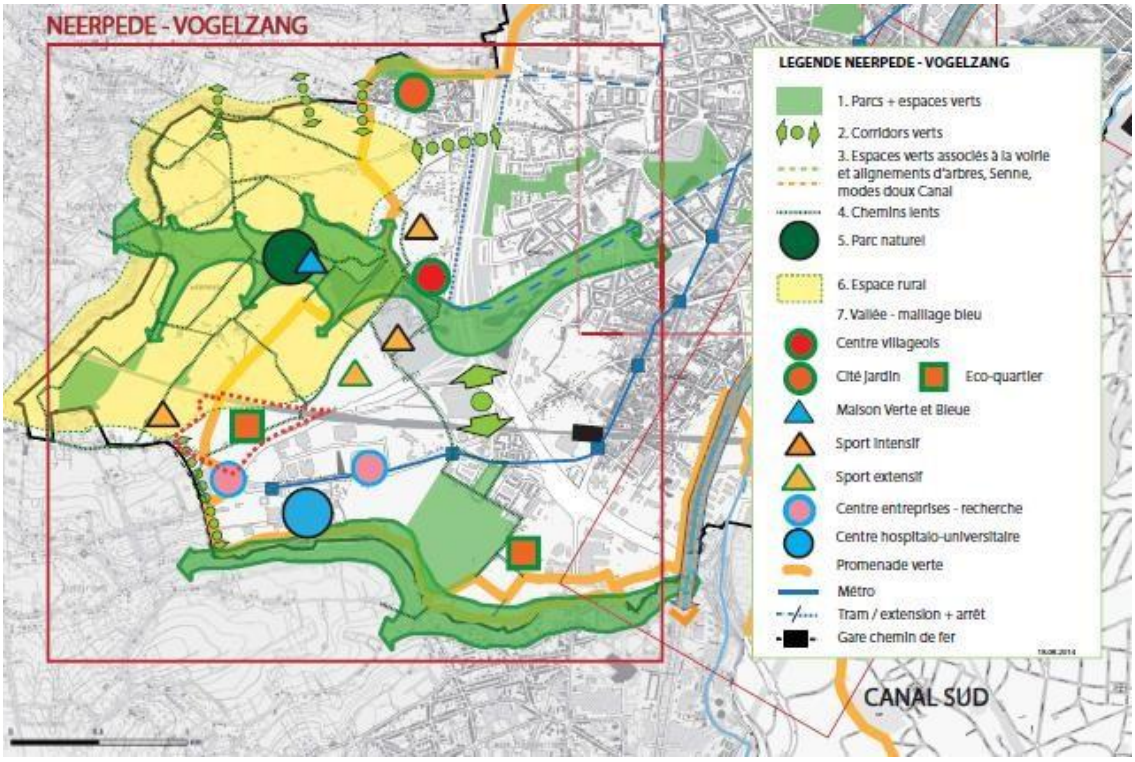


Figure 10 - Extrait de la carte Projet Neerpede – Vogelzang du PCD, version 2015

Un tel périmètre doit dépasser le cadre strict de Neerpede, pour inclure les zones en plein développement que sont les zones d'activités économiques et le site hospitalo-universitaire Erasme, où subsiste un potentiel naturel important, jusque et y compris le site classé du Vogelzang.

Des 10 **actions** importantes qui devraient conditionner le projet de PPAS, il y a lieu d'avancer certainement :

Action 1 : Mettre en place le concept de « Parc Naturel Régional »

Action 3 : Avec divers éléments attractifs (Maison Verte et Bleue, maillages, environnement et alimentation, …)

Action 5 : Promotion d'une accessibilité en transport en commun et par modes doux et proposition d'une mobilité spécifique à Neerpede (portes d'accès, circulation interne et externe, tram vert, …)

Action 9 : Gérer les zones contiguës au site de Neerpede de manière cohérente, comme le maintien d'une forte

présence végétale, permettant de renforcer les maillages naturels.Les nouvelles urbanisations au Vogelzang devront prendre en compte la mixité des fonctions, et ainsi veiller à proposer tous les services et équipements nécessaires. Il s'agira de réfléchir à un véritable maillage résidentiel, s'appuyant sur la présence d'un site classé, d'une réserve naturelle, de la Promenade Verte.

Action 10 : Proposer des parcours piétons qui mènent à la zone protégée du site de Neerpede depuis tout Anderlecht.

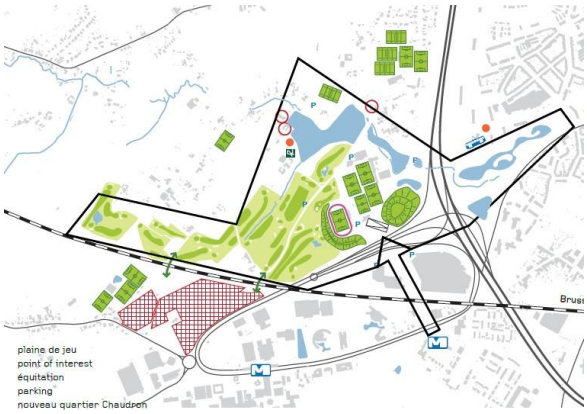
Le Plan Directeur de la zone Neerpede-Vlezenbeek-St-Anna Pede (plan interrégional de sept. 2014)

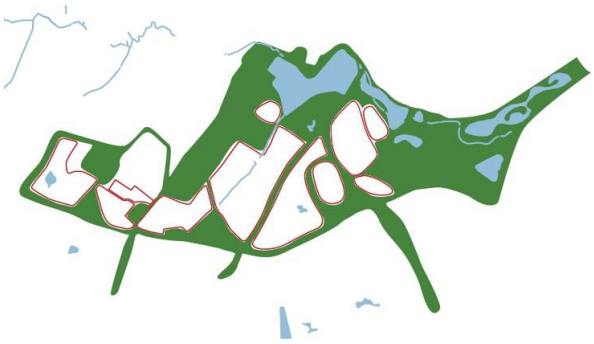
Ce plan est axé sur la préservation et la valorisation paysagère du patrimoine écologique et de la fonction agricole, combinée à la recherche d'un équilibre entre ces composantes et la fonction récréative. Neerpede prend une part importante en matière de paysage, de récréation et de maillage vert et bleu. Le Plan directeur est le résultat d'une collaboration entre la Vlaamse Landmaatschappij (VLM) et Bruxelles Environnement.

Dans son plan d'action les éléments suivants sont importants pour le projet de PPAS Chaudron :

<u>le Parc régional W - O (ouest)</u>

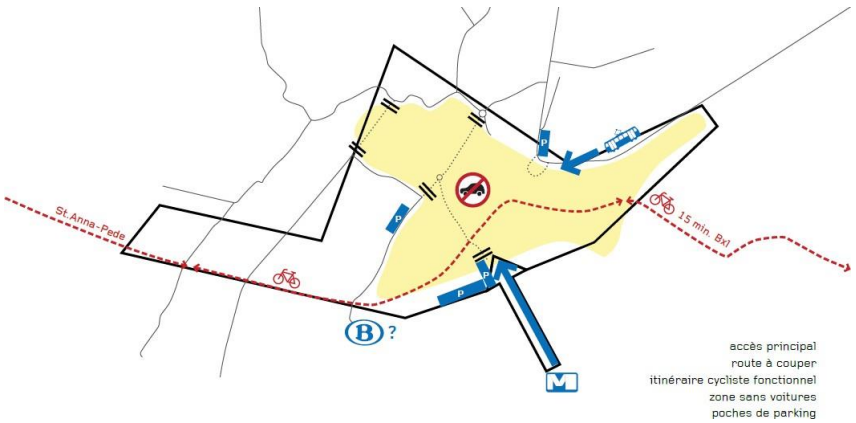
La rue du Chaudron y prendrait une fonction importante en tant que Promenade verte (entre canal et chaussée de Ninove + liaisons paysagères.





pleine de jeu
point d'intérêt
équitation
parking
nouveau quartier Chaudron

parc entre ville et zone rurale
nature, récréation et agriculture urbaine
liaisons avec les pourtours urbains et périurbains
(dont Chaudron en quadrillage rouge))
axe Drève Olympique



- périmètre du Parc W avec zone sans voitures (jaune) + parkings
- coupure rue du Chaudron entre la rue de Neerpede et rue des Poulets
- lien entre la maison verte & bleue et le bio-pôle
- lien entre Parc W et le paysage agricole du Pajottenland
- coupure rue de Neerpede entre rue des Lapins et rond-point (face au Chalet de la Pede)

- coupure Drève Olympique entre viaduc et la jonction avec la rue de Neerpede.
- la Drève Olympique devient l'accès principal (un axe sur lequel viennent se greffer les différentes activités sportives du parc).

les liaisons pédestres et cyclables

- RER cyclable: cette proposition relierait St.-Anna Pede avec le centre ville en passant par le nord du chemin de fer le long du PPAS Chaudron
- création d'espace public vert (aussi vers le noyau Chaudron - Erasme).

L'Agrobiopôle du Pajottenland et de Neerpede, option du plan, pourrait trouver des appuis par la zone Chaudron, comme la création de lieux maraichers, production agricole et d'éducation à l'alimentation durable en milieu urbain, création d'un horeca (à proximité du parc, promotion des produits locaux), création d'ateliers d'éducation à l'environnement, organisation d'un marché et un point de vente et/ou un réseau de distribution en ville. Il s'agira d'une part de créer et de réaménager une série d'infrastructures nécessaires pour mener à bien ces différentes fonctions, tels que la ferme régionale de Neerpede, la ferme communale (Tacqui), le Kattenkasteel et une partie du parc de Neerpede et de la Drève Olympique (amélioration de l'accessibilité et espace dédié à un marché 'boerenmarkt'). D'autre part, le projet vise à mettre sur pied une structure professionnelle pour mener à bien les différentes missions de l'Agrobiopôle mentionnées ci-dessus. Le projet vise la mise en place d'une structure autonome pour continuer à mener les missions sur le long terme : emplois liés à la structure de l'incubateur (soutien aux agriculteurs), emplois liés à l'horeca et sensibilisation du grand public (écoles, visiteurs,...). De manière générale et sur le plus long terme, Neerpede deviendra un pôle récréatif- touristique majeur pour la Région Bruxelloise.

Le plan opérationnel « Neerpede » (PON) est en cours d'élaboration. Deux thèmes importants sont :
- le développement des outils et l'identification des actions permettant de protéger et d'enrichir le paysage;
- la valorisation de la promenade verte à Neerpede.

Le Plan Communal de Développement de la Nature et du paysage (PCDN)

Le PCDN 2007 - 2011, approuvé en date du 02.07.2007 retient 3 éléments significatifs dans la zone Chaudron :
- les talus de chemin de fer, pour leur valeur biologique ;
- la zone humide et ses abords verts le long du chemin de fer au nord-ouest de la rue du Chaudron ;
- la rue du Chaudron, comme tracé de la promenade verte entre les vallées du Neerpedebeek et du Vogelzangbeek. Seule cette dernière est maintenue après les travaux d'extension du chemin de fer.

Les Plans de Mobilité

En matière de mobilité, outre le plan (régional) IRIS 2, il est tenu compte du Plan Communal de Mobilité d'Anderlecht[5].

Aussi le « Plan stratégique pour le Transport de Marchandises en RBC », approuvé par le GRBC le 11 juillet 2013, le « Plan Régional de Politique du Stationnement » et le Plan d'Action Communal de Stationnement en cours d'élaboration, s'y réfèrent. Ce sont des éléments très importants en matière de gestion de quartiers d'habitation comme Chaudron. Les PACS définissent les zones aux caractéristiques de la politique de stationnement. Sur la commune, le projet de PACS définira la politique de stationnement sur son territoire (zones, tarifs, dérogation, etc.). Le plan contient 4 types de zones de stationnement dans 7 secteurs territoriaux. Le plan n'est qu'à son stade d'étude à ce jour.

Pour Chaudron, la zone n'est pas connue à ce jour, mais celle qui est résidentielle par excellence car en faveur des riverains devrait être appliquée. Les exceptions existent cependant selon les cas dans une zone bleue (p.ex. des temps de stationnement plus court ou à tarifs plus élevés dans des parties fort sollicitées et/ou à gérer en

5 Le PCM d'Anderlecht a été approuvé le 23 juillet 2007 par le Gouvernement sous réserve du développement d'une vision à plus long terme, et ce d'ici le 04/01/2008. Actuellement, l'administration communale d'Anderlecht travaille sur le projet d'un nouveau PCM.

faveur des usagers lents, à évènements, etc.).

Il faut remarquer que le régime 'vert' est d'application dans la route de Lennik, dans sa portion de l'hôpital Erasme pour être précis. Le but est de diminuer la pression de stationnement par les centres, les activités, … sur les pourtours résidentiels ou les riverains, personnes handicapés et détenteurs de dérogations stationnent sans limite de temps.

La démarche Good Move

La démarche Good Move est un outil qui veut favoriser la démarche participative dans le nouveau plan régional de mobilité (PRM). Le Conseil des ministres a approuvé ce 5 mars, en deuxième lecture, la version finale de ce plan.

Ce dernier traduit la volonté d'accentuer la recherche d'une mobilité plus équilibrée, pour trouver des solutions qui peuvent améliorer la mobilité plus durable, permettant d'augmenter la qualité de vie de chacun. L'efficacité des mesures en faveur des moyens de transport qui permettent de réduire l'impact environnemental des véhicules motorisés en fera partie. Certaines mesures deviendront réglementaires et appuieront concrètement des déplacements au sein des futurs quartiers d'habitation, des équipements collectifs et publics.

Elément important pour le projet de PPAS est indéniablement la volonté de la région de diminuer les km parcourus par les automobiles en faveur des autres modes actifs comme piétons, cyclistes et le transport en commun, partagés et de car-sharing... L'ambition est une diminution des km parcourus en automobile de 25 % d'ici 2028.

1.3. LES DEMANDES DE MODIFICATION À APPORTER AU PROJET DE PPAS

La commission de concertation demande les corrections et adaptations suivantes, en vue de la reprise du PPAS, ceci par ordre des points énumérés dans l'avis de la CC du 23-06-2010 :

- ***Point 1*** */ Etude globale - § 5 : éliminer les éléments d'ordre de la compétence de la police en terme de parkings ;*

Eléments supprimés dans les prescriptions graphiques.

- ***Point 2*** */ RER, zone tampon - § 4 : éliminer les éléments d'ordre de la construction d'un éco-duc lors des travaux d'élargissement de la ligne de chemin de fer ;*

Eléments supprimés dans les prescriptions graphiques.

- ***Point 3*** */ Rue du Chaudron - § 7 : éliminer les éléments d'ordre de la construction d'une passerelle au-dessus de la rue du Chaudron ;*

Eléments supprimés dans les prescriptions graphiques.

- ***Point 4*** */ Densité- implantation et gabarit - §1 : la densité de 2500 hab. ou 180 hab./ha est suffisante pour garantir une viabilité et une autonomie du quartier;*

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales. La version « 2020 » va permettre d'accroître les superficies de logements autorisées (zone A principalement). Des gabarits plus élevés sont observés. Il en découle une augmentation des surfaces de plancher.

- ***Point 5*** */ Mobilité : éliminer les éléments d'ordre de mobilité - mesures n'étant pas du ressort du projet de plan de PPAS;*

Eléments supprimés dans les prescriptions graphiques.

- ***Point 6*** */ STIB : non maintien d'une station de desserte métro dans les prescriptions - sujet indépendant du PPAS ;*

Eléments supprimés dans les prescriptions graphiques.

- ***Point 7*** */ Ligne à haute tension : éliminer des éléments de la situation existante de droit ;*

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales.

- ***Point 8*** */ Charte d'intention : éliminer "ayant valeur réglementaire" dans la phase 3 du RIE (ce n'est pas le cas) ;*

Elément non maintenu dans le présent RIE complémentaire.

Les Directions de l'Urbanisme, des Monuments et Sites, de l'Environnement et de la SDRB demandent les corrections et adaptations suivantes, ceci par ordre des points énumérés dans son avis du 23-06-2010 :

- ***Point 9*** */ Nature et paysage - § 6 : des îlots fermés, des gabarits plus élevés, seraient plus adéquats pour protéger le nouveau quartier des nuisances sonores au nord près du chemin de fer ;*

Ce point concerne principalement le PL Erasmus (bâtiments exposés au bruit ferroviaire).L'impact sonore est considéré dans le présent RIE (zone A). Une réorganisation spatiale y est opérée via une adaptation des prescriptions littérales et graphiques.

- ***Point 10*** */ Nature et paysage - § 7 : le maintien de végétation au même endroit que précité, ne fait pas obstacle au bruit ;*

Ce point concerne principalement le PL Erasmus.

- ***Point 11*** */ Nature et paysage - § 9 : le maintien des importantes variations d'épaisseur du même endroit que précité, n'est pas justifié, la réduction de l'épaisseur de la zone tampon entre le talus et les constructions permettrait une meilleure répartition des surfaces plancher sur le site ;*

Ce point concerne principalement le PL Erasmus. Cependant, des adaptations aux prescriptions

graphiques et littérales sont considérées dans la présente version (zone B et C sont principalement non bâties).

- ***Point 12** / Implantations, gabarits, densité - § 3, 4 : un nombre supérieur de logements semble plus adéquat afin de conforter l'implantation d'activités variées et de répondre aux critères de quartier durable, par la réalisation d'une hausse des gabarits des immeubles situés en périphérie du site et par l'augmentation du nombre total de logements potentiels pour répondre au besoin de la population croissante en Région bruxelloise ;*

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales. La version « 2020 » va permettre d'accroître les superficies de logements autorisées (zone A principalement). Des gabarits plus élevés sont observés. Il en découle une augmentation des surfaces de plancher.

- ***Point 13** / Affectations - § 1, 2 : la création d'un véritable noyau avec un centre de quartier aux multiples activités serait opportun et à préciser en termes de surfaces précis ;*

Ce point concerne le PL Erasmus. Signalons que la version « 2020 » va permettre d'accroître les surfaces commerciales en zone D, etc. > Adaptations des prescriptions graphiques et littérales.

- ***Point 14** / Affectations - § 4 : la création d'un véritable noyau avec un centre de quartier aux multiples activités serait opportun et à préciser en termes de surfaces précis ;*

Ibidem > point 13.

- ***Point 15** / Espaces publics - § 1, 3 : la création d'une place publique avec des commerces et services autour, ouvertes au public est recommandé, aisément accessible depuis la station métro pour une bonne interaction avec les quartiers traditionnels d'Anderlecht ;*

Ce point concerne le PL Erasmus. Signalons que la version « 2020 » va permettre d'accroître les surfaces commerciales en zone D, etc. > Adaptations des prescriptions graphiques et littérales.

- ***Point 16** / Qualité des intérieurs d'îlot - § 3 : la fermeture des îlots en forme de double U le long du boulevard H. Simonet augmenterait indéniablement le potentiel d'accueil de nouveaux résidents sur le site d'Anderlecht ;*

Ce point concerne le PL Erasmus.

- ***Point 17** / Organisation de la mobilité - §2, 3 : il conviendrait d'encourager l'aménagement d'un boulevard urbain avec un accès au site depuis le boulevard Simonet dans la continuité de l'allée de la Recherche, qui serait préférable tant sur le plan paysager que sur le plan de la mobilité ;*

Ce point concerne le PL Erasmus. Cette version ambitionne d'adapter les prescriptions graphiques et littérales au regard de l'article relatif aux « *zones de l'espace public régional* ».

- ***Point 18** / Organisation de la mobilité - §4 : l'appui d'un plan communal de mobilité devrait prévoir les solutions quant à la dissuasion du stationnement des voitures ventouses (navetteurs) qui devraient stationner sur le parking attenant au métro ;*

Ce point concerne le PL Erasmus. Cette version ambitionne d'adapter les prescriptions graphiques et littérales au regard de l'article relatif aux « *zones de l'espace public régional* ».

- ***Point 19** / Organisation de la mobilité - §5 : il importe également d'encourager et de faciliter le cheminement piéton vers la station de métro ;*

Ce point concerne l'ensemble du périmètre du PPAS. Cependant, cette version entend adapter les prescriptions graphiques et littérales afin d'améliorer la circulation des usagers faibles.

- ***Point 20** / Construction à proximité des lignes à haute tension - § 2: les plaines de jeux et les espaces destinés aux enfants doivent être proscrits dans les espaces verts sous les lignes et les zones jusqu'à 43 m, sauf à courte durée ;*

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales (zone C).

- ***Point 21** / STIB - dépôt métro : le permis du dépôt de métro + test-track et équipements techniques étant approuvé, cet aspect de l'avis n'est plus de mise ;*

Sans objet. Signalons que le RIE complémentaire évoque l'impact induit par le test-track (zone C)

- ***Point 22*** */ Développement durable - § 2 : Pour ce qui est des critères environnementaux, considérant que divers espaces pourraient être affectés aux équipements techniques collectifs qui participeraient à contenir la consommation énergétique du quartier : notamment les terrains sous les lignes à haute tension ou encore en sous-sol sous la place centrale ;*

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales (zone C) – « §3. Zones d'équipements collectifs – Techniques ».

- ***Point 23*** */ Développement durable - § 3 : Considérant que les préceptes du développement durable préconisent la compacité en matière de construction ainsi qu'une densité bâtie suffisante sur le site ; que des recommandations chiffrées sont extrêmement délicates à avancer car de nombreux critères entrent en ligne ; qu'il convient toutefois d'augmenter la densité prescrite au projet de plan ; qu'aux surfaces bâties pour accueillir les riverains, doit s'ajouter la superficie requise pour l'aménagement des divers services qui en sont le corollaire et participent à l'autonomie du quartier : équipements socioculturels et techniques mais aussi activités commerciales, etc. ;*

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales (zones A & D principalement) –superficies de logements, d'activités ou commerciales accrues.

- ***Point 24*** */ Faisabilité : Quelques manquements ne permettent pas de garantir la faisabilité du projet de PPAS, dont on relèvera :*
  - *cotations et repères insuffisants que pour implanter le tracé du projet de PPAS,*
  - *tracé du PPAS ne s'appuyant pas sur la trame foncière : nombreux échanges de terrains à prévoir,*
  - *absence de plan d'expropriation,*
  - *absence de précisions quant aux acteurs de l'espace public.*

Ce point concerne l'ensemble du périmètre du PPAS. Cependant, cette version entend permettre le réaménagement de certaines zones. Il en découle des adaptations graphiques.

Nb : le lecteur va s'apercevoir de certaines redondances entre les points repris ci-avant et les 2 différents courriers repris ci-après. Cependant, le chargé d'étude entend reprendre l'ensemble des remarques émises.

Bruxelles Environnement, dans un courrier adressé au Collège du 6 juin 2010, nuance les options du plan, comme suit :

En ce qui concerne les options du plan :

- La promenade verte régionale passant à travers le site, l'IBGE est favorable à l'option de préserver la rue du Chaudron dans son état initial tout en recommandant de garder de part et d'autre de la voirie une zone verte non aedificandi d'un minimum de 10 mètres afin de faire la connexion avec la coulée verte de l'autre côté de la chaussée de Lennik (côté Multipharma). Nous approuvons également le maintien en zones vertes de la partie le long du talus de chemin de fer et de la zone humide au nord-ouest de la rue du Chaudron. Ce choix servira de zone tampon entre la future ligne RER et les habitations, éloignant ces dernières de manière significative et les protégeant par la même occasion des nuisances sonores du trafic ferroviaire. En effet, l'implantation de ces dernières est disposée en ordre ouvert du côté de la voie ferrée, ce qui n'est pas idéal en matière de protection du bruit. Il faudra rester attentif au dégagement des perspectives vers Neerpede car le permis d'urbanisme de la « mise à 4 voies » de la ligne 50A autorise la construction de murs anti-bruit en cas de dépassement des normes et ce éventuellement sur le haut du talus.

La rue du Chaudron est inscrite en « *zones de l'espace public - Voies piétonnes et cyclistes* »et est destinée à recevoir la promenade verte. La version « 2020 » apporte des adaptations aux prescriptions graphiques et littérales des zones B & C. L'impact sonore concerne également les constructions du PL Erasmus.

- La volonté de créer un centre au futur quartier par la conception d'une place publique prolongée par une voirie arborée amènera une dynamique à condition d'y implanter des activités diversifiées et étalées au niveau des horaires afin de rendre cet endroit convivial mais aussi d'en assurer le contrôle social. La constitution des intérieurs d'îlots en jardins privatifs et semi-publics accentuera la cohésion sociale.

Ce point concerne le PL Erasmus. Signalons que la version « 2020 » va permettre d'accroître les surfaces commerciales en zone D, etc. Il en découle des adaptations des prescriptions graphiques et littérales.

- La démarche volontariste de la commune de faire de ce PPAS, un quartier « durable », ne peut que satisfaire Bruxelles-Environnement. Toutefois, comme nous l'avons déjà souligné en Comité d'accompagnement, le choix de la commune sur la densité d'habitants laisse un doute quant à la viabilité du quartier à remplir de manière maximale son objectif de « développement durable ».

Ce point concerne l'ensemble du périmètre. Signalons qu'il s'agit d'un positionnement de Bruxelles-Environnement (avis sur la façon de développer le périmètre).

- L'organisation de la mobilité au sein du site par la hiérarchisation des voiries nous semble une solution à privilégier. Cependant, la coupure importante de la rue du Chaudron afin de liaisonner les 2 quartiers nous semble contradictoire avec la conservation de celle-ci dans tout son aspect rural.

Ce point concerne l'ensemble du périmètre. Signalons qu'il s'agit d'un positionnement de Bruxelles-Environnement.

- La décision récente de la STIB de ne plus construire son dépôt de métro entre le bd Henri Simonet et la rue Scholle demande une nouvelle approche de l'affectation de cette zone. La construction d'un parking collectif à cet endroit pour une partie du site permettrait de rationaliser les accès des parkings de certains immeubles tout en conservant en surface des espaces verts et une zone d'équipements techniques si nécessaire.

Des adaptations graphiques et littérales sont proposées au niveau de la zone C. Il n'est pas envisagé d'y développer un parking collectif.

- Nous appuyons également l'option de maintenir une zone non aedificandi de 43 metres de part et d'autres des lignes à haute tension.

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales (zone C).

L'administration de l'aménagement du territoire et du logement, direction de la planification, dans un courrier adressé au Collège du 18 juin 2010, souligne les éléments du projet de plan qu'elle juge structurants et qui lui semblent former la trame dominante de l'aménagement futur du quartier, comme suit :

1. Eléments significatifs du point de vue naturel et paysager

Zone humide et rue du Chaudron :

Le site du projet de PPAS Chaudron abritera un nouveau quartier résidentiel de seconde couronne, élément majeur d'urbanisation à l'ouest de la Région au sein d'une zone encore peu construite. A ce titre, il constitue un quartier de transition entre la zone à vocation agricole et sportive du Neerpede et les quartiers urbanisés alentours (Hôpital Erasme, site à vocation économique de la SDRB, ...). Le site du PPAS doit permettre d'établir une jonction harmonieuse entre ces deux réalités.

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales (zones B & C).

Ainsi, il ressort des études préalables que la Commune accorde une attention particulière à certains éléments du paysage qu'elle juge significatifs, notamment :

- les talus du chemin de fer pour leur valeur biologique,
- la zone humide, au croisement de la rue du Chaudron et de la ligne de chemin de fer,
- la rue du Chaudron comme tracé de la promenade verte entre les vallées du Neerpedebeek et du Vogelzangbeek.

L'AATL estime que ces éléments doivent être considérés comme structurants, qu'il convient de veiller à leur mise en valeur et de les maintenir en zones non aedificandi. Ces zones forment également une zone tampon entre les futures habitations et les lignes de chemin de fer, réduisant ainsi les nuisances sonores.

En particulier, le projet de plan veillera à renforcer le caractère homogène de la rue du Chaudron au regard de sa longueur modérée entre la route de Lennik et le chemin de fer : On évitera notamment d'en multiplier les séquences et de l'interrompre par une « place » dont la pertinence n'est pas assurée ; le projet veillera à ce que les deux rives de la rue présentent des affectations, implantations et gabarits similaires. L'AATL regrette que l'alternative d'un front bâti le long de cette voie ou d'une grande partie de celle-ci n'ait pas été davantage étudiée en lieu et place d'extrémités de rangées d'habitations perpendiculaires. L'AATL suggère donc de poursuivre les études en ce sens : Quelle que soit la solution finalement retenue, il importe qu'elle n'altère pas la typologie de la rue du Chaudron.

La rue du Chaudron assurant la coulée verte entre Neerpede et le Vogelenzang, une zone verte non construite de 10 mètres y sera préservée de chaque côté, en donnant priorité à la végétation indigène, voire spontanée.

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales (zones A, B & C). Signalons que la dénomination de zones non aedificandi n'est pas proposée. La rue du Chaudron est destinée à recevoir la promenade verte. La zone A fait l'objet de modifications au niveau des implantations bâties (en lien avec les adaptations des prescriptions graphiques).

Insertion du quartier en bordure de la campagne de Neerpede

La Commune a choisi d'adopter un parti urbanistique jouant sur la progression des typologies d'îlots et des constructions. Les îlots situés le long du boulevard Henri Simonet présentent une structure d'îlots semi-ouverts auxquels succèdent des îlots ouverts. Le choix de la Commune serait d'offrir aux habitants du futur quartier une ouverture vers la vallée du Neerpedebeek ainsi que de permettre une transition douce depuis les espaces ruraux et sportifs vers les zones plus densément urbanisées. Dans cette même volonté de transition, les gabarits sont dégressifs depuis le boulevard Henri Simonet vers la zone rurale.

Cette progression peut être intéressante du point de vue paysager au vu du passage d'un milieu urbain vers le milieu plus ouvert que sont les espaces agricoles et sportifs de Neerpede.

Néanmoins, pour ce qui est des îlots ouverts le long du chemin de fer, le RIE a toutefois signalé la question de la réverbération sonore dans les cours ouvertes des immeubles, lors du passage des trains. Des îlots fermés, de gabarits plus élevés, seraient plus adéquats pour protéger le nouveau quartier des nuisances sonores.

L'AATL observe le maintien d'une zone tampon végétale entre le talus du chemin de fer et les terrains construits, proposée par la Commune d'Anderlecht tant au regard des aspects paysagers que de l'affaiblissement acoustique; elle s'interroge cependant quant aux limites de cette zone tampon et quant à son épaisseur variable en « dents de scie ». Une épaisseur uniforme de la zone tampon d'une cinquantaine de mètres entre le talus et les constructions permettrait une meilleure répartition des surfaces-plancher sur le site.

La problématique sonore concerne le PL Erasmus. Il en va de même pour la mise en œuvre de la zone tampon (celle-ci se développe au nord des zones bâties de ce permis de lotir).

2. Implantations, gabarits, densité

Comme observé ci-dessus, des gabarits progressifs sont prescrits avec des immeubles R+3-4+T le long du boulevard Henri Simonet et du bâti à caractère résidentiel R+1-2+T pour la partie restante du périmètre.

Toutefois, bien que le rapport sur les incidences environnementales n'exclue pas la faisabilité du projet tel qu'il est proposé, l'AATL estime qu'une augmentation de la densité du quartier confortera la viabilité des commerces, services et équipements de proximité qui s'y implanteront. Le PPAS prévoit un nombre de logements fluctuant entre 1061 et 1158 avec un rapport P/S sur l'ensemble du site de 0,53. Un nombre supérieur de logements semble plus adéquat afin de conforter l'implantation d'activités variées.

Cette densité supplémentaire pourrait être réalisée par une hausse des gabarits des immeubles situés en périphérie du site (autorisation de constructions de R+5+T le long du boulevard Simonet). Ce gabarit supplémentaire permettrait de créer une transition avec les futurs développements qui verront très certainement le jour sur le parking de dissuasion Erasme et d'augmenter le nombre total de logements potentiels. Compte tenu de l'augmentation pressentie du nombre d'habitants en Région bruxelloise cette offre aurait l'avantage de répondre à une demande qui ne fera que croître.

Ce point concerne l'ensemble du périmètre du PPAS. Cependant, cette version entend permettre un accroissement des gabarits et des superficies annexes. Des modifications

Sont notamment apportées aux prescriptions graphiques et littérales des zones A et D. Des gabarits plus élevés sont notamment proposés au sein de la zone A.

3. Affectations

Nonobstant la desserte en transports publics, la conception d'un nouveau quartier excentré implique une organisation lui permettant de vivre en autonomie afin de réduire au maximum les déplacements motorisés : commerces de quartier, école, crèche, lieux de rencontre, plaine de jeux etc., idéalement localisés au centre du quartier de façon à créer un noyau d'activités.

Il importe que les surfaces octroyées aux différentes affectations qui seront présentes sur le site puissent être évaluées le plus précisément possible. L'AATL approuve l'implantation d'un équipement scolaire mais souligne également la nécessité de prévoir une crèche pour ce quartier qui accueillera de jeunes familles.

Les prescriptions du PRAS relatives à la zone d'habitation à caractère résidentiel plafonnent les superficies commerciales à 150 m², ce qui ne permettra pas l'implantation d'une supérette à l'échelle du quartier. Aussi l'Administration recommande-t-elle d'étudier l'opportunité que la Commune d'Anderlecht introduise une demande de dérogation au PRAS, afin d'autoriser une augmentation des surfaces accordées au commerce.

Le projet de plan est voulu de manière à accueillir une mixité de logements libres, conventionnés et sociaux. Cette volonté serait d'autant plus pertinente qu'un des propriétaires du site est le Foyer anderlechtois. Il n'appartient cependant pas au PPAS de définir la proportion ou l'implantation de chaque type de logement.

La version « 2020 » entend accroître le seuil des surfaces commerciales autorisé – 3.750 m² au sein de la zone D. La demande de dérogation est considérée dans le présent RIE complémentaire.

L'étude « *Analyse des comportements spatiaux d'achat des ménages bruxellois* », réalisée par HUB.brussels, l'ULB et Perspective.brussels (2018) s'interroge sur la question portant sur le moyen de transport principalement utilisé par les ménages pour effectuer leurs achats. Sur l'ensemble des personnes enquêtées, 56,6 % utilisent la voiture comme mode de transport principal. Viennent ensuite, pratiquement ex aequo, les déplacements à pied et en transports en commun (respectivement 21,7 % et 19,0 %).

Pour le quartier, couvert par le projet de PPAS, la part de citoyens utilisant la voiture augmente fortement et ce jusqu'à 80-92% ! Il est important de contextualiser par la mise en évidence que le quartier ne possède aucune offre commerciale. N'ayant pas de polarités majeures à proximité pour des achats quotidiens, les distances parcourues seront nécessairement importantes pour les résidents du quartier Chaudron / Erasmus et ce, quelle que soit leur destination (Pentagone, polarité de la seconde couronne ou Brabant Flamand).

4. Espaces publics

Du point de vue de la conception des espaces publics, l'AATL recommande de combiner les activités de commerces et services autour et aux alentours d'une place publique unique (au lieu de trois) dont le rôle structurant serait conforté par des constructions ouvertes au public, plutôt que par des clôtures végétales ou des bâtiments à usage intermittent. Le concept de « place » n'acquiert en effet sa pleine signification que si une activité suffisante y est assurée et continue.

L'AATL encourage la réalisation de commerces de quartier le long de la place, de même que des activités de soirée et de week-end, de façon à assurer l'animation souhaitée. La place sera aisément accessible depuis la station de métro, de sorte qu'une interaction puisse s'établir avec les quartiers traditionnels d'Anderlecht.

La problématique de la place publique développant des activités et commerces concerne le PLErasmus. Cependant, le RIE s'intéresse en partie à cette problématique via l'examen de la zone D (en lien avec en lien avec les liserés commerciaux du PPAS).

5. Qualité des intérieurs d'îlot

L'AATL apprécie la conception des intérieurs d'îlots constitués à la fois de jardins privatifs et d'espaces partagés. Ces espaces assureront une plus grande convivialité du futur quartier, tout particulièrement dans les îlots sis le long du boulevard Henri Simonet. A noter que la possibilité d'y réaliser des annexes au rez-de-chaussée mériterait d'être mieux encadrée pour éviter les constructions anarchiques : ajout de prescriptions relatives aux matériaux utilisés qui seront en harmonie avec la construction principale et prescriptions empêchant la formation de « dents creuse » enclavées.

Pour ce qui est de ces mêmes îlots semi-ouverts (en forme de double U) situés le long du boulevard Henri Simonet, l'alignement des ouvertures génère concrètement un dédoublement de la percée visuelle constituée par la ligne de crête arborée. L'Administration s'interroge, quant à l'opportunité de ce fractionnement qui perturbe l'appréciation de la structure viaire. En outre, la fermeture de ces îlots augmenterait indéniablement le potentiel d'accueil de nouveaux résidents sur le site !

Pour ce qui est de la zone d'habitations perpendiculaires à la route de Lennik, il apparait que les espaces de jardins partagés sont essentiellement résiduaires. Une de ces zones occupe en effet à peine 4 mètres de large sur une quinzaine de mètres de long. Il est donc permis de douter de l'opportunité de subdiviser ainsi l'espace de jardin.

Pour ce qui est de la zone de constructions en alignement, implantées perpendiculairement à la rue du Chaudron, il apparait que l'alternance de voiries, de constructions, de jardins privatifs et de jardins collectifs fractionne la perception de la rue du Chaudron. Pour mémoire, l'AATL recommande d'assurer le caractère homogène de cet espace structurant (voir supra).

Les îlots développés le long du boulevard Henri Simonet concernent le PL Erasmus. Ce RIE, traite uniquement des surfaces commerciales développées au niveau du liseré commercial n°2 (zone D). La version « 2020 » entend modifier l'organisation spatiale de la zone A > adaptations des prescriptions graphiques et littérales.

6. Organisation de la mobilité

Le maintien des voiries à titre de voies résidentielles ouvertes essentiellement au trafic interne au quartier est un élément important. Il s'agit en effet de limiter la circulation automobile au sein du quartier. On veillera cependant à éviter autant que possible les voiries en cul-de-sac.

L'Administration déconseille l'aménagement d'une desserte locale le long du boulevard Henri Simonet qui conforterait le caractère autoroutier de ce dernier. Ne convient-il pas – au contraire – d'amorcer un boulevard urbain ?

Tant sur le plan paysager que sur le plan de la mobilité, l'Administration recommande d'aménager un accès au site depuis le boulevard Simonet dans la continuité de l'allée de la Recherche.

L'estimation la plus adéquate quant au nombre et quant à la répartition d'emplacements de parcage privatifs et d'emplacements sur le domaine public ne pourra se faire qu'à l'appui d'un réel plan de mobilité prévoyant la dissuasion du stationnement de voitures ventouses dont les conducteurs souhaiteraient s'exempter du paiement du parking attenant au métro. Il importe également d'encourager et de faciliter le cheminement piéton vers la station : La traversée piétonne du rond point Henri Simonet (chemin le plus court depuis les maisons de la route de Lennik) n'est assurément pas recommandée...

Ce point concerne l'ensemble du périmètre du PPAS (quartiers Chaudron et Erasmus).

7. Construction à proximité des lignes à haute tension

L'AATL appuie l'option du projet de plan de réserver une zone de 43 mètres non habitable de part et d'autre des lignes à haute tension qui traversent le site dans sa partie Nord-Est. L'AATL observe toutefois que les terrains sous les lignes à haute tension sont partiellement affectés en zone d'espace vert à vocation récréative et sportive : Les plaines de jeux et les espaces destinés aux enfants y seront proscrits !

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales au niveau de la zone C. La version « 2020 » intègre cette problématique.

8. Dépôt du métro

L'AATL relève que les éléments prévus en matière de transport en commun au sein du projet de plan doivent être revus en fonction des décisions récentes de la STIB de ne plus réaliser de dépôt de métro sous le terrain bordant les voies de chemin de fer (partie Nord-Est du site). Un arrêt du métro devrait pouvoir être envisagé pour la desserte Ouest du site, route de Lennik, à hauteur de la rue du Chaudron.

Outre l'espace vert prévu dans le projet, la zone affectée au dépôt du métro pourrait être consacrée en partie à une construction souterraine affectée à un parking collectif pour la partie Est du quartier. Cette option permettrait de réduire l'impact négatif des entrées de parking privées des futurs immeubles. Il serait vraisemblablement opportun d'y autoriser également divers équipements techniques liés au développement d'un quartier durable.

La problématique du dépôt du métro concerne la zone C. Des adaptations graphiques et littérales y sont apportées. La question du stationnement via un parking collectif concerne l'ensemble du périmètre.

9. Développement durable

L'AATL appuie la volonté communale de créer un quartier répondant aux critères de développement durable. Les trois piliers du développement durable sont les critères sociaux, environnementaux et économiques, à considérer en interaction.

L'AATL encourage la traduction de cette volonté dans le prescrit du PPAS. Divers espaces pourraient être affectés aux équipements techniques collectifs qui participeraient à contenir la consommation énergétique du quartier : Les terrains sous les lignes à haute tension ou encore un sous-sol sous la place centrale.

Les préceptes du développement durable préconisent la compacité en matière de construction ainsi qu'une densité bâtie suffisante sur le site. Des recommandations chiffrées sont extrêmement délicates à avancer car de nombreux critères entrent en ligne. Cent cinquante habitants à l'hectare serait une valeur moyenne. Aux surfaces bâties pour accueillir les riverains, s'ajoutera la superficie requise pour l'aménagement des divers services qui en sont le corollaire : équipements socioculturels et techniques mais aussi activités commerciales participant à l'autonomie du quartier.

Adaptations des prescriptions graphiques et littérales (zone C) – « §3. Zones d'équipements collectifs – Techniques ». Adaptations des prescriptions graphiques et littérales (zones A & D principalement) – superficies de logements, d'activités ou commerciales accrues.

10. Faisabilité

L'AATL s'interroge quant à la mise en œuvre concrète du PPAS :

- Cotations et repères insuffisants que pour implanter le tracé du PPAS,
- Tracé du PPAS ne s'appuyant pas sur la trame foncière : nombreux échanges de terrains à prévoir,
- Absence de plan d'expropriation,
- Absence de précisions quant aux acteurs de l'espace public.

Ce point concerne l'ensemble du périmètre du PPAS. Cependant, cette version entend permettre le réaménagement de certaines zones. Il en découle des adaptations graphiques.

L'AATL regrette que le périmètre du PPAS n'ait pas été étendu au parking de dissuasion afin d'apprécier les enjeux du quartier à une échelle plus large.

Cela concerne l'ensemble du périmètre et non les zones visées par le présent RIE complémentaire.

1.4. REDÉFINITION DES OBJECTIFS DU PPAS

Suite à ces évolutions, les objectifs du projet de plan ont été nuancés comme suit :

1. Répondre à la croissance démographique et renforcer l'attractivité résidentielle ;
2. Soutenir la diversité fonctionnelle, favoriser une bonne intégration du centre et des bords du noyau d'habitation et permettre l'offre commerciale à son niveau urbain de 3.750m², ce qui déroge au seuil du PRAS ;
3. Assoir un espace public comme cadre de vie et support d'un renforcement d'une bonne cohésion sociale ;
4. Permettre le développement d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
5. Renforcer les liaisons urbaines entre quartiers et les liaisons vertes entre les deux vallées (support d'une mobilité des modes doux), par un paysage de transition entre agricole et urbain.

1.5. REDÉFINITION DE LA PROGRAMMATION

Le programme du PPAS propose un nouveau quartier qui sera principalement doté d'habitations.

Le PPAS permet de prévoir de construire du logement se retrouve sous diverses formes : soit des immeubles à appartements, soit des maisons unifamiliales en ordre fermé, semi-ouvert et ouvert. Le PPAS propose aussi une diversité fonctionnelle par la possibilité d'implanter des commerces de proximité ainsi que certains équipements d'intérêt collectif et de service public, socioculturels, scolaires ou d'accueil de la petite enfance complètent le programme.

Ce sont les affectations voisines du site qui vont générer les gabarits des nouvelles bâtisses : globalement, des immeubles (R + 2-3-4-5-6 + T) le long du boulevard Henri Simonet et du bâti à caractère résidentiel (R + 1-2 + T) pour la partie ouest. Cet aménagement permet ainsi une intégration du nouveau quartier d'habitation dans un milieu urbanisé tout en composant avec les densités existantes.

Une zone tampon est prévue entre les futures habitations et les lignes du chemin de fer afin de parer aux nuisances essentiellement sonores provoquées par ce dernier.

L'aménagement de logements pluri- et unifamiliaux exige un parcellaire classique et régulier qui sera obtenu par la restructuration complète du site vu la division existante et irrégulière des terrains. Cette opération entraîne évidemment l'apparition de nouvelles voiries, qui seront de type résidentiel.

En outre, l'accès au site du Chaudron est facilité par sa situation géographique, à proximité d'une sortie du Ring, de la station de métro « Erasme » ainsi que d'une future gare RER à hauteur de la chaussée de Mons ; des atouts dont il y a lieu de tirer parti lors de l'étude du volet relatif à la mobilité.

Néanmoins, situé en bordure de la frontière communale, le quartier ne peut en aucun cas servir de lieu de passage aux navetteurs venus de la région voisine.

Le seuil maximum de l'avant-projet 2010 prévoyait 2.749 habitants maximum (scénario 2 – rapport RF- phase 3, la programmation à 1.400 logements nécessitant des adaptations moins aisées – rapport – phase 2). L'hypothèse 1.800 logements y était écarté, seul une réduction conséquente de l'espace ouvert au nord l'aurait permis tel que repris par le PL Erasmus.

Les lotissements en construction, portent le seuil à 1.492 + 72= 1.564 logements + les 152 logements additionnels et 3 existants au sein de la zone A (scénario PPAS 2020). Soit en total un équivalent potentiel maximum de 1.719 logements (1.564 + 152 + 3) ou +/- 3.792 habitants.

	PL	**PPAS (hors PL)**	**Total**
Maisons unifamiliales	72	3 existantes	75
Appartements	1.492	152	1.644
Total	**1.564**	**155**	**1.719**

Log. x hab./u	**Habitants**

75 (72 +3) x 3	225
1.644 x 2,17[6]	3.567
Total	**3.792**

La surface de 20,60 ha du projet de PPAS, donne une densité maximale de 1719 : 20,6 = **83,4 logements par hectare et de 3.792 : 20,6 = 184 habitants/ha**

Les plans de lotissements PL Erasmus et Chaudron, faisant partie de la situation existante de droit à ce jour et qui déterminent le caractère essentiel du projet de PPAS, sont incorporés dans le projet pour cette raison, y compris le EI Erasmus s'y reportant. Il va de soi, que les conclusions y compris seront utilisées pour les besoins du projet de PPAS.

Néanmoins, le projet de plan des affectations les a insérés qu'à titre indicatif, car évidemment ils sont de facto réglementaires.

Le programme adapté comprend principalement et prioritairement en fonction des habitations ajoutées :

- Les habitations mixtes (appartements de différentes tailles de 1 à 4 personnes et des équipements supplémentaires comme dans le PL Erasmus ainsi que quelques commerces près des écoles ;
- Pour l'école néerlandophone il est prévu d'ajouter des affectations comme une crèche, une salle de sport et un équipement collectif de type de quartier. Hormis la crèche, les autres équipements collectifs peuvent être utilisés avec l'école francophone et vice versa ;
- Un équipement collectif socioculturel dans la propriété "de Fazant", après réaffectation éventuelle de l'habitation existante ;
- Des espaces verts divers comme la Promenade Verte dans la rue du Chaudron et des accompagnements, nature et tampons au nord du PPAS, p.ex. le long du chemin de fer.

6 Taille moyenne des Ménages belges IBSA 2019

1.6. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PPAS

1.6.1. Localisation des zones d'études

Les schémas ci-dessous représentent les zones pour lesquelles des adaptations ont été établies Il y a 4 zones qui ressortent de la comparaison entre le PPAS de 2009 et celui de 2020.

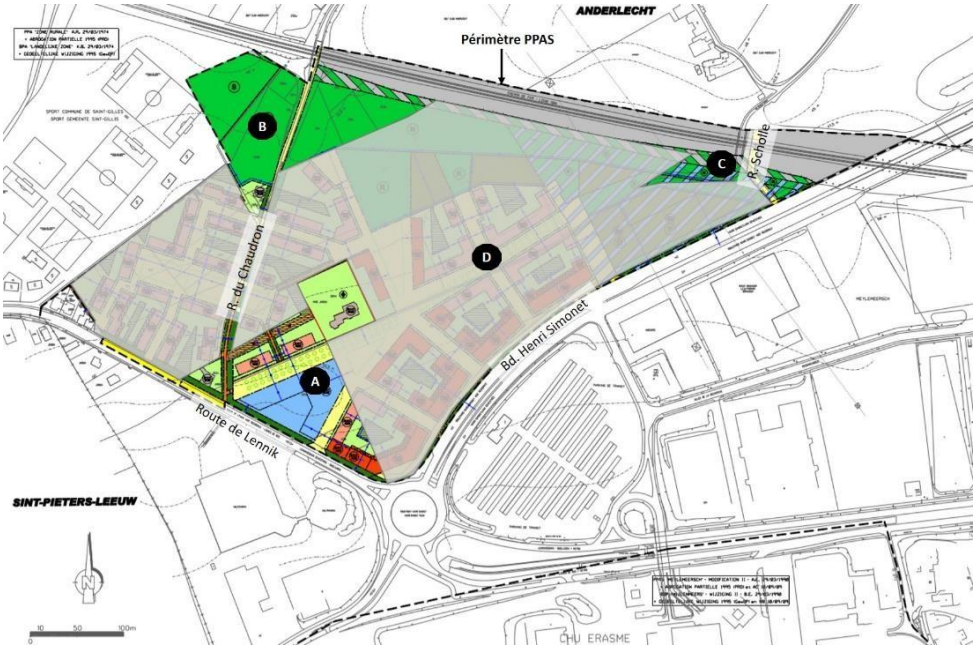


Figure 11 - PPAS dans sa version initiale de 2009

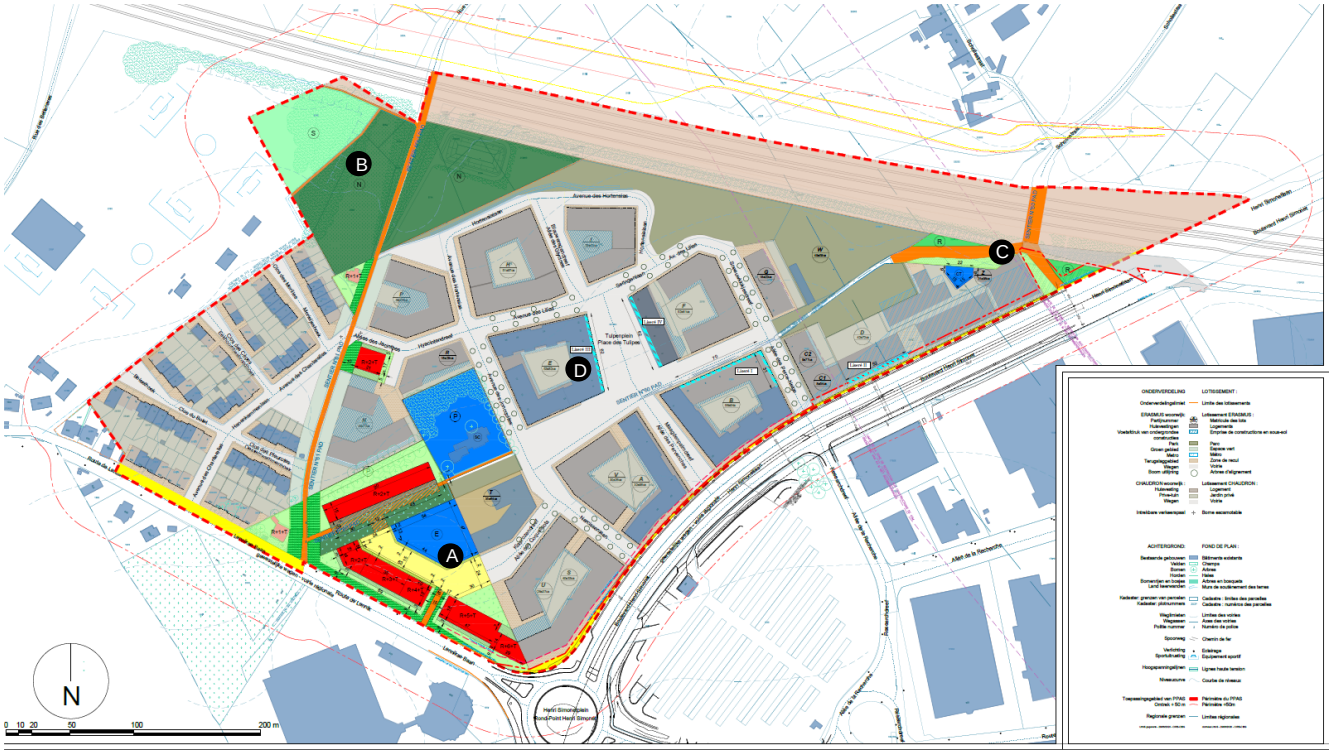
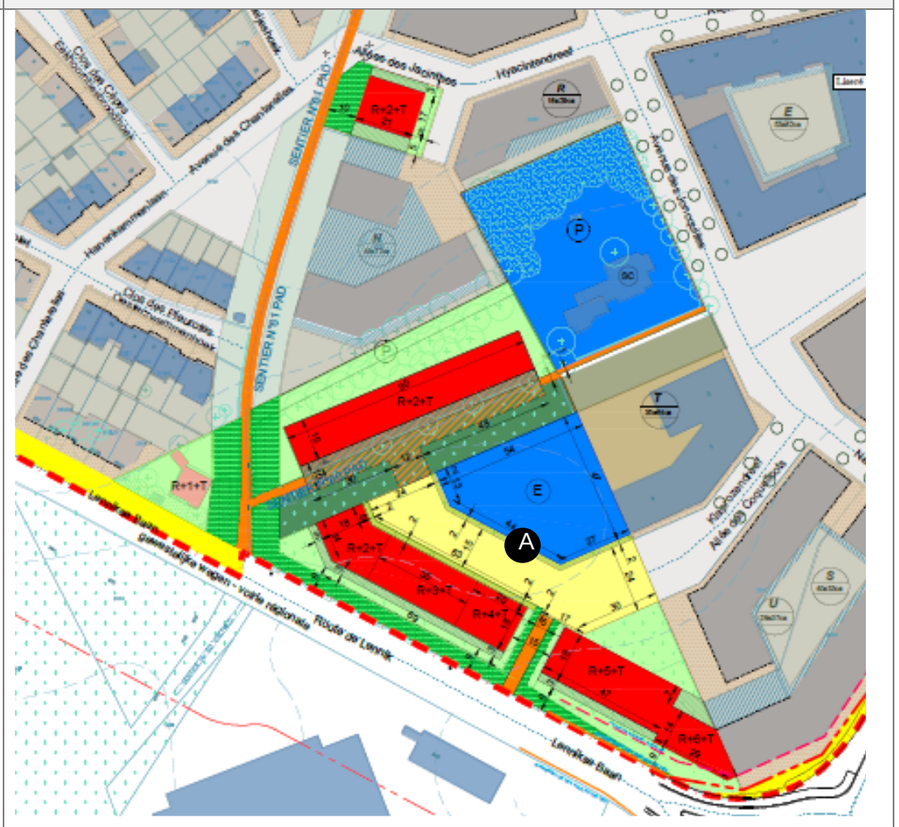


Figure 12 - PPAS dans sa version adaptée de 2020

1.6.2. Les modifications des prescriptions graphiques

1.6.2.1. Au niveau de la zone A

PPAS dans sa version initiale de 2009	PPAS dans sa version adaptée de 2020
	

Légende PPAS « 2009 » :

ALIGNEMENT
ROOILIJN

LIMITE DES ZONES D'AFFECTATION
GRENS VAN DE BESTEMMINGSZONES

FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE
VERPLICHTE BOUWLIJN

LIMITE EXTREME DE CONSTRUCTION
UITERSTE BOUWGRENS

R+2+T 10.00
BÂTIMENTS PRINCIPAUX - NOMBRE DE NIVEAUX MAXIMUM + TOITURE / HAUTEUR MAX
HOOFDGEBOUWEN - MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN + DAK / MAX HOOGTE

BÂTIMENTS SECONDAIRES - MAXIMUM 1 NIVEAU
BIJGEBOUWEN - MAXIMUM 1 BOUWLAAG

2. ZONES D'HABITATION
WOONZONES

3. ZONES MIXTES D'HABITATION ET D'ACTIVITE
GEMENGDE ZONES WONEN EN ACTIVITEITEN

4. ZONES D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SOCIOCULTURELS
ZONES SCHOOL- EN SOCIO-CULTURELE VOORZIENINGEN

5.1. ZONES D'INFRASTRUCTURES D'INTERÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC - CHEMIN DE FER
ZONES VOOR INFRASTRUCTUREN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE DIENSTEN - SPOORWEG

5.2. ZONES D'INFRASTRUCTURES D'INTERÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC - CHEMIN DE FER RESERVATION
ZONES VOOR INFRASTRUCTUREN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE DIENSTEN - SPOORWEG RESERVATIE

5.3. ZONES D'INFRASTRUCTURES D'INTERÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC - DEPÔT METRO
ZONES VOOR INFRASTRUCTUREN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE DIENSTEN - METROSTELPLAATS

6.2. ZONES DE COURS ET JARDINS
ZONES KOEREN EN HOVINGEN

6.3. ZONES DE JARDINS PARTAGES
ZONES GEZAMENLIJKE HOVINGEN

6.4. ZONE DE COURS ET JARDINS A PRESERVER
ZONE VOOR TE VRIJWAREN KOEREN EN HOVINGEN

7. ZONES DE RECUL
ACHTERUITBOUWZONES

8. ZONES D'ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT
ZONES VOOR BEGELEIDENDE GROENE RUIMTEN

9. ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION RECREATIVE ET SPORTIVE
ZONES VOOR GROENE RUIMTEN VAN RECREATIEVE EN SPORTIEVE AARD

(R) 9.2.a. AIRES D'ESPACE VERT RECREATIFS
GEBIEDEN VOOR GROENE RECREATIEVE RUIMTE

(S) 9.2.b. AIRES DE SPORT DE PLEIN AIR
GEBIEDEN VOOR SPORT IN OPENLUCHT

10. ZONES D'ESPACES VERTS MARAÎCHERS
ZONES VOOR GROENE RUIMTEN - MOESTUINEN

(P) 10.a. AIRE DE GARAGES OU PARC DE STATIONNEMENT ET SERVICES D'EXPLOITATION DU GARAGE METRO
GEBIED VOOR GARAGES OF PARKEERRUIMTE EN EXPLOITATIEDIENSTEN VAN DE METROGARAGE

10.b. AIRE DE GESTION DE QUARTIER (EQUIPEMENTS TECHNIQUES)
GEBIED VOOR WIJKBEHEER (TECHNISCHE VOORZIENINGEN)

(N) 11. ZONES D'ESPACES VERTS NATURELS
ZONES GROENE RUIMTEN - NATUUR

12.1. ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - ALIGNEMENTS D'ARBRES (INDICATIF)
ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - BOMENRIJEN (INDICATIEF)

12.1. ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - PLACES VEGETALISEES (INDICATIF)
ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - GROENE PLEINEN (INDICATIEF)

12.2. ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - ESPACES PUBLICS PARTAGES
ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - GEDEELDE OPENBARE RUIMTE

12.3. ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - VOIES PIETONNES ET CYCLISTES
ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - VOET- EN FIETSWEGEN

12.5. ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - VOIES REGIONALES
ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - GEWESTWEGEN

Légende PPAS « 2020» :

AFFECTATIONS / BESTEMMINGEN

- ZONES D'HABITATION / WOONZONES
- ZONES D'HABITATION ET D'ACTIVITES / WOON ZONES EN ACTIVITEITEN
- E — ZONES D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES / ZONES VOOR SCHOOLVOORZIENNINGEN
- SC — ZONES D'ÉQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS / ZONES VOOR SOCIOCULTUREELVOORZIENINGEN
- CT — ZONES D'EQUIPEMENTS TECHNIQUES / ZONES VOOR TECHNISCHE VOORZIENINGEN
- ZONES DE RECUL / ACHTERUITBOUWZONES
- ZONES DE COURS ET JARDINS / ZONES KOEREN EN HOVINGEN
- ZONES D'ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT / ZONES VOOR BEGELEIDENDE GROENE RUIMTEN
- R — ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION RECREATIVE / ZONES VOOR GROENE RUIMTEN VAN RECREATIEVE AARD
- S — ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION SPORTIVE / ZONES VOOR GROENE RUIMTEN VAN SPORTIEVE AARD
- N — ZONES D'ESPACES VERTS NATURELS / ZONES GROENE RUIMTEN NATUUR
- ZONES D'INFRASTRUCTURES POUR LE CHEMIN DE FER / ZONES VOOR INFRASTRUCTUREN VOOR DE SPOORWEG
- ZONES DE VOIRIES RÉSIDENTIELLES / ZONES RESIDENTIËLE WEG
- ZONES DE L'ESPACE PUBLIC SUPRA- LOCAL / ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE SUPRA-LOKAAL
- ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - VOIES PIETONNES ET CYCLISTES / ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - VOET- EN FIETSWEGEN

SURIMPRESSIONS/ OVERDRUKKEN

- LISERÉ COMMERCIAL EN DÉROGATION / COMMERCIËLE AFWIJKING LINT
- EMPRISE DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL / GRIP VAN ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES
- EMPRISE RESERVEE POUR LE METRO / GRIP RESERVEER VOOR DE METRO
- EMPRISE POSSIBLE POUR LES ACCÈS RIVERAINS / ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - TOEGANG BEWONERS
- P — EMPRISE DE JARDINS A PRESERVER / GRIP VAN BEWAARDE TUIN

ONDERVERDELING	LOTISSEMENT :
Onderverdelingslimiet	Limite des lotissements
ERASMUS woonwijk:	Lotissement ERASMUS :
Partijnummer	Matricule des lots
Huisvestingen	Logements
Voetafdruk van ondergrondse constructies	Emprise de constructions en sous-sol
Park	Parc
Groen gebied	Espace vert
Metro	Métro
Terugslaggebied	Zone de recul
Wegen	Voirie
Boom uitlijning	Arbres d'alignement
CHAUDRON woonwijk :	Lotissement CHAUDRON :
Huisvesting	Logement
Prive-tuin	Jardin privé
Wegen	Voirie
Intrekbare verkeerspaal	Borne escamotable

ACHTERGROND:	FOND DE PLAN :
Bestaande gebouwen	Bâtiments existants
Velden	Champs
Bomen	Arbres
Horden	Haies
Bomenrijen en bosjes	Arbres en bosquets
Land keerwanden	Murs de soutènement des terres
Kadaster: grenzen van percelen	Cadastre : limites des parcelles
Kadaster: plotnummers	303P — Cadastre : numéros des parcelles
Weglimieten	Limites des voiries
Wegassen	Axes des voiries
Politie nummer	2 — Numéro de police
Spoorweg	Chemin de fer
Verlichting	Eclairage
Sportuitrusting	Equipement sportif
Hoogspanningslijnen	Lignes haute tension
Niveaucurve	Courbe de niveaux
Toepassingsgebied van PPAS	Périmètre du PPAS
Omtrek + 50 m	Périmètre +50m
Regionale grenzen	Limites régionales

UrbIS gegevens - 25/05/2020 - CIRB-CIBG — données UrbIS - 25/05/2020 - CIRB-CIBG

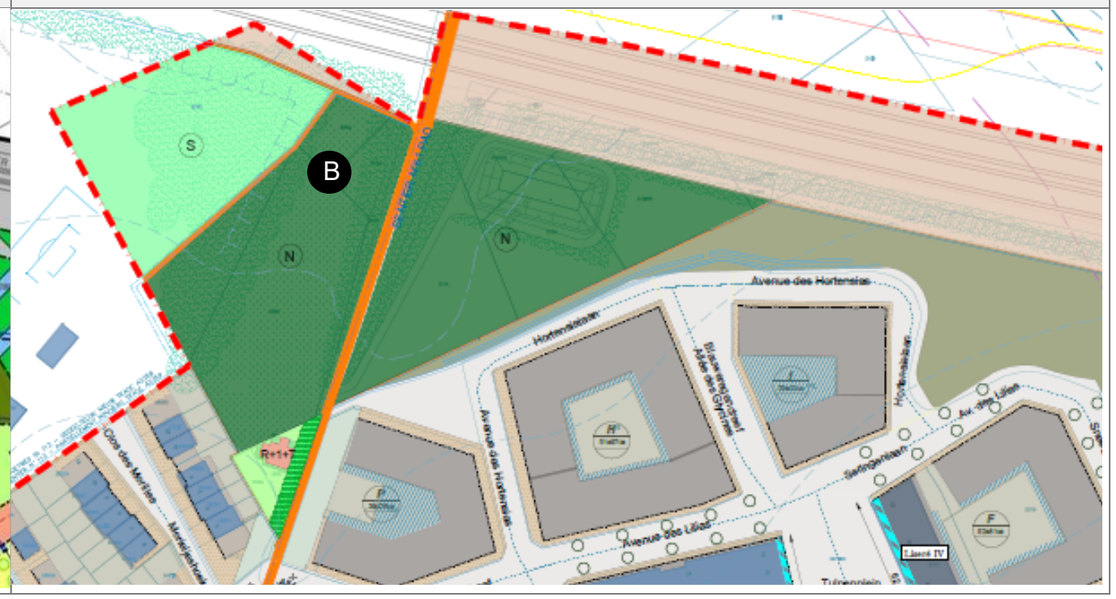
La ventilation de la programmation est revue et développée comme suit :

Programmation	PPAS dans sa version initiale de 2009	Modification(s)	PPAS dans sa version adaptée de 2020
Zone A	1.899 m² de zones d'habitation 1.345 m² de zones mixtes d'habitation et d'activité 5.250 m² de zones d'équipements scolaires et socioculturels Autres adaptations (hors espaces bâtis) : 2.847 m² de zones de cours et jardins 542 m² de zones de recul 461 m² de zones de jardins partagés 4.571 m² de zones de cours et jardins à préserver 1.902 m² de zones d'espaces couverts d'accompagnement 792 m² de zones de l'espace public – alignements d'arbres (indicatif) 1.038 m² de zones de l'espace public – espaces publics et partagés 297 m² de zones de l'espace public – voies piétonnes et cyclistes	**Perte de surface d'équipements scolaires et socioculturels au profit de zones d'habitation et d'activité.** **+** **La propriété "de Fazant" passe d'une zone d'habitations en une zone équipement d'intérêt collectif socioculturel.** **+** **La liaison vers le PL « Quartier Chaudron » a été supprimée au profit du maintien de la rue du Chaudron.** **+** **La zone d'espace public – espaces publics et partagés permettant la liaison avec la Route de Lennik est devenue une zone de l'espace public – voies piétonnes et cyclistes.**	4.298 m² de zones d'habitation et d'activité 2.104 m² de zones d'équipements collectifs, publics -écoles 371 m² de zones d'équipements collectifs, publics - socioculturels Autres adaptations (hors espaces bâtis) : 3.100 m² de zones de cours et jardins 1.140 m² de zones de recul 4.571 m² de zones de cours et jardins à préserver 1.997 m² de zones d'espaces couverts d'accompagnement 1.818 m² de zones de l'espace public 517 m² de zones de l'espace public – voies piétonnes et cyclistes 1.028 m² de zones de l'espace public – accès riverains

Les règles d'implantation sont revues et développées comme suit :

Implantation	PPAS dans sa version initiale de 2009	Modification(s)	PPAS dans sa version adaptée de 2020
Typologies des îlots	Zone A : Implantations des zones mixtes d'habitation et d'activité et zones d'équipements scolaires et socioculturels à front de la route de Lennik Zones d'habitation en ruban discontinu le long des zones de l'espace public – alignements d'arbres (indicatif)	**Zone A : restructuration**	Zone A : fermeture du front bâti depuis l'angle formé par la route de Lennik et le bd. Henri Simonet. Développement des zones d'équipements collectifs, publics -écoles à l'arrière du front bâti. Présence de zones d'espace public entre les zones d'habitation et d'activité et les zones d'équipements collectifs publics (écoles) Zones d'habitation et d'activité en ruban continu le long des zones de l'espace public – accès riverains
Gabarits	Zone A : R+1+T à R+4+T	**Possibilité d'un étage en plus.**	Zone A : R+T à R+5+T

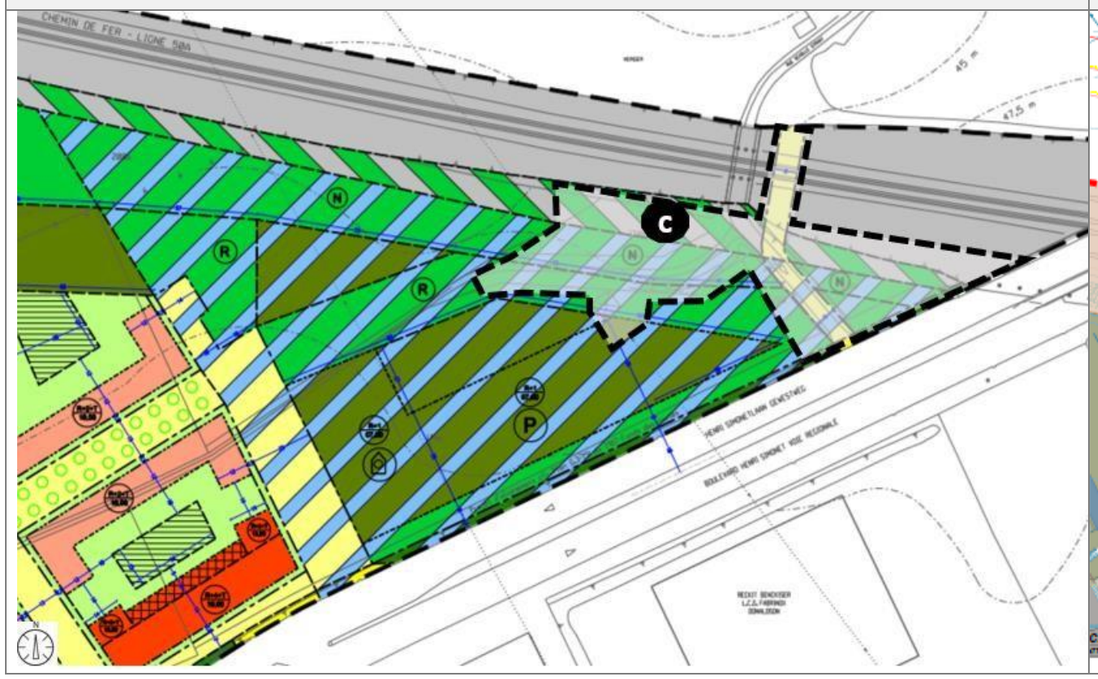
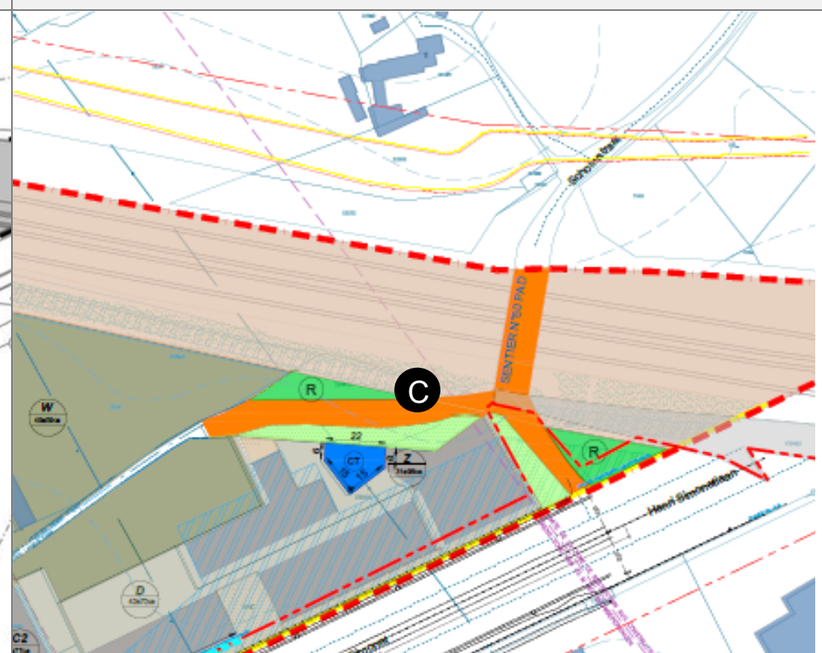
1.6.2.2. Au niveau de la zone B

PPAS dans sa version initiale de 2009	PPAS dans sa version adaptée de 2020
	

La ventilation de la programmation est revue et développée comme suit :

Programmation	PPAS dans sa version initiale de 2009	Modification(s)	PPAS dans sa version adaptée de 2020
Zone B	4.924 m² de zones d'espaces verts à vocation récréative et sportive - aires de sport de plein air 13.272 m² de zones d'espaces verts naturels 1.886 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 1.083 m² de zones de l'espace public – espaces publics et partagés	**Adaptation de la zone d'espaces verts à vocation récréative et sportive - aires de sport de plein air pour mieux identifier la zone d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer**	5.634 m² de zones d'espaces verts à vocation sportive - organisée 12.036 m² de zones d'espaces verts naturels 2.412 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer 654 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 1.083 m² de zones de l'espace public – voies piétonnes et cyclistes

1.6.2.3. Au niveau de la zone C

PPAS dans sa version initiale de 2009	PPAS dans sa version adaptée de 2020
	

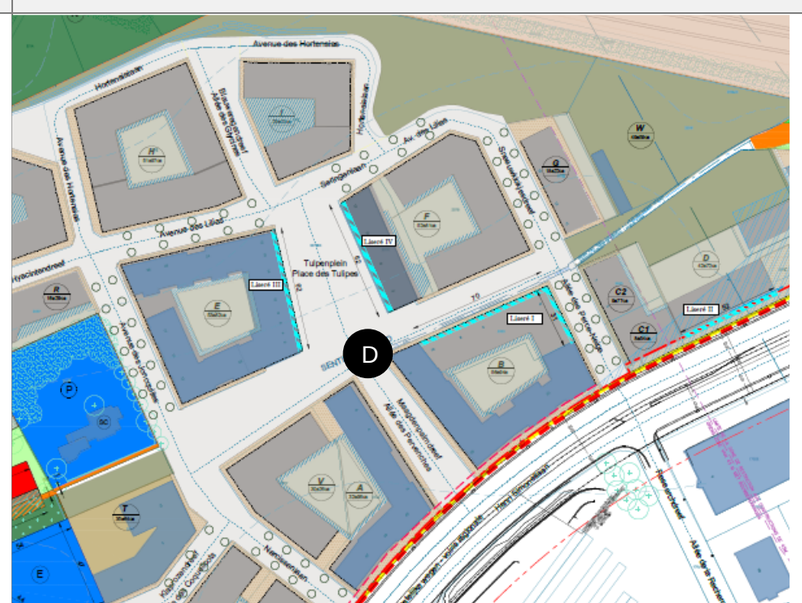
La ventilation de la programmation est revue et développée comme suit :

Programmation	PPAS dans sa version initiale de 2009	Modification(s)	PPAS dans sa version adaptée de 2020
Zone C	2.991 m² de zones d'espaces verts naturels 1.568 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 3.429 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro 119 m² d'aire de garages ou parc de stationnement et services d'exploitation du garage métro 624 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public - chemin de fer 333 m² de zones de l'espace public – espaces publics et partagés	**Ajout d'une zone d'équipements collectifs publics et techniques et d'une zone de l'espace public.**	796 m² de zones d'espaces verts à vocation récréative et sportive 2.771 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 1.385 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro 276 m² de zones d'équipements collectifs publics et techniques 833 m² de zones de recul 1.408 m² de zones de l'espace public

Les règles d'implantation sont revues et développées comme suit :

Implantation	PPAS dans sa version initiale de 2009	Modification(s)	PPAS dans sa version adaptée de 2020
Gabarits	Zone C : R+1	**Il n'est plus précisé les gabarits**	Zone C : /

1.6.2.4. Au niveau de la zone D

PPAS dans sa version initiale de 2009	PPAS dans sa version adaptée de 2020
	

La ventilation de la programmation est revue et développée comme suit :

Programmation	PPAS dans sa version initiale de 2009	Modification(s)	PPAS dans sa version adaptée de 2020
Zone D	Identification de zones d'habitat, de zone d'espace public et de cours et jardin.	**Toute la zone D, qui reprend les deux PL est « figée »,** **néanmoins le PPAS dans sa version adaptée de 2020 précise l'implantation d'un liséré commercial.**	Liserés commerciaux > surface commerciale maximale augmentée à 500 m² par immeuble et par projet

1.6.3. Les modifications des Prescriptions littérales

Nous reprenons ci-dessous, sous forme d'un tableau comparatif, l'évolution des prescriptions littérales, soit :

- Colonne 1 : Les prescriptions du PPAS initial de 2009 ;
- Colonne 2 : Les prescriptions du projet dans sa version adaptée de 2020 ;
- Colonne 3 : La synthèse des modifications des prescriptions.

Nb : afin de faciliter la lecture des prescriptions, différents caractères ont été utilisées afin de bien identifier les éléments modifiés comparativement à la version initiale :

- Les prescriptions issues de la version initiale et non repris dans les prescriptions de la version adaptée de 2020 sont barrées.
- A l'inverse, les nouvelles prescriptions sont reprises en bleu.

Prescriptions du PPAS dans sa version initiale de 2009	Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Synthèse des modifications apportées
Chapitre 1er – Dispositions générales[11]	1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES[12]	
Art. 0 - Prescriptions générales applicables à toutes les zones §1. Relations entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales		**Pour des raisons de cohérence avec la version initiale, nous proposons de remplacer l'article 0 par l'article 1er. Il y aura lieu d'adapter la numérotation des articles suivants. La suppression des § pourraient également faciliter la lecture du document.**
Les prescriptions graphiques du plan des affectations indiquent la répartition dans l'espace de l'occupation du sol. L'interprétation de l'usage comme des possibilités d'aménagement telles qu'on la déduit de ces prescriptions graphiques s'effectue au moyen de l'application des prescriptions littérales. En cas de doute sur l'interprétation des prescriptions, les prescriptions graphiques ont priorité sur les prescriptions littérales. Les zones en couleurs grisées correspondent aux permis de lotir en vigueur dans le PPAS et n'ont qu'une valeur indicative. La légende s'y reportant est une copie grisée de la légende en couleurs du PPAS hors PL. Par exception, les dérogations au PRAS en ce qui concerne le dépassement ponctuel des seuils de commerces par projet par immeuble s'indiquent en surimpression par une barre en trame linéaire de couleur gris/cyan sur les zones en tons grisées. **Seuil général** : Outre la spatialisation des dérogations, un seuil général pour l'ensemble du périmètre de 3.800 m² maximum de commerces est instauré dans le PL Erasmus. Le calcul pour l'ensemble du site sera joint à chaque demande de permis intégrant du commerce. Autres Informations à joindre à la demande de Permis : Les documents composant le dossier de demande de Permis explicitent, en premier lieu sur les plans et éventuellement sur les autres documents graphiques et techniques annexés, l'ensemble des points suivants : 1. Une étude historique et un reportage photographique, dans le cas d'une intervention sur des éléments patrimoniaux, tels que spécifiés à l'article 0§6 et 4§2 ;	1. Les présentes prescriptions concernent le Plan Particulier d'Affectation du Sol, nommé "Chaudron" situé au sud-ouest de la Commune d'Anderlecht entre le boulevard Henri Simonet, la route de Lennik, la limite avec le centre sportif de Saint-Gilles et le chemin de fer Gand - Bruxelles (ligne 50a). La rue du Chaudron passe à travers du site. 2. Les présentes prescriptions littérales complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement. 3. En cas de contradiction, les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application. 4. Les prescriptions littérales générales sont d'application dans le périmètre du PPAS, sauf dans les zones des permis de lotir. Les prescriptions littérales particulières précisent les prescriptions générales dans des cas spécifiques d'application relatifs aux îlots, aux zones et/ou à certains bâtiments. 5. Les zones en couleurs grisées correspondent aux permis de lotir en vigueur dans le périmètre du PPAS et n'ont qu'une valeur indicative. Par exception, les dérogations au PRAS en ce qui concerne le dépassement ponctuel des seuils de commerces par projet et par immeuble s'indiquent en surimpression par une barre en trame linéaire de couleur blanc/cyan sur les zones en tons grisées.	**Les deux zones de PL ont été « figées ».** Le seuil général est à préciser pour l'ensemble du périmètre du PPAS. Les superficies maximales éventuellement développées sont indiquées. Il y a une volonté de développer des espaces commerciaux, conformément aux objectifs du PPAS. Cela constitue une incidence positive au niveau des domaines social & économique. Les prescriptions ambitionnent de localiser les zones destinées à recevoir des activités commerciales. Il est instauré un cadastre commercial pour cette zone. Il y a lieu de préciser le « seuil général pour l'ensemble du périmètre de 3.750 m² maximum de commerces est instauré « pour l'ensemble du périmètre du PPAS » et ce uniquement dans le PL Erasmus. Les futures demandes de permis seront accompagnées d'éventuels rapports et études environnementales. Il s'agira d'étudier les impacts du(es) projet(s) sur les environnements bâti, naturel et humain (échelle plus locale). L'évaluation des incidences sont néanmoins examinée dans le cadre du RIE complémentaire.

11 Source : Projet de PPAS, prescriptions littérales, décembre 2009, PPAS Chaudron, AAA, D+A International, COOPARCH-RU., VIA

12 Source : Prescriptions urbanistiques, 2020, PPAS Chaudron,

2. la manière dont le gabarit moyen « R+X » est mis en application, telle que spécifiée à l'article 13 ; 3. les mesures prises pour limiter les nuisances sonores et les nuisances sur la qualité de l'air, telles que spécifiées à l'article 4, 8 et 13§8 ; 5. la valorisation potentielle des eaux pluviales, telle que spécifiée à l'article 8 et 11 ; 6. une évaluation des incidences en termes de mobilité (tous modes) et stationnement ainsi que les mesures prises pour y remédier. 7. le calcul du Coefficient de potentiel de Biodiversité par Surface, tel que spécifié aux recommandations et dont le coefficient est évalué selon la formule détaillée ; 8. le potentiel constructible atteint par affectation dans les différentes zones ; 9. les mesures mises en œuvre pour minimiser les nuisances générées par les activités vis-à-vis des autres fonctions (logements, bureaux,...) ; Les informations ne pouvant pas figurer sur les plans et autres documents graphiques et techniques annexés doivent être explicités dans la notice explicative de la demande de Permis pour en faciliter la compréhension. Ces documents complémentaires sont toutefois sans incidence sur la déclaration de complétude de la demande de permis.	REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS 6. Les prescriptions particulières du P.R.A.S. en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats restent d'application dans le périmètre du présent Plan. Toutefois les présentes prescriptions littérales précisent, entre autres, les superficies maximales autorisées. 7. Conformément à l'article 94 du CoBAT, les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats ne sont d'application sur le territoire couvert par le présent Plan que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à ses prescriptions réglementaires. 8. Pour toute définition d'un terme non repris dans le présent glossaire, il y a lieu de se reporter au PRAS, ainsi qu'aux définitions des règlements en vigueur au moment de l'adoption du Plan. 9. Certaines prescriptions particulières du PPAS nécessitent la production de documents complémentaires ou de mesures particulières de publicité (avis de la commission de concertation) dans les permis d'urbanisme. 10. Les documents composant le dossier de demande de permis explicitent, en premier lieu sur les plans et éventuellement sur les autres documents graphiques et techniques annexés, l'ensemble des points suivants : 1. Une étude historique et un reportage photographique, dans le cas d'une intervention sur des éléments patrimoniaux ; 2. La manière dont le gabarit moyen « R+X » est mis en application ; 3. Les mesures prises pour limiter les nuisances sonores et les nuisances sur la qualité de l'air ; 4. La valorisation potentielle des eaux pluviales ; 5. Une évaluation des incidences en matière de mobilité (tous modes) et stationnement ainsi que les mesures prises pour y remédier ; 6. Le calcul du Coefficient de potentiel de Biodiversité par Surface (CBS+-, outil développé par Bruxelles Environnement) ; 7. Le potentiel constructible atteint par affectation dans les différentes zones ; 8. Les mesures mises en œuvre pour minimiser les nuisances générées par les activités vis-à-vis des autres fonctions (logements, bureaux...) ; Les informations ne pouvant pas figurer sur les plans et autres documents graphiques et techniques annexés doivent être explicitées dans la notice explicative de la demande de Permis pour en faciliter la compréhension. Ces documents complémentaires sont toutefois sans incidence sur la déclaration de complétude de la demande de permis.	Ces mesures sont évaluées dans le cadre du RIE. Elles sont éventuellement interprétées en recommandations. Il est précisé qu'une note explicative devra accompagner les demandes de permis. Ce document complémentaire est perçu positivement en matière d'aménagement. Définition de l'affectation des charges d'urbanisme, pour la création d'espaces verts et de liaisons écologiques sur la rue du Chaudron. Cette prescription est positive au niveau des thématiques telles que la mobilité, la faune & la flore ou encore les domaines social et économique. Cependant, nous préconisons d'adapter cette rescription en évoquant que « les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'espaces publics, de voiries dans le périmètre du plan. Elles peuvent être aussi allouées à la création d'équipements ».

§7. Charges d'urbanisme L'affectation de charges d'urbanisme est d'application pour la création d'espaces verts et de liaisons écologiques sur la rue du Chaudron et les cheminements qui y sont liés. L'affectation de charges d'urbanisme peut être d'application pour la création d'espaces publics. Ces charges seront prélevées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme pour les constructions, dès l'approbation de ce plan d'affectation du sol et suivant les réglementations en vigueur.	REPERAGE 11. Le présent Plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales en date du 01/01/2020. 12. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au présent plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions du PPAS. CHARGES D'URBANISME 13. La délivrance de certains permis d'urbanisme dans le périmètre du présent Plan peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation en vigueur lors de la délivrance des permis. 14. Les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la création d'équipements scolaire et d'équipements socio-culturels dans le périmètre du Plan. Elles peuvent être aussi allouées à la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, de cheminements, d'espaces verts et d'espaces publics.	
§2. Délimitation exacte des zones d'affectation	Prescriptions générales applicables à toutes les zones Délimitation exacte des zones d'affectation	
Dans la mise en œuvre, la situation précise des zones du plan peut être légèrement adaptée aux dimensions exactes apparaissant des relevés géométriques. Les adaptations ne peuvent cependant pas s'écarter sensiblement des cotes figurant au plan des affectations et ne peuvent concerner que les limites ne coïncidant pas avec un élément de la situation de fait pris pour repère : murs et façades existants, axes de voiries telles qu'elles existent dans la situation de fait.	Dans la mise en œuvre, la situation précise des zones du plan peut être adaptée aux dimensions exactes apparaissant des relevés géométriques. Les adaptations ne peuvent cependant s'écarter des cotes figurant au plan des affectations que dans une marge de 5 % et ne peuvent concerner que les limites ne coïncidant pas avec un élément de la situation de fait pris pour repère : murs et façades existants, axes de voiries telles qu'elles existent dans la situation de fait. Les limites des zones de cours et jardins figurant au plan représentent leur étendue minimale. Leur emprise définitive peut être augmentée du solde des emprises non constructibles attenantes non réalisées	
§3. Clôtures	Clôtures / haies	
a) Le traitement des limites répondra aux prescriptions suivantes étant entendu que deux lots voisins peuvent ne pas être clôturés entre eux (totalement ou partiellement) moyennant accord entre propriétaires. b) Les limites entre un lot et l'espace public, lorsqu'il y a une zone de recul, sont constituées d'un muret éventuellement doublé d'une haie. Le muret a une hauteur maximale de 80 cm. Exceptionnellement, la hauteur peut dépasser 80 cm si la pente de la voirie l'exige. La haie a une hauteur maximale supérieure de 20 cm à celle du muret. Elle est composée de plantes indigènes, régionales et/ou patrimoniales. Les limites entre lots dans les zones de recul sont harmonisées avec les limites entre les lots et l'espace public. Lorsqu'une affectation secondaire avec vitrine est implantée au rez, la clôture n'est pas obligatoire à l'alignement. c) Les limites entre lots dans les zones de cours et jardin sont constituées de haies de plantes indigènes, régionales et/ou patrimoniales. Ces haies sont doublées d'une clôture (fils ou grillage) permettant le	Le traitement des limites répond aux prescriptions ci-dessous, étant entendu que deux lots voisins peuvent ne pas être clôturés entre eux (totalement ou partiellement), moyennant accord entre propriétaires. Les limites entre lots dans les zones de recul ou en zone de cours et jardins sont harmonisées avec les limites entre les lots et l'espace public. Lorsqu'une affectation secondaire avec vitrine est implantée au rez-de-chaussée, la clôture n'est pas obligatoire à l'alignement. Les limites entre lots dans les jardins sont constituées de haies de plantes indigènes. Ces haies sont doublées d'une clôture (fils ou grillage) permettant le passage de petits animaux à son pied. La hauteur des haies et de la clôture est de 1,8 mètres au maximum entre jardin.	Ces précisions visent à s'intéresser aux questions des limites entre un(des) lot(s) et l'espaces public et un(des) lot(s).

passage de petits animaux à son pied. La hauteur des haies et de la clôture est de 1,8 mètres au maximum entre « zones de jardin » ; toutefois est autorisée la construction d'un mur mitoyen sur une profondeur maximale de 2 mètres à partir de la façade arrière la plus profonde des deux concernées par ledit mur ; la hauteur maximale de ce mur est de 1,80 mètres. d) Les limites, entre un lot et l'espace public, lorsqu'il y a une zone de cours et jardins, sont constituées d'un muret doublé d'une haie. Le muret a une hauteur maximale de 80 cm. Exceptionnellement, la hauteur peut dépasser 80 cm si la pente de la voirie l'exige. La haie a une hauteur maximale de 150 cm ou a une hauteur similaire à celles entre jardins et est composée de plantes indigènes, régionales et/ou patrimoniales. Ces haies sont doublées d'une clôture (fils ou grillage) permettant le passage de petits animaux à son pied.	Toutefois est autorisée la construction d'un mur mitoyen sur une profondeur maximale de 2 mètres à partir de la façade arrière, la plus profonde ; la hauteur maximale de ce mur est de 1,80 mètres. Les matériaux respecteront les dispositions en vigueur.	La prescription d) apparaît trop précise. Nous proposons de la supprimer.
§4. Garages et/ou parcs de stationnements en sous-sol		
Les garages et/ou parcs de stationnements en sous-sol sont autorisés dans les parties enterrées des immeubles et dans les zones en sous-sol, indiquées sur le plan. Les emplacements de stationnements à l'air libre sont localisés dans les zones d'espaces publics à céder à la Commune et éventuellement dans les « Zones d'équipements collectifs – Ecoles ». Le nombre de véhicules autorisés répondra aux besoins qu'il y a lieu de démontrer et de justifier en respect de la législation en vigueur.		Possibilité de réaliser des garages et/ou parcs de stationnement en sous-sol. Il convient de clarifier le statut des parkings en sous-sol. Localisation des emplacements de stationnement à l'air libre en zones d'équipements collectifs – Ecoles. On recommande de préciser « perméable ou semi-perméable » en ce qui concerne les emplacements de stationnement à l'air libre.
§5. Accès au parking		
Par groupe de constructions, maximum 2 accès sont admis aux parkings souterrains. La largeur des accès aux parkings souterrains ne peut excéder 3,5 m. L'aménagement est discret et la rampe doit être intégrée dans le bâtiment principal.		
§6. Mise en valeur du patrimoine		
Hormis des adaptations légères - comme reprises dans l'art. 4§2 - et sans changer l'aspect global du bien, le bâtiment existant entouré de la zone de cours et jardins à valeur patrimoniale (repris dans l'inventaire patrimonial - ID 36952) doit être maintenu dans son aspect extérieur global existant, y compris le jardin. Les arbres à hautes tiges du jardin entourant le bâtiment seront maintenus, sauf en cas de force majeure où d'éventuels dégâts doivent pouvoir être évités. La drève pourra être replantée d'arbres de 1ère ou de 2ième grandeur.		Renforcement du maintien de la valeur patrimoniale de la propriété pittoresque "de Fazant", dans son aspect actuel, hormis des adaptations légères. S'agissant de l'extension possible de la propriété "de Fazant", nous proposons d'intégrer les prescriptions 0.7 et 0.9 du PRAS. Il s'agirait d'intégrer par principe ces clauses de sauvegarde. Elles ne constitueraient en aucun cas un droit pour le propriétaire concerné, mais bien une faculté dérogatoire aux prescriptions du PPAS. Une ou des justification(s) sont attendue(s) en cas de projet. Insérer ces clauses dans le PPAS est un choix d'opportunité. Ce choix tend à éviter qu'en cas de mise en œuvre différée du plan, les affectations existantes puissent se maintenir et se développer. L'objectif est de veiller à la protection du site (de l'ensemble de la propriété) sans contrainte son possible développement. D'un point de vue urbanistique, social, énergétique ou encore humain cette prescription est utile. A titre d'exemple, une réhabilitation-transformation est susceptible d'améliorer la performance énergétique du bâtiment (amélioration de

		l'isolation, etc.). La limitation des 20% par rapport à l'existant permettrait d'encadrer le(s) extension(s) envisagée(s). 0.9 du PRAS : « Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition- reconstruction. Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes : 1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ; 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ; 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité. Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan. L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone ». 0.7 du PRAS : « 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. Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ». Dans le cadre d'un éventuel (re)développement de cette propriété pittoresque, il y aurait lieu de maintenir un maximum d'arbres à haute tige. Il en découle la possibilité de disposer d'un écran végétal avec les propriétés voisines. Il y aurait lieu de tenir compte de l'étude phytosanitaire qui accompagnerait le(s) demande(s) de permis. Signalons la nécessité d'y replanter des espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local. Enfin, nous préconisons de soumettre tout projet sur la propriété « de Fazant » à l'avis de la commission de concertation.
§8. Liste de plantes d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local		

Bruxelles environnement met des listes d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local à disposition de tout initiative pour les bâtisseurs (Infofiches Espaces verts - Biodiversité 2017 et actualisés, spécialement pour les lieux urbains divers de nos contrées, y compris d'autres sources utiles pour améliorer la biodiversité). Le choix d'espèces peut être guidé en fonction des nécessités selon les lieux, les caractéristiques, l'eau, le type de sol, etc. …dans la Région de Bruxelles Capitale. Les listes reprises dans les permis approuvés restent d'application.		
3.2 Affectations du sol et aménagements extérieurs Art. 1 - Zones d'habitation Ces zones sont affectées à l'habitation à titre principal, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries et pensions. Affectation secondaire Les constructions peuvent accueillir une affectation secondaire d'entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, ou de professions libérales, en ce compris les professions médicales et paramédicales, si les deux conditions suivantes sont remplies : - l'affectation secondaire est soit accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité secondaire soit accessoire à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité, - et la superficie consacrée à cette affectation secondaire est inférieure ou égale à 75 m² par logement.	3. AFFECTATIONS 3.1 Zones d'habitation Ces zones sont affectées aux logements, à titre principal, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries et pensions.	

ARTICLE 2. - ZONES MIXTES D'HABITATION ET D'ACTIVITE	Zones d'habitation et d'activités	
§1. Généralités Ces zones sont affectées principalement aux immeubles de logement. Elles peuvent aussi être affectées, au seul niveau du rez-de-chaussée ou exceptionnellement au premier étage, aux bureaux, aux commerces, professions libérales ou entreprises de services intellectuels et aux petits équipements d'intérêt collectif ou de service public, des maisons de repos, de revalidation, d'hôtels, de résidences pour étudiants et de logements de plus petite taille, destinés à des séjours temporaires, pour autant que ces superficies n'excèdent pas 150 m² par projet par immeuble pour les commerces et 250 m² par immeuble et par projet pour les bureaux et les équipements d'intérêt collectif ou de service public. Toutefois le maintien d'au moins 1 logement doit être assuré. Les affectations, autre que le logement, sont des affectations secondaires ou des affectations secondaires non accessoires (affectation fonctionnant de manière indépendante, qui n'est pas le complément d'un logement). Les affectations secondaires sont compatibles avec le logement et les accès de toute affectation secondaire non-accessoire sont séparés des zones d'accès sécurisées des logements.	Ces zones sont affectées aux logements, à titre principal, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries et pensions. Elles peuvent aussi être affectées, au rez-de-chaussée, aux bureaux, professions libérales ou entreprises de services intellectuels et aux petits équipements d'intérêt collectif ou de service public, des maisons de repos, de revalidation, de résidences pour étudiants, pour autant que ces superficies n'excèdent pas 250 m² par immeuble et par projet pour les bureaux et les équipements d'intérêt collectif ou de service public. Les étages supérieurs (au-dessus du rez-de-chaussée) sont affectés à l'affectation principale : le logement. Les affectations, autre que le logement, sont des affectations secondaires ou des affectations secondaires non accessoires (affectation fonctionnant de manière indépendante, qui n'est pas le complément d'un logement). Les affectations secondaires sont compatibles avec le logement et les accès de toute affectation secondaire non-accessoire sont séparés des zones d'accès sécurisées des logements. Les garages et/ou les parcs de stationnement en sous-sol sont autorisés dans les parties enterrées des immeubles et dans les zones de construction en sous-sol sur le plan. Le nombre de véhicules autorisés répondra aux besoins qu'il y a lieu de démontrer et de justifier en respect de la législation en vigueur. Si le parcage des vélos est préconisé en surface, le parcage des vélos en sous-sol en est le complément. Les locaux réservés aux poubelles, aux encombrants, aux vélos, aux poussettes et au matériel d'entretien sont intégrés au bâti. Les locaux sont dimensionnés de telle manière à assurer suffisante des déchets sur base d'une collecte hebdomadaire de conteneurs des différentes fractions triées et non triées suivantes : ordures ménagères, PMC, papier/carton, organiques. L'Agence régionale pour la propreté est l'interlocuteur pour la mise en œuvre techniques de cette prescription.	Cette prescription s'intéresse à l'occupation des rez-de-chaussée et des premiers étages des immeubles. Des conditions sont émises. Ainsi, les affectations secondaires sont « compatibles avec le logement ». L'implantation d'activités est encadrée (conditions établies par la prescription). Cependant, Nous proposons de modifier « toutefois le maintien d'au moins 1 logement doit être assuré » par : « Les étages supérieurs (au-dessus du rez-de-chaussée) sont affectés à l'affectation principale : le logement ». L'objectif est de maintenir le caractère résidentiel du périmètre et de développer les activités qu'au niveau des rez-de-chaussée
§2. Liseré 1 / liseré 2 La mixité nécessaire au bon fonctionnement et le caractère qualitatif du quartier sera développée essentiellement dans le centre, dans les liserés prévus à cet effet dans le PL Erasmus. Liseré 1 Les affectations secondaires non accessoires sont accueillies en rez-de-chaussée ou exceptionnellement au premier étage pour une surface commerciale de 150 m² maximum par immeuble. Moyennant motivation et comme indiqué dans le plan d'affectation par la trame à lignes obliques en façade des immeubles, cette surface commerciale maximum peut être augmentée à 500 m² par immeuble et par projet dans les liserés de dérogation aux seuils de commerce, pour un total de 1.500 m² dans l'ensemble des liserés 1 et 2, à savoir maximum 3 unités. Liseré 2 Les affectations secondaires non accessoires peuvent être accueillies en rez-de-chaussée ou exceptionnellement au premier étage pour une surface commerciale de 150 m² maximum par immeuble. Moyennant motivation et comme indiqué dans le plan d'affectation par la trame en façade des immeubles, cette surface commerciale maximum peut être augmentée à 500 m² par immeuble et par projet dans les liserés de dérogation aux seuils de commerce, pour un total de 1.500 m² dans l'ensemble des liserés 1 et 2, à savoir maximum 3 unités.		Cette prescription tend à identifier et distinguer deux types de liserés commerciaux dans le PL Erasmus. Il y a lieu de différencier plus distinctement le zonage relatif au liseré commercial projeté en général et les liserés 1 & 2 en particulier. C'est pourquoi, nous proposons de s'inspirer de la terminologie du PRAS. Nous pourrions opter pour un « liseré commercial en dérogation ». Cette dénomination serait transposée pour l'ensemble des documents du PPAS. Cette prescription permet de développer des surfaces commerciales. Le seuil de maximum 150m² par immeuble peut être augmenté à 500m² sous conditions. Cette fonction doit permettre de répondre aux besoins des occupants. C'est pourquoi, nous proposons d'étendre la possibilité d'augmenter à 4 le nombre d'unités de 500 m². La compatibilité entre les fonctions devra être assurée et examinée lors des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement. C'est sur cette base que l'autorité délivrante se positionnera. En effet, les noyaux commerciaux sont susceptibles d'induire certains impacts qu'il faut encadrer. Cette prescription déroge au PRAS en matière de seuils de commerce. Le RIE complémentaire a quant à lui analysé l'ensemble de la zone D. Aucune distinction en matière de superficies par liseré commerciale dans l'analyse. Ont été analysées et prises en compte des superficies globales pour cette zone.

§3. Surface commerciale Seuil général : Outre la spatialisation des dérogations, un seuil général pour l'ensemble du périmètre de 3.800 m² maximum de commerces est instauré dans le PL Erasmus. Le calcul pour l'ensemble du site sera joint à chaque demande de permis intégrant du commerce.	4.1 LISERÉ COMMERCIAL EN DÉROGATION Les affectations de commerces sont accueillies en rez-de-chaussée ou exceptionnellement au premier étage pour une surface commerciale de 500m² maximum par immeuble et par projet ; moyennant motivation et selon les liserés indiqués dans le plan d'affectation, par la trame à lignes obliques en façade des immeubles : • Dans le lot B (repris au plan d'affectation « Liseré I ») ; • Dans le lot D (repris au plan d'affectation « Liseré II ») ; • Dans le lot E (repris au plan d'affectation « Liseré III ») ; • Dans le lot F (repris au plan d'affectation « Liseré IV »). Outre la spatialisation ci-dessus, un seuil général pour l'ensemble du périmètre du PL Erasmus, de 3.750 m² maximum de commerces est instauré. Le calcul et la motivation seront joints à chaque demande de permis intégrant du commerce.	Le seuil général est à préciser pour l'ensemble du périmètre du PL Erasmus. Les superficies maximales éventuellement développées sont indiquées. Cette fonction doit permettre de répondre aux besoins des occupants et est en adéquation avec les objectifs développés par le PPAS. Les impacts induits par cette superficie maximale sont examinés dans le cadre de ce RIE complémentaire (zone D).
Art. 3 - Zones de constructions en sous-sol	4.2 EMPRISE DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL	
Ces zones se situant en sous-sol sont affectées aux caves, rangements et locaux techniques, parcage de véhicules motorisés et aux vélos des habitations et activités dans les immeubles.	Ces emprises se situent en sous-sol et constituent la limite maximale de construction en sous terre. Elles sont affectées à une utilisation privée des habitations et activités dans les immeubles, tel que des caves, des rangements des locaux techniques, du parcage de véhicules motorisés. Si le parcage des vélos est préconisé en surface, le parcage des vélos en sous-sol en est le complément.	Nous préconisons de localiser les parkings pour vélos au niveau rez-de-chaussée. Une distinction sera vraisemblablement à opérer entre les espaces « privatifs » et « publics ».
Art. 4 - Zones d'équipements collectifs		
§1. Zones d'équipements collectifs - Ecoles	3.3 Zones d'équipements scolaires – E	
Cette zone est affectée à titre principal aux équipements publics pour l'enseignement, leurs salles de sport et de manifestations, ainsi que les équipements collectifs socioculturels de la vie associative et commune du quartier. Les crèches sont admises. Elle rencontre en priorité les besoins de la population du périmètre du PPAS et complémentairement les besoins des utilisateurs et visiteurs extérieurs. En matière d'implantations et de matériaux utilisés, l'école et les espaces ouverts (cours, plantations et mobilier) répondront aux modalités de l'école existante et devront permettre une intégration similaire à l'école existante Toutefois, ces matériaux devront minimiser les nuisances sonores notamment des cours de récréations. Ces dernières devront être judicieusement implantées par rapport aux logements voisins.	Cette zone est affectée à titre principal aux équipements publics ou de service public pour l'enseignement, leurs salles de sport et de fêtes, ainsi que les équipements collectifs socioculturels de la vie associative et commune du quartier. Les crèches sont admises. Le parking occasionnel lors d'évènements (fêtes) est autorisé. Si besoin est, ce type d'équipement peut être remplacé par d'autres équipements d'intérêt collectif ou de service public pour autant que la nature des activités soit compatible avec l'habitation et que ce remplacement fasse l'objet d'une demande de PU soumise aux mesures particulières de publicité.	Une meilleure définition de la zone d'équipements collectifs – écoles est rédigée. Cette prescription définie les affectations principales qui pourraient être développées. Une distinction est opérée entre les zones d'équipements collectifs « écoles » et « socioculturels ». Nous préconisons de supprimer « Elle rencontre en priorité les besoins de la population du périmètre du PPAS et complémentairement les besoins des utilisateurs et visiteurs extérieurs ». La question de la nature des activités et besoins développés devra être examinée dans le cadre de l'introduction des demandes de permis. Une intégration paysagère est escomptée. Cela constitue une incidence positive au niveau de l'urbanisme & du paysage.
§2. Zones d'équipements collectifs - Socioculturels	3.4 Zones d'équipements Socioculturels – SC	

Le bâtiment existant avec une superficie de 350 m², entouré de la "zone de cours et jardins à préserver" est destiné aux équipements collectifs socioculturels et artistiques, ainsi que l'Horeca qui en est le complément usuel et accessoire. L'habitation existante peut être maintenue. En accompagnement de la mise en oeuvre de l'affectation prévue au plan (habitation privée ou équipement d'intérêt collectif socioculturel sur la propriété Le Faisan), la zone de cours et jardin à préserver. La zone de cours et jardins sera ouverte au public en cas de réaffectation comme équipement. Pour accompagner la mise en œuvre de l'affectation prévue au plan, des constructions légères tels auvents, murets et mobilier de jardin sont autorisés sans compromettre le caractère de « bâtiment remarquable ». Une extension raisonnable est envisageable, mais le caractère patrimonial avant tout sera maintenu et l'extension en fonction de ce dernier aspect à titre de 20% maximum, soit 70 m² est admis à ces conditions et dans les 350 m² mentionnés dans le premier paragraphe de cet article 4§2.	Le bâtiment existant sur le site de la propriété "De Fazant", avec une superficie d'environ 350m² est actuellement une habitation. Dans le cas où l'affectation reste de l'habitation, des travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction sont soumis à la clause de sauvegarde du PRAS. Le site de la propriété "De Fazant" est destiné à devenir un équipement collectif socioculturel et artistique et en lien avec la promenade verte, ainsi qu'un HoReCa (glacier, brasserie et restaurant) qui en est le complément usuel et accessoire. La propriété doit être pourvue de plusieurs accès. Le stationnement pour les modes doux est privilégié. Tout stationnement pour véhicule motorisé est interdit dans la propriété. Les zones de manœuvre autour du bâtiment ne peuvent servir de stationnement. Dans tous les cas, il convient de respecter l'identité patrimoniale du site de la propriété "De Fazant". Toute extension n'entraîne pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans. Toute extension ou nouvelle construction ou tout forme de stationnement des modes doux sur cette zone doit être justifiée par une note conceptuelle, paysagère et d'une analyse phytosanitaire concernant les arbres à hautes tiges, dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 m de hauteur, et qui atteint au moins 4 m de hauteur. Un avis de la commission de concertation devra être obtenu pour toute extension et toute nouvelle construction ou démolition sur cette zone.	Nous préconisons de remplacer « Le bâtiment existant avec une superficie de 350 m², entouré de la "zone de cours et jardins à préserver" est destiné aux équipements collectifs socioculturels et artistiques, ainsi que l'Horeca qui en est le complément usuel et accessoire » par « Le bâtiment existant avec une superficie d'environ 350m² est destiné aux équipements collectifs socioculturels et artistiques, ainsi qu'à l'Horeca (glaciers, brasseries et restaurants) qui en est le complément usuel et accessoire ». Nous proposons de supprimer « Une extension raisonnable est envisageable, mais le caractère patrimonial avant tout sera maintenu et l'extension en fonction de ce dernier aspect à titre de 20% maximum, soit 70 m² est admis à ces conditions et dans les 350 m² mentionnés dans le premier paragraphe de cet article 4§2 » afin de simplifier le recours à la clause de sauvegarde du PRAS (09). Une ou des justification(s) sont attendue(s) en cas de projet afin de respecter le cadre patrimonial de cet ensemble bâti. À titre d'exemple, des équipements liés à l'école (crèche, halte d'accueil, etc.) ou à Neerpede (lien au paysage, lien à la stratégie Goodfood, etc.) constitueraient des pistes intéressantes.
§3. Zones d'équipements collectifs - Techniques	3.5 Zones d'équipements collectifs - Techniques	
Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif et de service publics à l'exception des crèches, et au commerce pour maximum 150 m² par projet par immeuble, ainsi qu'aux équipements techniques s'il y a lieu. Moyennant motivation et comme indiqué dans le plan d'affectation par la trame en façade des immeubles, cette surface maximum de commerce peut être augmentée à 500 m² par projet par immeuble dans les volumes implantés le long du boulevard Henri Simonet en dessous des lignes à haute tension et les zones de 43 m de part et d'autre de ces lignes, soit 500 m² dans l'ensemble des équipements techniques, à savoir maximum 1 unité. Les deux volumes et le pylône, orientés sur la rue Scholle, sont aussi affectés aux équipements (électriques, énergétiques, pylône et leurs accès) de métro. Le stationnement est autorisé pour les besoins du métro, moyennant motivation. En dessous des lignes de haute tension et dans la zone de 43 m de part et d'autre des lignes à haute tension, indiquées sur le plan, les espaces pour enfants (jeux et parcs à l'extérieur) et destinés au séjour prolongé des personnes, ne respecte pas le principe de précaution. La récréation de courte durée peut être tolérée, mais le déplacement des jeux en dehors des zones de 43 m de part et d'autre de ces lignes est hautement souhaitable.	Cette zone est affectée aux équipements techniques, en relation principale avec les transports publics. Le stationnement est autorisé pour les besoins des transports publics. Dans la zone de protection de 43m de part et d'autre des lignes à haute tension, l'exposition aux champs magnétiques émis par ces installations électriques doit être limitée, en particulier chez les enfants. La présence de tout lieu de résidence habituelle de l'enfant ou d'espace extérieur pour enfants est donc interdite.	L'ajout de cette prescription vise à définir les zones d'équipements collectifs « techniques ». Des exceptions sont néanmoins admises sous certaines conditions. La compatibilité entre les fonctions devra être assurée et examinée lors des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement. C'est sur cette base que l'autorité délivrante se positionnera. En effet, les noyaux commerciaux sont susceptibles d'induire certaines nuisances qu'il faut encadrer. Nous préconisons de supprimer « En dessous des lignes de haute tension et dans la zone de 43 m de part et d'autre des lignes à haute tension, indiquées sur le plan, les espaces pour enfants (jeux et parcs à l'extérieur) et destinés au séjour prolongé des personnes, ne respecte pas le principe de précaution. La récréation de courte durée peut être tolérée, mais le déplacement des jeux en dehors des zones de 43 m de part et d'autre de ces lignes est hautement souhaitable ». En effet, il y a lieu d'interdire cette possibilité pour des raisons de santé des usagers.

ARTICLE 5. – ZONES D'INFRASTRUCTURES D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC		
§1er. Chemin de fer	3.12 Zones d'infrastructures pour le Chemin de fer	
Cette zone est exclusivement réservée aux constructions et infrastructures du chemin de fer. Un encadrement d'espaces verts est mis en œuvre sur les terrains qui ne sont pas retenus pour l'exploitation du chemin de fer.	Ces zones sont exclusivement réservées aux constructions et infrastructures du chemin de fer. Ces zones peuvent comprendre des cheminements destinés aux promeneurs, aux cyclistes et à l'accès des PMR entre autres y sont conformes aux réglementations en vigueur Le tracé des lignes à l'intérieur de ces zones est mentionné à titre indicatif. Cette emprise est exclusivement réservée aux constructions et infrastructures du chemin de fer. Des végétations à espèces indigènes sont plantées sur les terrains, pour former des écrans végétaux. L'aménagement vise la restauration des talus plantés dans le but de préserver la valeur écologique ainsi que la valeur visuelle des vues de et vers la vallée de la Pede. Une connexion ferrée entre les lignes du métro et celle du chemin de fer est admise pour les nécessités d'exploitation technique. L'incidence environnementale et paysagère de cette infrastructure de liaison est la plus réduite possible.	Ces végétaux plantés sont susceptibles de participer au développement d'un maillage vert sur et aux abords du périmètre. Elle a donc une incidence positive. L'impact paysager est ajouté à cette prescription. Elle a donc une incidence positive. Les éventuelles contraintes paysagères seront évaluées lors de l'introduction des demandes de permis. Cependant et compte tenu de l'état actuel des talus, il y a lieu de remplacer « restauration » par aménagement.
§2. Chemin de fer – réservation		
Les dispositions du §1er. Sont d'application. L'aménagement vise, dans la mesure du possible la restauration des talus plantés dans le but de préserver la valeur écologique ainsi que de réduire au maximum les nuisances de bruit liées à l'exploitation du chemin de fer ainsi que la visibilité. Une connexion ferrée entre les lignes du métro et celle du chemin de fer est admise pour les nécessités d'exploitation technique. L'incidence environnementale et paysagère de cette infrastructure de liaison est la plus réduite possible.		
§3. Dépôt métro	4.4 Emprise réservée pour le métro	
Cette zone est affectée aux constructions d'un dépôt de métro en souterrain. Le niveau du sol fini correspond à celui du sol initial ; sa surface est aménagée en zone d'espace public partagé, en zones d'espaces verts à vocation récréative, en zones d'espaces verts naturels, en zones d'espaces verts maraîchers et en zones d'espaces verts d'accompagnement conformément aux prescriptions graphiques superposées aux aires d'équipements techniques.	Cette emprise est réservée aux constructions d'un dépôt de métro en souterrain. Le tracé des lignes à l'intérieur de cette emprise est mentionné à titre indicatif. L'aménagement vise la réalisation de talus plantés d'espèces indigènes, de toitures vertes ou de murs de végétaux dans le but de préserver la valeur écologique ainsi que la valeur visuelle des vues et vers la vallée de la Pede. L'incidence environnementale et paysagère de cette infrastructure est la plus réduite possible.	Cette prescription supprime la possibilité d'aménager des zones « d'espaces verts maraîchers » au niveau de cette zone. Ces espaces auraient été aménagé en hors sol et non en pleine terre.

ARTICLE 7. - ZONES DE COURS ET JARDINS	3.7 ZONES DE COURS ET JARDINS	
§1er. Généralités		
§1. Généralités Ces zones doivent être plantées en pleine terre sur au moins 50% de leur surface. Les arbres et arbustes sont au maximum des espèces indigènes. §2. Zones de cours et jardins Les zones de cours et jardins sont attenantes au rez-de-	Les cours et jardins sont plantés et/ou engazonnés. Ils visent au développement de la faune et de la flore indigène, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Leur ensemble permet d'assurer la continuité biologique. Seules y sont autorisées les installations d'agrément telles que les abris de jardins, bancs, balançoires. Ces zones sont perméables sur au moins 80% de leur	Cette prescription ajuste le pourcentage de superficies plantées reprises en pleine terre. Même si celui-ci est diminué de 10%, il semble utile de rappeler que les zones de cours et jardins ont été accrues dans la zone A.

chaussée des immeubles afin que leurs occupants en aient jouissance au titre de terrasse, cour et jardin d'agrément. Ces aires ne peuvent être affectées au stationnement automobile.	superficie. Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétalisées indigènes vives non-épineuses d'essences variées régionales (association de végétaux) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et éventuellement accompagnées de clôtures laissant le passage libre à la petite faune. La création de reliefs, d'escaliers, de murs et de tout autre élément de composition des jardins privés est autorisée, pour autant que les raccords aux propriétés voisines soient traités sans aucune modification du relief, sur une largeur contiguë de minimum 1 mètre.	Il s'agit de la préservation des jardins. Cela constitue une incidence positive. La compatibilité entre les nouveaux accès au bâtiment et les arbres à haute tige existants devra être examinée lors de l'introduction des demandes de permis.
§3. Zones de cours et jardins à préserver Ce type de jardin doit être préservé dans son aspect extérieur existant. Toutefois, l'aménagement de nouveaux accès au bâtiment est autorisé moyennant le respect des arbres à haute tige existants.	4.3 Emprise des jardins à préserver (P) Ce type de jardin doit être préservé dans son aspect extérieur existant. La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause, privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voiries publiques, espaces publics et propriétés voisines. La perméabilité de l'ensemble de cette zone doit être assurée. L'aménagement de nouveaux accès aux bâtiments et aux nouveaux bâtiments est autorisé tout en privilégiant le maintien d'un maximum d'arbres à hautes tiges existants. Dans cette zone, il est permis l'installation de petits équipements tels que des boîtes-aux-lettres, les clôtures, les murets et les escaliers.	
3.3 AMENAGEMENTS EXTERIEURS (ABORDS) ARTICLE 6. - ZONES DE RECUL	3.6 Zones de recul	
Les zones de recul sont la partie située entre l'alignement et la façade de l'immeuble édifié en retrait de celui-ci ou de la zone de cours et jardins. Ces zones sont aménagées en espace vert et ne peuvent jamais être aménagées pour le stationnement automobile mais intègrent les différents accès aux immeubles.	Les zones de recul sont la partie située entre l'alignement et la façade de l'immeuble édifié en retrait de celui-ci. Les zones de recul doivent respectées la législation actuellement en vigueur. Toutefois, la perméabilité totale de l'ensemble de cette zone doit être assurée et doit permettre l'installation de petits équipements, tels que boîtes-aux-lettres, les clôtures, les murets, les escaliers et les pentes d'accès.	Nous proposons d'ajouter que les zones de recul respectent la législation actuellement en vigueur.
ARTICLE 8. - ZONES D'ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT	3.8 ZONES D'ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT	
Ces zones sont affectées à titre principal au maillage vert et bleu composé de plantes indigènes, renforçant le maillage écologique et paysager. Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire. Le long de la route de Lennik, elles servent également de protection des habitations contre les nuisances sonores et sont dès lors aménagées en merlon ou en talus. Elles sont continues sauf au droit des accès aux maisons existantes en date de l'adoption du PPAS ainsi qu'aux immeubles sis route de Lennik et dont le gabarit est fixé entre R + 2 + T et R+5+T. Des noues herbeuses pour le recueil des eaux de pluie peuvent être intégrées dans ces zones. De petits dispositifs utilitaires, tels que des cabines techniques ou du mobilier urbain, peuvent y trouver place dans la mesure	Ces zones sont affectées à titre principal au maillage vert et bleu composé de plantes indigènes13, renforçant le maillage écologique et paysager. Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire. Le long de la route de Lennik, elles servent également de protection des habitations contre les nuisances sonores et sont dès lors aménagées en merlon ou en talus. Elles sont continues sauf au droit des accès aux maisons existantes en date de l'adoption du PPAS ainsi qu'aux immeubles sis route de Lennik. Des noues herbeuses pour le recueil des eaux de pluie peuvent être intégrées dans ces zones. Du mobilier urbain peut y trouver place dans la mesure où il ne met pas en péril l'affectation principale.	Il s'agit de la préservation et de la promotion d'espaces verts conformément aux objectifs du PPAS. Cette prescription vise à participer au développement des maillages vert et bleu. Ces zones vertes participent également à la protection des habitants contre les nuisances sonores. Cela constitue une incidence positive au niveau de l'environnement sonore et de la faune & la flore. La prescription est également en adéquation avec l'accroissement des gabarits au niveau des bâtiments implantés dans la zone A. Le chargé d'étude évalue par la suite les impacts induits par les gabarits.

[13] Indigène = essences d'origine régionale et locale, faisant partie du patrimoine local qui renforce la biodiversité.

où ils ne mettent pas en péril l'affectation principale.		
ARTICLE 9. - ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION RECREATIVE ET SPORTIVE	3.9 Zones d'espaces verts à vocation récréative	
Ces zones sont affectées à titre principal à la détente des habitants et visiteurs de l'environnement urbain, au sein d'un aménagement essentiellement végétal. Elles comportent deux types d'aires : - les aires d'espace vert aménagées en parc végétal et de loisirs de plein air dont l'aménagement sommaire, boisé et/ou à couverture végétale de type prairie, autorise les jeux et le sport de plein air improvisés. - les aires de plaine de jeux destinées aux enfants et adolescents. Elles peuvent être aménagées en aires maraîchères destinées aux jardins potagers et aux vergers. De petits dispositifs utilitaires, tels que des cabines techniques ou du mobilier urbain, peuvent y trouver place dans la mesure où ils ne mettent pas en péril l'affectation principale. En dessous des lignes de haute tension et la zone de 43 m de part et d'autre des lignes, indiquées sur le plan, les espaces seront de type paysagers ou l'exposition des usagers sera limité de manière naturelle par un développement végétal massif de maillage vert et bleu par exemple (pas de zones de repos ou de jeux d'enfants).	Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément et de vergers constitués de végétaux indigènes. De jardins d'agrément et de vergers semi-privatifs accessibles aux habitants du lot qui peuvent être ouverts au public à certaines heures de la journée. Les jeux d'enfants (balançoires) sont autorisés. Dans la zone de protection de 43m de part et d'autre des lignes à haute tension, l'exposition aux champs magnétiques émis par ces installations électriques doit être limitée, en particulier chez les enfants. La présence de tout lieu de résidence habituelle de l'enfant ou d'espace extérieur pour enfants est donc interdite.	A plus d'un titre, les zones d'espaces verts à vocation récréative et sportive sont bénéfiques (détente des habitants, maintien de surface en pleine terre, favorable au développement du maillage vert, espace de sociabilité et de rencontre favorable aux relations inter-quartier etc.). La prescription ajoute la notion de « à titre principal », cela constitue une incidence positive pour le développement de ces zones. Les aménagements proposés en dessous des lignes de haute tension et de la zone de 43 m de part et d'autre des lignes sont proscrits. Le principe de précaution doit y être appliqué. Nb : les aménagements projetés devront être évalués dans le cadre de l'introduction des demandes de permis Afin d'assurer la continuité avec la zone de parc présente dans le PL Erasmus14 et la protection de ces zones, il apparaît nécessaire d'y proscrire les constructions bâties. Les zones d'espaces verts à vocation sportive organisée sont également favorables pour la détente des habitants. Cette précision de « à titre principal » constitue une incidence positive pour le développement de ces zones. Cependant, aucune superficie ou équipement n'est précisée. Il s'agirait de les définir et de limiter l'imperméabilisation de ces zones. Par ailleurs, il convient d'y proscrire le développement de tous commerces accessoires à la zone comme par exemple une buvette, un espace destiné à la petite restauration, etc.
Art. 10 - Zones d'espaces verts à vocation sportive organisée Ces zones sont affectées à titre principal au sport de plein air et les équipements, permettant leur entretien et leur gestion.		
ARTICLE 11. - ZONES D'ESPACES VERTS NATURELS	3.11 ZONES D'ESPACES VERTS NATURELS	
Ces zones sont affectées à : - la préservation de la strate arborée et arbustive ; - la revalorisation du bassin d'orage ; - le renforcement de la biodiversité spontanée ; - la gestion des eaux de surface récoltées par le réseau des noues de drainage.	Ces zones sont affectées à : - la récolte des eaux de ruissellement ; - la préservation de la strate arborée et arbustive ainsi que de la faune indigène ; - le renforcement de la biodiversité spontanée notamment herbacée via une gestion extensive. - la revalorisation du bassin d'orage ; - le renforcement de la biodiversité spontanée ; - la gestion des eaux de surface récoltées par le réseau des noues de drainage. Ces zones sont destinées aux promeneurs et l'accès des PMR entre autres y est conforme aux réglementations en vigueur. - Des berges naturelles forment le pourtour du bassin d'orage.	La prescription est modifiée et adaptée à la zone concernée. Par ailleurs, cette prescription fait référence aux maillages vert et bleu. Elle est donc positive au niveau des thématiques telles que la faune & la fore, les eaux ou encore le paysage.

[14] *Au nord de cette zone*

ARTICLE 12. - ZONES DE L'ESPACE PUBLIC	3.13ZONES DE VOIRIES RÉSIDENTIELLES	
§1er. Généralités		
a) Les espaces publics sont destinés aux activités de séjour, de déplacement ainsi qu'à la desserte des parcelles riveraines. La zone 30, résidentielle et piétonne y est d'application. b) De façon générale, l'aménagement des espaces publics accorde la plus grande attention aux modes actifs (piétons, vélos, PMR) et vise à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces déplacements. c) De manière à assurer le confort des personnes à mobilité réduite et à faciliter l'appropriation de l'espace par ses utilisateurs, les aménagements répondront aux réglementations en vigueur. d) Les aménagements sont conçus dans un parti pris de simplicité. Dans l'ensemble du quartier et par espace public, il ne peut être mis en œuvre trop de matériaux de revêtement de sol divers, par souci d'uniformité et pour créer la continuité avec les aménagements des espaces publics dans les PL. e) Le mobilier urbain est regroupé aux endroits stratégiques, et notamment aux arrêts de transports en commun et à proximité des coins de repos (places, points de vues, …). Les bancs sont placés à distance régulière dans l'espace public pour le confort des usagers. f) La zone d'espace public comprendra des emplacements de conteneurs enterrés, comprenant les déchets ménagers, papier, PMC et résiduel ainsi que les emplacements de bulles à verre enterrées, permettant d'y récolter les deux fractions de verre (incolore et coloré). Ces dispositifs enterrés seront dispersés équitablement dans le quartier : - le dispositif concerne les fractions principales ; - il est sécurisé de manière à limiter son utilisation aux habitants ; - il est dimensionné de manière à respecter le rythme hebdomadaire de collecte des déchets. g) L'éclairage public est orienté vers le sol et est placé à une hauteur inférieure ou égale à 6 m (bas) et 9 m (hauts), suivant les nécessités spatiales. h) Les espaces publics permettent l'implantation des réseaux techniques. i) Les dispositifs publicitaires sont admis suivant les réglementations légales en vigueur. j) Le stationnement pour automobiles respectera le caractère résidentiel et prioritaire aux modes actifs et ne s'imposera pas au bon déroulement de la vie qualitative du lieu résidentiel.	Les voiries assurent un accès résidentiel, dans de bonnes conditions de circulation, en particulier pour les piétons et les cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes : 1. il permet l'accès aux bâtiments riverains en tenant compte des besoins en charroi de ces activités ; 2. il facilite le passage des piétons et des vélos ; 3. il intègre des emplacements de stationnement pour vélos et si besoin, pour véhicules motorisés ; 4. il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ; 5. le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ; 6. il favorise la circulation locale ; 7. il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ; 8. 8° il veille à la plantation d'arbres à haute tige et d'arbustes d'espèces indigènes. Les nouveaux cheminements et les cheminements existants sont des zones de cheminements pour modes actifs (pas de cavaliers / pas de transports en commun /…).	Cette prescription vise à assurer une cohérence d'ensemble au niveau des zones de l'espace public. Elle a donc une incidence positive dès lors qu'elle impose une cohérence dans les caractéristiques des aménagements consentis. Cependant, certaines généralités restrictives ou non essentielles puisqu'elles respecteront le RRU. C'est pourquoi, nous proposons les adaptations suivantes : a) exprimer davantage la notion de zone partagée plutôt que de zone 30. La question relative à la limitation des vitesses devrait s'exprimer au niveau des recommandations stratégiques et non réglementaires. Dans la zone partagée, la vitesse de circulation est limitée à 20km/h ; c) supprimer ce paragraphe étant donné que les projets devront respecter le RRU ; g) supprimer ce paragraphe. Les principes d'éclairage seront examinés lors de l'introduction des demandes de permis ; i) supprimer ce paragraphe étant donné que les dispositifs publicitaires devront respecter le RRU. De manière générale, il y aura lieu d'assurer une continuité avec les matériaux, le mobilier, etc. développés au sein des permis de lotir « Erasmus » & Chaudron ». Il y a lieu d'ajouter une prescription sur le type de matériaux pour réaliser les voiries. L'idée est de viser une continuité avec les aménagements existants et présagés.

Prescriptions du PPAS dans sa version initiale de 2009	Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Synthèse des modifications apportées
§2. Zones de l'espace public régional	3.14ZONES DE VOIRIES SUPRA-LOCALES	

Les zones de l'espace public régional sont destinées aux voies d'importance supra-locale. Leur aménagement répond aux réglementations des gestionnaires régionaux.	Les zones de l'espace public sont destinées aux voies d'importance supra-locale. Leur aménagement répond aux réglementations des gestionnaires régionaux. La zone de voirie comprend les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les pistes cyclables, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.	La prescription est modifiée et adaptée à la vocation régionale des zones de l'espace public. Comme précisé, les aménagements se conformeront aux réglementations régionales.
§3. Zones de l'espace public - Voies piétonnes et cyclistes	3.15ZONES DE VOIRIES PIÉTONNES ET CYCLISTES	
L'aménagement de ces voies empêche l'accès et le déplacement des véhicules motorisés à l'exception de la rue du Chaudron dont l'aménagement permet le passage des véhicules des services publics et des exploitants agricoles. Des mesures, visant le respect de la priorité piétonne et cycliste y seront mises en place à cette fin. Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire. L'implantation d'espaces de repos et de tout autre aménagement ayant une relation directe avec son environnement et sa fonction y sont autorisés. L'accès et le déplacement des personnes à mobilité réduite y sont facilités.	A l'exception de la rue du Chaudron dont l'aménagement doit permettre le passage des véhicules des habitations riveraines, ou des véhicules des exploitations agricoles, ou les véhicules de livraison, ou les véhicules de services réguliers de transports en commun, ou les véhicules de services d'entretien et de surveillance, lorsque la nature de leur mission le justifie, les véhicules prioritaires, les cyclistes et les cavaliers. Les voiries assurent un accès public, dans de bonnes conditions de circulation, en particulier pour les piétons et cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes : 1. il permet l'accès aux bâtiments riverains (parcelles ayant un accès par la rue du Chaudron) en tenant compte des besoins en charroi de ces activités ; 2. il facilite le passage des piétons et des vélos ; 3. il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ; 4. il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ; 5. le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ; 6. il favorise la circulation locale ; 7. il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ; 8. il veille à la plantation d'arbres à haute tige et d'arbustes d'espèces indigènes. Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire. L'implantation d'espaces de repos et de tout autre aménagement ayant une relation directe avec son environnement et sa fonction y sont autorisés.	L'impact paysager est ajouté à cette prescription. Elle a donc une incidence positive. En effet, il est question de maintenir les talus et la végétation existante. Sont également considérés la circulation des véhicules motorisés au niveau de la rue du Chaudron. A ce titre, il y aura lieu de s'assurer que l'accès aux constructions existantes soit assuré. Globalement, l'adéquation entre les différents usagers et les véhicules motorisés devra être examinée lors de l'introduction des demandes de permis, et ce, en fonction des dispositifs développés.
§4. Zones de l'espace public – Accès riverains	4.5 EMPRISE POSSIBLE POUR LES ACCÈS RIVERAINS	
Indiquée par une trame mixte verte et orange, la voie est accessible aux riverains occupant les immeubles adjacents. Les autres dispositions ci-avant dans le paragraphe précédent sont d'application.	Emprise dans laquelle il y a lieu d'assurer la desserte des riverains des immeubles adjacents, par des aménagements discrets et de préférence perméable. L'aménagement doit permettre le passage des véhicules des habitations riveraines, ou les véhicules de livraison, lorsque la nature de leur mission le justifie, les véhicules prioritaires. Les actes et travaux ne peuvent être autorisés que s'ils sont accompagnés des mesures d'aménagement requises concernant leur intégration urbaine et le respect de l'environnement.	Cette prescription constitue une incidence positive compte tenu qu'elle vise à définir à encadrer les accès riverains.

Prescriptions du PPAS dans sa version initiale de 2009	Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Synthèse des modifications apportées
CHAPITRE 3. - CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DES CONSTRUCTIONS	5. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE 13. - BATIMENTS PRINCIPAUX	5.1 ALIGNEMENT	
§1er. Généralités		
Cette prescription s'applique aux bâtiments principaux des zones d'habitation, des zones mixtes d'habitation et d'activité et des zones d'équipements socioculturels. Par souci d'harmonisation, les volumes urbanistiques s'alignent sur le caractère urbain et la mixité environnante.	L'alignement correspond à la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines. Cet alignement peut être rendu plus ostensible par la plantation de haies végétalisées indigènes (en limite de propriété).	
§2. Front de bâtisse obligatoire	5.2 FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE	
Par front de bâtisse, il faut entendre le plan principal de la façade. Le front de bâtisse est édifié obligatoirement soit sur l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci conformément aux prescriptions graphiques. Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les dispositions réglementaires en vigueur. Les retraits par rapport au plan principal de la façade sont autorisés dans la mesure où ils sont établis à plus de 60 cm de tout axe mitoyen et dans la mesure où ils ne perturbent pas la perception du plan principal. La profondeur des retraits n'est pas limitée à condition que l'espace dégagé ne serve pas au stationnement des véhicules motorisés.	Par front de bâtisse, il faut entendre le plan principal de la façade à rue. Le front de bâtisse est édifié obligatoirement soit sur l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci conformément aux prescriptions graphiques. Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les dispositions réglementaires en vigueur. Les retraits ou saillies par rapport au plan principal de la façade sont autorisés dans la mesure où ils sont établis à plus de 60 cm de tout axe mitoyen et dans la mesure où ils ne perturbent pas la perception du plan principal.	Cette prescription s'adapte aux éventuelles évolutions des dispositions réglementaires en vigueur. À l'avenir, un nouveau règlement pourrait être d'application.
§3. Limite extrême des constructions	5.3 LIMITE EXTRÊME DES CONSTRUCTIONS	
La limite extrême indiquée sur le plan englobe toutes les saillies à l'exception des balcons, des terrasses et des dispositifs de sécurité éventuels. Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les dispositions réglementaires en vigueur.	La limite extrême indiquée sur le plan englobe toutes les saillies à l'exception des balcons, des terrasses et des dispositifs de sécurité éventuels. Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les dispositions réglementaires en vigueur.	
§4. Nombre de niveaux et hauteurs des bâtisses habitables	5.4 NOMBRE DE NIVEAUX HABITABLES	
Le nombre de niveaux admis représente le gabarit maximum R+X +T du bâtiment principal, hormis la toiture. Cette dernière comprendra 1 niveau maximum. R= rez, X = nombre d'étages indiqués et T= la toiture. La hauteur minimum d'un niveau dans toiture est de minimum 2,3 m et 2,5 m maximum. Chaque niveau a une hauteur libre mesurée de plancher à plafond d'au minimum 2,6 m (2,8 au rez-de-chaussée) et d'au maximum 3,2 m, niveaux sous toiture exclus. Cette mesure peut être plus élevée dans des rues en pentes où les réglementations urbanistiques en vigueur sont d'application. La hauteur minimum de 2,6 m ne s'applique toutefois pas aux dégagements et aux locaux non habitables. Le rez-de-chaussée peut être surélevé par rapport au niveau du sol. La hauteur maximale n'est pas d'application pour les bâtiments de l'équipement socioculturel. Lorsque 2 immeubles de même gabarit sont mitoyens, la hauteur de leurs façades principales est identique sur une largeur d'au moins 3 m par immeuble à mesurer depuis l'axe mitoyen.	Le nombre de niveaux admis représente le gabarit maximum R+X+T du bâtiment principal. R= rez-de-chaussée au regard de l'espace public X = nombre d'étages indiqués au-dessus du rez-de-chaussée T= la toiture à versants ou un étage en recul à toit horizontal. La toiture comprendra 1 niveau maximum.	Cette prescription entend permettre au PPAS de s'exprimer en termes de niveau et en termes de mètres. Cela est perçu positivement étant donné que selon les projets, les hauteurs des niveaux varieront et donc la hauteur globale des constructions également. Cette prescription permet d'assurer une cohérence entre les différentes hauteurs des constructions. Il y a lieu d'ôter le « hormis la toiture » pour des raisons d'interprétation de la prescription.

§5. Types de toitures	5.5 TYPES DE TOITURES	
Tous les types de toiture sont admis pour les bâtiments principaux. La forme de la toiture s'inscrit dans une pente de 60° maximum par rapport à l'horizontale, la hauteur absolue étant limitée à 5 m par rapport à cette dernière. Dans tous les cas, la qualité architecturale de l'association des volumes de toitures doit être assurée. Les étages techniques doivent être intégrés dans les volumes prescrits de toiture. Des panneaux ou d'autres dispositifs intégrés en toiture et à impact réduit, visant à utiliser l'énergie solaire, liés à la mise en œuvre d'un système particulier d'économie d'énergie sont admis lorsqu'ils font partie de la conception architecturale de l'immeuble. Les toitures plates sont des toitures verdurisées ou aménagées en terrasses accessibles. Les toitures plates non-accessibles de plus de 50 m² sont aménagées en toitures verdurisées.	Tous les types de toiture sont admis pour les bâtiments principaux. La forme de la toiture s'inscrit dans une pente de 60° maximum par rapport à l'horizontale, la hauteur absolue étant limitée à 5 m par rapport à cette dernière. Dans tous les cas, la qualité architecturale de l'association des volumes de toitures doit être assurée. Les étages techniques, les cabanons d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction et de ventilation doivent être intégrés dans les volumes prescrits de toiture. Des panneaux ou d'autres dispositifs intégrés en toiture et à impact réduit, visant à utiliser l'énergie solaire, liés à la mise en œuvre d'un système particulier d'économie d'énergie sont admis lorsqu'ils font partie de la conception architecturale de l'immeuble. Les toitures plates sont des toitures verdurisées ou aménagées en terrasses accessibles. Les toitures plates non-accessibles de plus de 50 m² sont aménagées en toitures verdurisées.	Des précisions sont apportées à cette prescription. S'agissant des toitures plates, il est précisé que les toitures « verdurisées ou aménagées en terrasses accessibles. Les toitures plates non- accessibles de plus de 50 m² sont aménagées en toitures verdurisées ». Cela constitue un impact positif au niveau des thématiques telles que la faune & la flore, les eaux ou encore l'énergie (meilleure isolation thermique).
§6. Raccords de gabarits	5.6 RACCORDS DE GABARITS	
Là où un changement de gabarit est mentionné au plan, la partie du bâtiment qui émerge et qui est visible latéralement doit être traitée comme une terminaison, tant par le traitement de la façade latérale que par la forme du volume supérieur	Là où un changement de gabarit est mentionné au plan, la partie du bâtiment qui émerge et qui est visible latéralement doit être traitée comme une terminaison, tant par le traitement de la façade latérale que par la forme du volume supérieur.	
§7. Composition des façades	5.7 COMPOSITION DES FAÇADES	
De l'espace public, toutes les façades doivent présenter entre elles une cohérence de composition. Les constructeurs veilleront à l'harmonie de leurs compositions respectives et de l'environnement urbain proche.	De l'espace public, toutes les façades doivent présenter entre elles une cohérence de composition. Les constructeurs veilleront à l'harmonie de leurs compositions respectives et de l'environnement urbain proche.	Cette prescription permet d'assurer une cohérence entre les différentes façades. Les impacts sont évalués lors de l'introduction des demandes de permis.
§8. Matériaux	5.8 MATÉRIAUX	
Les matériaux recommandés ont pour caractéristique première la qualité environnementale et répondront aux règles en vigueur (réglementations acoustiques, énergétiques). Pour se faire, les matériaux présentent l'écobilan le plus favorable, qui sera justifiée par un rapport d'évaluation de durabilité des constructions lors de l'introduction de la demande des permis d'urbanisme.	Aspect des façades Les façades sont réalisées en matériaux de parement, y compris les retours des murs mitoyens ; les portions de murs mitoyens visibles à hauteur de la toiture peuvent toutefois être traités en matériaux de toiture. Elles doivent présenter des matériaux de parement semblables ou en harmonie et doivent former entre elles une cohérence de composition par les propositions, les formats et les couleurs Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits. Matériaux Les matériaux de parement principaux autorisés pour les façades sont : - la maçonnerie de briques de terre cuite ou de béton apparentes; - l'enduit ; - le bois d'aspect naturel, teinté ou peint ; - les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ; En outre, les matériaux suivants peuvent être utilisés à titre secondaire :	Des préconisations relatives aux choix des matériaux sont ajoutées. Il est stipulé que les « matériaux présentent l'écobilan le plus favorable, qui sera justifiée par un rapport d'évaluation de durabilité des constructions lors de l'introduction de la demande des permis d'urbanisme ». Cette prescription est donc positive au regard des impacts environnementaux.

	- la pierre bleue ; - les matériaux métalliques, - le verre. Les matériaux autorisés pour les toitures à versants sont : - les tuiles de béton ou de terre cuite de teintes ocre, rouge et/ou grise, et à l'exclusion de tuiles vernissées ; - les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ; - des matériaux métalliques. Les matériaux autorisés pour les souches de cheminée sont : - soit la maçonnerie de brique de terre cuite ; - soit l'enduit ; - soit les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ; - soit des matériaux métalliques. Les matériaux des éventuels carports sont en harmonie avec ceux des constructions dont ils sont l'accessoire. Les toitures plates sont en matériaux adaptés à cette géométrie et permettent la récolte des eaux pluviales. Les châssis sont en bois, en aluminium, en PVC ou en acier. En outre, sans préjudice à l'esthétique des lieux, tout matériau à caractère durable et recyclable est également autorisé. En ce qui concerne le bois : les essences européennes sont préférées mais les essences exotiques sont autorisées pour autant qu'elles disposent d'une certification FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Pan European Forest Certification) ou au moins équivalente. Dans la mesure où les écobilans sont disponibles, les matériaux à écobilan favorable seront privilégiés. Mesures d'harmonisation des matériaux Toutes les façades d'une même construction sont réalisées avec la même gamme (qualité) de matériaux de parement sans que les matériaux de chaque façade soient nécessairement identiques d'une façade à l'autre.	

3.9.1 Résumé des modifications apportées au niveau des prescriptions littérales

Au même titre que les prescriptions graphiques, des **modifications/adaptations** ont été apportées aux prescriptions littérales.

De notre analyse, il en ressort les éléments principaux suivants :

- La spatialisation des liserés commerciaux. Un seuil général pour l'ensemble du périmètre du PPAS de 3.750 m² maximum de commerces est instauré. Il est précisé que le calcul des surfaces commerciales et les motivations à fournir sont à introduire lors des demandes de permis d'urbanisme ;
- La liste de différents documents qui accompagne le dossier des demandes de permis ;
- Les éléments autorisés dans les sous-sols (en ce compris les accès) parking, etc. ;
- La préservation de la propriété "de Fazant" ;
- La question relative aux charges d'urbanisme ;
- La possibilité de disposer d'affectation secondaire dans les zones d'habitation ;
- La redéfinition des prescriptions relatives aux zones d'habitation et d'activité. De nouvelles activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions ;
- Le développement de nouvelles zones d'équipements collectifs (écoles, socioculturels et techniques) ;
- La prise en considération de l'impact paysager et la possibilité de planter davantage de végétaux dans les zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public ;
- Des ajustements apportés aux prescriptions relatives aux zones de cours et jardins, aux zones d'espaces verts d'accompagnement, aux zones d'espaces verts à vocation récréative et sportive, aux zones d'espaces à vocation sportive organisée, aux zones d'espaces verts naturels ou encore aux zones de l'espace public ;
- L'ajout de prescriptions afin d'assurer un raccord harmonieux entre les constructions (en lien avec le nombre de niveaux et hauteurs des bâtisses habitables, les façades ou encore les matériaux). Ces derniers devront par ailleurs présenter un écobilan le plus favorable possible. Il est précisé que cet écobilan soit justifié par un rapport d'évaluation de durabilité des constructions lors de l'introduction des demandes de permis.

Celles-ci concernent et s'appliquent notamment au niveau des 4 zones faisant l'objet de ce RIE complémentaire.

1.7. COMPATIBILITÉ DES RECOMMANDATIONS ET CONCLUSIONS DU RIE AU REGARD DES NOUVELLES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LITTÉRALES DU PROJET DE PPAS

Les recommandations formulées dans le RIE Chaudron - avant-projet 2010 (source : RF-Phase 3, AAA, D+A International, Cooparch-RU, VIA, 19/02/2010), sont globalement reprises dans les prescriptions urbanistiques de ce projet de PPAS, ainsi que les PL Chaudron et Erasmus et les PU Pulsar de la STIB et du Boulevard et le rond-point Henri Simonet de la Région de Bruxelles Capitale.

Ces recommandations concernaient les points :

Programmation :

- *1.200 logements ou 120.000m² en surfaces planchers dans une variété de typologies* :

A l'échelle du périmètre du PPAS, la version de 2020 participe à accroître la superficie totale destinée aux logements. En effet, les superficies destinées à la fonction résidentielle sont augmentées de plus de 4.300 m² de surfaces de plancher (zone A).

- *Une grande offre de maisons R+2+T dans le quartier ouest de la rue du Chaudron* :

Cette diversité concerne le permis de lotir « Quartier Chaudron ». Il s'agit d'une zone non considérée dans le cadre du présent RIE complémentaire.

- *Surfaces d'activités en bordure du Boulevard H. Simonet dans les mêmes gabarits sans pour autant compenser la perte de m² de logement* :

Cette recommandation concerne principalement le « quartier Erasmus » compte tenu du fait que celui-ci jouxte le boulevard. Signalons que des activités sont désormais permises au sein de certains RDC de la zone C.

- *Une desserte par une station de métro propre au quartier* :

Il s'agit d'une recommandation qui concerne l'ensemble du périmètre du PPAS. Elle doit être maintenue.

Urbanisme :

- *Implanter une variété d'espaces à vocation récréative :*

Des espaces récréatifs sont désormais proposés au sein de la zone C. A contrario, les espaces à vocation récréative dans la zone B ont été supprimés (Cf. prescriptions littérales de la version du PPAS de 2020).

- *Réaliser un environnement arboré* :

Cette recommandation concerne l'ensemble du périmètre. Elle doit être maintenue. Son examen s'effectuerait lors de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme (en lien avec les évaluations environnementales, les rapports d'incidences, etc.).

Mobilité :

- *Ne pas figer trop précisément l'aménagement de l'espace public, ni de prescrire l'application du Code de la route* :

Cette recommandation concerne l'ensemble du périmètre. Elle doit être maintenue. Son examen s'effectuerait lors de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme (en lien avec les évaluations environnementales, les rapports d'incidences, etc.).

- *Appliquer une hiérarchie stricte des circulations* :

Cette recommandation concerne l'ensemble du périmètre. Elle doit être maintenue. Son examen

s'effectuerait lors de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme (en lien avec les évaluations environnementales, rapports d'incidences, etc.). Dans les différentes zones adaptées, les prescriptions graphiques permettent la mise en place de cette hiérarchie.

Population : domaines social et économique :

- *Assurer une diversification des types de logements, répartie sur l'ensemble du périmètre du PPAS* :

Cette recommandation concerne l'ensemble du périmètre. Elle doit être maintenue. Son examen s'effectuerait lors de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme (en lien avec les évaluations environnementales, rapports d'incidences, etc.). Dans la zone A, les surfaces constructibles proposées sont susceptibles de permettre de répondre à cette volonté de diversification.

Milieux naturels, diversité biologique :

- *Redévelopper la biodiversité de talus à intégrer dans le domaine de la SNCB*.

La version du PPAS de 2020 intègre cette recommandation (Cf. prescriptions graphiques et littérales proposées relatives aux zones B et C).

Participation et partenariats :

- *La mise en œuvre du PPAS devrait s'effectuer dans une concertation proactive avec les habitants bâtisseurs.*

Cette recommandation concerne l'ensemble du périmètre. Elle doit être maintenue.

Ces recommandations ont été intégrées ou sont à maintenir, de manière spécifique au regard de leur propre indication graphique et contextuelle.

Les recommandations des EI des PL Erasmus et Chaudron et du PU Pulsar de la STIB s'additionnent et complètent évidement les recommandations déjà formulées en 2010.

Toutefois, la programmation totale en matière de logements du périmètre du PPAS dépasse les seuils retenus dans l'avant-projet 2010.

2. ANALYSE DES IMPACTS ÉVENTUELS DE LA REDÉFINITION DE LA PROGRAMMATION

SCÉNARIO DE PROGRAMMATION 0 « AU FIL DU TEMPS »

Le RIE de 2009 avait retenu 2 scénarios de programmation :

- ***Base de 1.000 logements / 2.500 habitants***. *Ce dimensionnement correspond à la densité minimale de 150 habitants/ha recommandée pour les quartiers durables, sur 16,5ha du périmètre qui compte près de 20ha.*
- ***Base de 1.400 logements / 3.500 habitants***. *Ce dimensionnement correspond soit une densité inférieure à 200 habitants/ha sur une superficie supérieure, soit à une plus grande densité sur la même implantation.*

Le RIE 2009, en termes de programmation, avait retenu l'hypothèse de 1.200 logements ou son équivalent de 120.000m² en surfaces planchers.

Le RIE de 2009 n'a pas retenu de scénario de programmation 0 « *au fil du temps* », qui doit évaluer la situation du site si le PPAS n'est pas mis en œuvre. Dans le cadre de ce RIE complémentaire, il s'agira d'évaluer cette situation dans le contexte programmatique, sans le PPAS et ce en tenant déjà compte des 2 PL octroyés et en construction.

3. LES IMPACTS ÉVENTUELS DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LITTÉRALES ADAPTÉES

Cette partie reprend un inventaire des incidences significatives générées par la nouvelle écriture du PPAS. Cela concerne aussi bien les prescriptions littérales que graphiques. Le cas échéant, les incidences décelées seront accompagnées de mesures d'améliorations (recommandations).

3.1. SCÉNARIO DE SPATIALISATION 0 « AU FIL DU TEMPS »

Le RIE de 2009 avait retenu 2 scénarios de spatialisation :

- ***Variante A*** *exprime l'appartenance à la ville verte de seconde couronne et à la position d'interface entre, d'une part la zone d'équipements et d'activités économiques Erasme et d'autre part la zone rurale de la Pede.*
- ***Variante B*** *présence plus importante d'activités économiques complémentaires au pôle Erasme.*

Le RIE de 2009 partant de l'hypothèse programmatique de 1.200 logements ou de son équivalent de 120.000m² en surfaces planchers, estime *que l'épure de gabarits fixée au cahier des charges reste faisable*. Le RIE de 2009 précise encore que *la Commune dispose donc d'une marge de manœuvre dans la modulation de l'offre des différents types de logements et de leur répartition dans le site. Ainsi, il serait possible de proposer les surfaces d'activités de la variante B en bordure du boulevard Simonet dans les mêmes gabarits sans pour autant compenser la perte de m2 de logement à cet endroit par une augmentation de l'implantation sur le versant nord, face à Neerpede. Une plus grande offre de maison R+2+T dans le quartier ouest de la rue Chaudron répondrait à la demande.*

Le RIE de 2009 n'a pas retenu de scénario de spatialisation 0 « *au fil du temps* », qui doit évaluer la situation du site si le PPAS n'est pas mis en œuvre. Dans le cadre de ce RIE complémentaire, il s'agira d'évaluer cette situation dans le contexte spatial, sans le PPAS et ce en tenant déjà compte des 2 PL octroyés et en construction. En effet, en l'absence de PPAS, le PRAS et le RRU seront d'application et devraient permettre l'encadrement des demandes de permis ainsi que des actes et travaux.

3.2. PROGRAMMATION GÉNÉRALE ET FAISABILITÉ PAR ZONES D'ÉTUDES

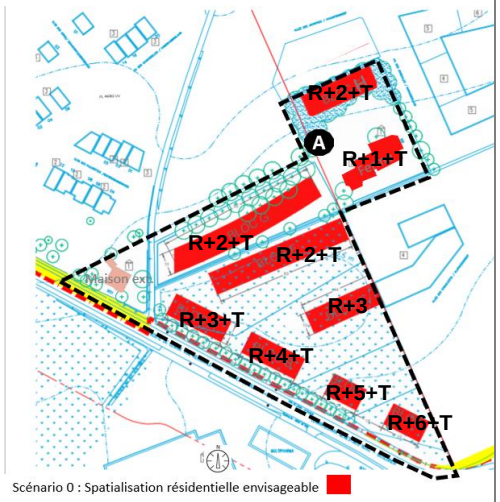
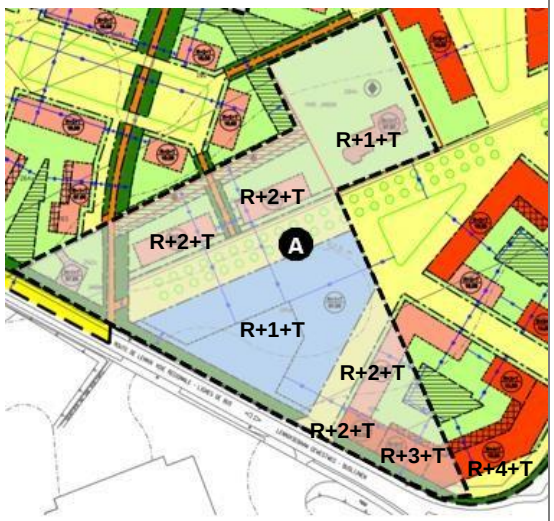
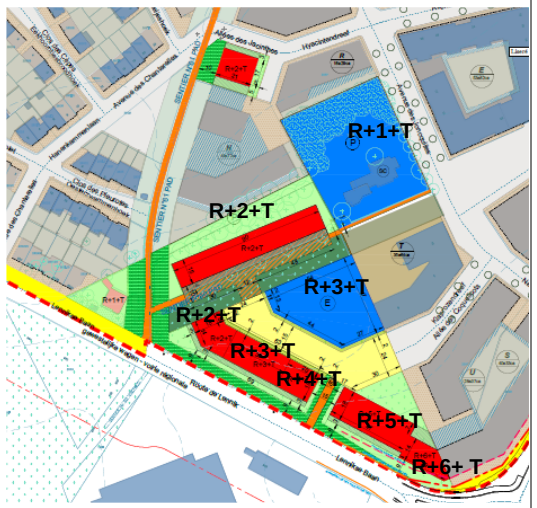
3.2.1. Au niveau de la zone A

3.2.1.1. Les scénarios en termes de programmation et de spatialisation

	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Programme[15] = somme de surfaces de plancher	24.000 m^2 de zones d'habitation à prédominance résidentielle	10.900 m^2 de zones d'habitation 9.200 m^2 de zones d'équipements 1.000 m^2 de zones d'activités	15.200 m^2 de zones d'habitation 9.200 m^2 de zones d'équipements 3.900 m^2 de zones d'activités
Gabarit	Le RCU d'Anderlecht[16] précise que « *les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public. Les règles d'implantation et de gabarits fixées par le Règlement Régional d'Urbanisme sont d'application* » Actuellement, le gabarit de la propriété "de Fazant" est de type R+1+T. Sur son pourtour des gabarits oscillants entre R+T (PL Chaudron) à R+6+T (angles de certains immeubles du PL Erasmus > au droit du rond-point du boulevard Simonet).	R+1+T à R+4+T	R+T à R+5+T

15 La programmation est calculée au regard des différentes superficies constructibles autorisées par les plans des versions « 2009 » et « 2020 » ainsi que les gabarits. Cela correspond donc aux surfaces de plancher. Nb : les RDC sont affectés aux activités pour les zones mixtes. On considère une superficie de plancher de 50% en toiture lorsque R+T. Nb : l'ensemble des calculs des surfaces de plancher, du nombre d'evp, etc. sont annexés. Cf.§ 0

16 Lien : http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/sites/urbanisme-bruxelles.hsp.be/files/Anderlecht%20RCU%20projet.pdf

Schéma de principe – les légendes sont reprises au §1.6.21.6.1 Nb : les gabarits des différents scénarios sont repris au § 0 (Cf. tableaux)			

Nb : Les prescriptions littérales relatives aux différentes zones ont été examinées auparavant. Dès lors, nous ne reviendrons pas sur les incidences générées par celles-ci.

Dans le cadre de l'urbanisation des zones, les différentes constructions devraient faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Celle-ci pourrait être accompagnée de rapport sur les incidences, d'une évaluation environnementale, d'un formulaire PEB, etc. En découle, des incidences plus appropriées et précises à l'échelle du projet.

3.2.1.2. L'environnement bâti

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Contexte réglementaire et d'orientation	Les documents pris en considération	Respect du PRAS. Respect du RRU.	Le PPAS modifie les seuils et les affectations prévus au PRAS. Le PPAS s'écarte du RRU au niveau des gabarits.	Le PPAS modifie les seuils et les affectations prévus au PRAS. Le PPAS s'écarte du RRU au niveau des gabarits.
Morphologie urbaine	Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes	Ce scénario induit une urbanisation de la zone. La structure bâtie envisagée peut être considérée comme hétéroclite. Au sein de cette zone, est actuellement implantée de la propriété "de Fazant" Des bâtiments sont construits ou en cours de construction aux abords de la zone (en lien avec les permis de lotir).	Les implantations de zones mixtes d'habitation et d'activités et des zones d'équipements scolaires et socioculturels vont induire une urbanisation de cette zone. Ceux-ci s'implantent à front de la route de Lennik. Les bâtiments ne sont pas continus le long de cette voirie. Un espace ouvert est présent au sein de la zone destinée aux équipements scolaires et socioculturels. Des zones d'habitation en ruban discontinu sont proposées le long des zones de l'espace public – alignements d'arbres (indicatif). Ils s'implantent à l'intérieur de la zone. Des pénétrantes publiques sont aménagées d'une part depuis la route de Lennik et d'autre part, depuis les voiries locales du permis de lotir Erasmus. La propriété "de Fazant" est maintenue. Elle est reprise en zones d'habitation. Des bâtiments sont construits ou en cours de construction aux abords de la zone (en lien avec les permis de lotir).	Un front bâti est aménagé depuis l'angle formé par la route de Lennik et le bd. Henri Simonet. Il en découle une fermeture bâtie. Ce scénario permet le développement des zones d'équipements collectifs, publics -écoles à l'arrière du front bâti. On observe la présence de zones d'espace public entre les zones d'habitation et d'activités et les zones d'équipements collectifs publics (écoles). Une voie destinée aux piétons et cyclistes est proposée depuis la route de Lennik. Des zones d'habitation et d'activité en ruban continu sont aménagées le long des zones de l'espace public – accès riverains. Des pénétrantes publiques sont aménagées d'une part depuis la route de Lennik et d'autre part, depuis les voiries locales du permis de lotir Erasmus. Les prescriptions littérales précisent que la rue du Chaudron permet uniquement le passage des véhicules des services publics et des exploitants agricoles. Au niveau des prescriptions, il est recommandé de prévoir également des dispositifs pour les habitants actuels qui empruntent quotidiennement cette voirie.

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
				La propriété "de Fazant" est maintenue. Elle est reprise en zones d'équipements collectifs publics - socioculturels Des bâtiments sont construits ou en cours de construction aux abords de la zone (en lien avec les permis de lotir).
	Impact en termes de gabarit	Les gabarits sont modérés et en adéquation avec le RRU et le RCU. Une cohérence s'installe avec les constructions existantes, développées et en cours de construction au sein des permis de lotir.	C'est un gabarit modéré de maximum R+4+T (angle formé par la route de Lennik et le bd. Henri Simonet). Par la suite, les gabarits diminuent. Une cohérence s'installe avec les typologies bâties initiales des permis de lotir (gabarit R+1+T/R+2/3+T).	Même avec un niveau maximal supplémentaire au niveau de l'angle formé par la route de Lennik et le bd. Henri Simonet, les gabarits respectent l'environnement bâti avoisinant (permis de lotir). Précisons que les gabarits du permis « Quartier Erasmus » ont été accrus d'un ou deux étage(s) et qu'une progressivité est observée. L'accroissement des niveaux est susceptible d'induire pour les habitants des impacts sur les ombres portées ou les perspectives visuelles. Pour rappel, les ombres portées sont détaillées par la suite. Le gabarit des zones d'équipements collectifs, publics-écoles est désormais de type R+3.
	Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes	La propriété "de Fazant" est implantée au sein de la zone. Les prescriptions relatives aux zones d'habitation à prédominance résidentielle permettent de développer d'autres affectations (en lien avec les superficies autorisées).	Sur le pourtour de la zone, on observe des petits immeubles à appartements ou des constructions mitoyennes. La compatibilité est donc possible entre les fonctions développées et les bâtiments avoisinants.	

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
		Sur le pourtour de la zone, on observe une fonction préférentiellement résidentielle (en lien avec les permis de lotir construits ou en cours de constructions). La compatibilité avec les bâtiments avoisinants est assurée.		
	Impact en termes d'occupation de l'espace	L'emprise au sol s'accentue. En découle une densité bâtie accrue. Celle-ci est estimée à 5.400/20.944 = 0,25 (*Superficie totale de l'emprise constructible au sol – Cf. Annexe 0*). Le rapport P/S est quant à lui estimé à 4,4 (24.000[17]/5.400))	L'emprise au sol s'accentue puisque qu'une grande partie de la zone est urbanisée. En découle une densité bâtie accrue comparativement à la situation existante. Celle-ci est estimée à 6.927[18]/20.944 = 0,33 Le rapport P/S est quant à lui estimé à 3 (10.900 + 9.200 + 1.000)/(6.927)).	L'emprise au sol s'accentue également compte tenu de l'urbanisation de la zone. Comparativement à la version de « 2009 », celle-ci est similaire 6.913/29.944=0,33. Le rapport P/S est quant à lui estimé à 4 (15.200 + 9.200 + 3.900)/(6.913)).
Paysage		À hauteur d'homme, l'urbanisation de la zone est susceptible de fermer les perspectives visuelles, et ce, depuis et vers la zone. Précisons qu'actuellement uncouvert végétal borde une partie de la zone.	Les nouveaux volumes construits ont pour effet de faire disparaître certaines percées visuelles (depuis et vers la zone). Actuellement, un couvert végétal borde une partie de la zone.	Les nouveaux volumes construits et les niveaux rehaussés ont pour effet de faire disparaître certaines percées visuelles (depuis et vers la zone). Actuellement, un couvert végétal borde une partie de la zone.

17 Superficie totale de plancher résidentiel. Superficie totale de la zone. On considère que 35% de la zone est bâtie

18 Superficie totale de l'emprise constructible au sol – Cf. Annexe 1

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Patrimoine	La propriété "de Fazant" qui constitue un élément pittoresque et de repère historique est maintenue. Cette dernière est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural[19]. En fonction de l'emprise des constructions développées, il se peut que ce scénario impacte certainesperspectives visuelles en direction de ce bâtiment (en lien avec le paysage).	La propriété "de Fazant" est maintenue. Cette dernière est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural[20]. Initialement, il était prévu d'aménager un immeuble de logements à l'arrière du parc de la ferme (en lien avec le permis de lotir Erasmus).	La propriété "de Fazant" est maintenue. Cette dernière est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural[21]. À l'avenir, le bâtiment pourrait être valorisé (en lien avec son affectation en zones d'équipements collectifs, publics-socioculturels). La construction de l'immeuble de logements à l'arrière de la ferme n'est plus envisagée. Il en découle une ouverture de ce bâtiment en direction de l'espace public (hors zoned'étude).
Microclimat	Compte tenu de l'urbanisation de la zone, les conditions d'ensoleillement sont susceptibles d'évoluer. Compte tenu des gabarits proposés, les ombres portées sont légèrement moindres que celles observées au niveau des scénarios « 2009 » et « 2020 ». En termes de vent, les impacts sont également limités. L'adéquation de ce propos est à vérifier avec la spatialisation développée.	Les ombres portées générées par ce scénario ont été modélisées. « *L'aperçu des ombres portées est effectué à partir des gabarits maxima permis par les prescriptions littérales. Les prescriptions autorisent des hauteurs sous plafond élevées afin de favoriser des intérieurs vastes et bien éclairés. Dans la pratique courante, à nombre de niveaux équivalents, la construction moderne tend à réduire les hauteurs sous plafond. De cette manière, les ombres portées représentées sur les simulations modélisées montrent l'ombrage maximum procuré par un projet très qualitatif en termes de volumétrie des logements.*	

19 Lien : http://www.irismonument.be/fr.Anderlecht.Rue_du_Chaudron.98.html

20 Ibidem

21 Ibidem

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
		Les vues sont réparties du printemps à l'hiver à 13h (heure constante) »[22]. Equinoxe de printemps (21 mars)	La modélisation est effectuée à 12h (heure constante). Equinoxe de printemps (21 mars)

22 RIE, Rapport final – rapport de la phase 3, décembre 2009, § 5.2.7 « Microclimat »

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
		Solstice d'été (21 juin) Equinoxe d'automne (21 septembre)	Solstice d'été (21 juin) Equinoxe d'automne (21 septembre)

<table>
<tr><th>Critères</th><th>Scénario 0 « au fil du temps »</th><th>Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009</th><th>Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td>
Solstice d'hiver (21 décembre)

C'est au solstice d'hiver que les ombres portées sont les plus importantes (sur et en dehors de la zone d'étude).</td><td>
Solstice d'hiver (21 décembre)

C'est au solstice d'hiver que les ombres portées sont les plus importantes (sur et en dehors de la zone d'étude). Compte tenu de l'accroissement des gabarits, les ombres portées sont légèrement plus impactantes dans la version adaptée de 2020.</td></tr>
<tr><td colspan="2">En termes de vent, les impacts sont également limités. L'adéquation de ce propos est à vérifier avec la spatialisation développée.</td></tr>
</table>

3.2.1.3. L'environnement humain

3.2.1.3.1. Mobilité

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Contexte réglementaire	Hiérarchie des voiries	Aucune modification des voiries existante n'est envisagée, le rôle de voirie inter quartier est assurée parla rue du Chaudron. Nb : la route de Lennik constitue une voirie régionale.	Le PPAS entend requalifier la rue du Chaudron. Pour rappel, celle-ci est concernée par la promenade verte. Deux nouvelles voiries de desserte locale sont prévues et prolongées en direction du PL Erasmus.	Le PPAS entend requalifier la rue du Chaudron. Pour rappel, celle-ci est concernée par la promenade verte. Les 2 voiries de desserte locale prévues ne sont pas prolongées en direction du PL Erasmus. Elles permettent de desservir les différentes fonctions développées.
Accès et circulation	Impact sur la demande de trafic en véhicules particuliers	La demande de déplacements[23], en véhicules particuliers à l'heure de pointe du matin est estimée à 130 voitures ce qui correspond à 65 evp/h depuis cette zone. On observerait un risque modéré de la charge induite supplémentaire. Ajoutons qu'un recours systématique à un véhicule pour la navette domicile travail ne sera pas forcément automatique (en lien avec la présence du métro, etc.).	*Nous tenons à préciser qu'une étude des incidences sur la mobilité a été menée dans le cadre du PL Erasmus. Le RIE complémentaire n'a pas vocation à réexaminer cette étude. Tout au plus, les zones adaptées devront s'inscrire dans cette étude qui a fixé la mobilité de demain pour ce périmètre.* La demande de déplacements[25] en véhicules particuliers à l'heure de pointe du matin est estimée à : Logements : 60 voitures, ce qui correspond à 30 evp/h supplémentaires depuis le périmètre ; Activités : 16 voitures à destination du périmètre, ce qui correspond à 8 evp/h ;	La demande de déplacements[24] en véhicules particuliers à l'heure de pointe du matin est estimée à : Logements : 118 voitures, ce qui correspond à 59 evp/h supplémentaires depuis le périmètre ; Activités : 62 voitures à destination du périmètre, ce qui correspond à 31 evp/h ; Equipements : 98 voitures à destination du périmètre, ce qui correspond à 49 evp/h ; Un total de 139 evp/h est donc estimé. Ajoutons à cela les visiteurs relatifs aux activités et équipements. Cependant, ceux-

23 Les hypothèses comportementales ayant présidées aux données chiffrées figurent en annexe 2

24 Ibidem

25 Ibidem

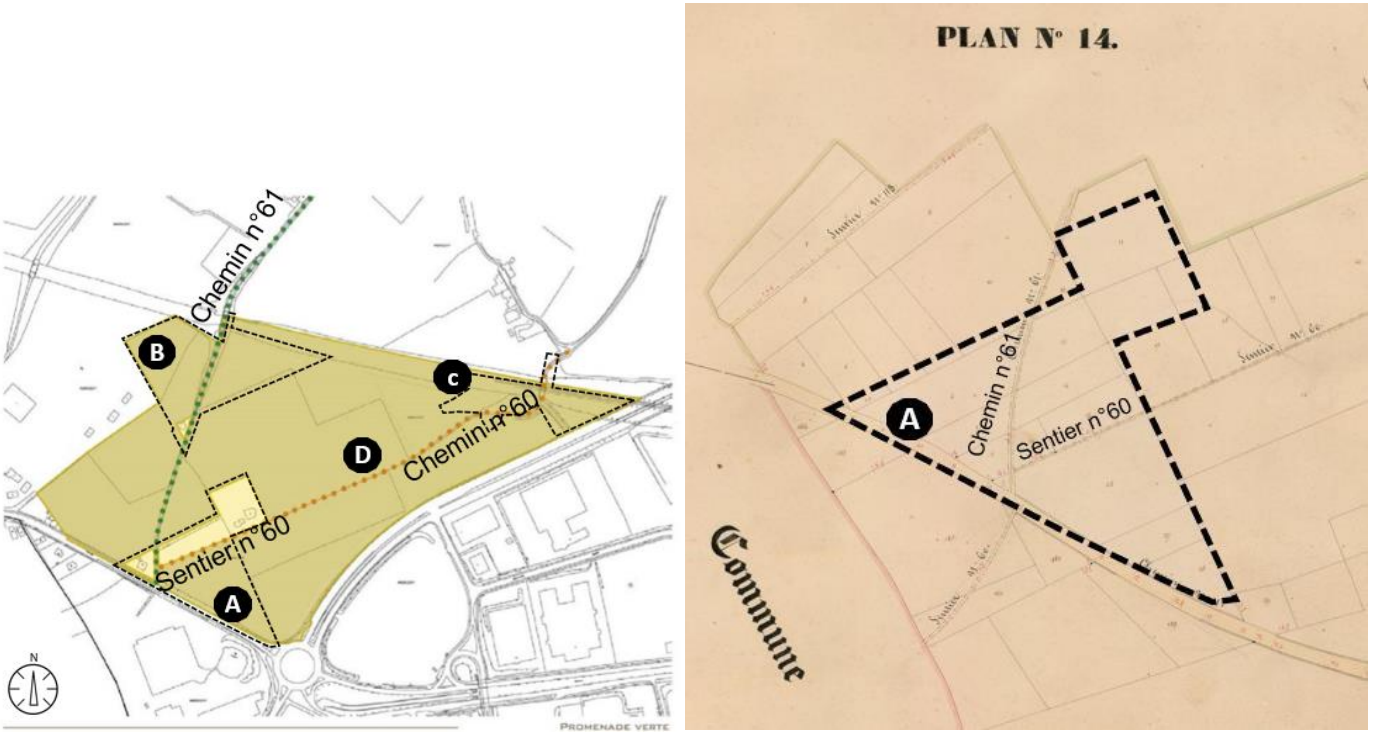
			Equipements : 98 voitures à destination du périmètre, soit 49 evp/h ; Un total de 87 evp/h est donc estimé. La charge induite sur le trafic sera importante, et la contribution du scénario renforcerait l'actuelle demande de trafic en particulier sur la route de Lennik. Ajoutons à cela les visiteurs relatifs aux activités et équipements. Cependant, ceux-ci devraient se répartir tout au long de la journée. Précisons qu'il s'agit de données maximalistes compte tenu du fait que les activités et équipements pourraient être utilisés par les occupants de la zone et du périmètre. Dès lors, le recours à la voiture ne serait pas automatique. Les véhicules emprunteront les voiries d'accès développées au sein du PL Erasmus.	ci devraient se répartir tout au long de la journée. La charge induite sur le trafic sera importante, et la contribution du scénario renforcerait l'actuelle demande de trafic en particulier sur la route de Lennik. Cependant, la moitié de la charge est induite par la fonction logement. Rappelons qu'un recours systématique à un véhicule pour la navette domicile travail ne sera pas forcément automatique (en lien avec la présence du métro, etc.). Ajoutons qu'il s'agit de données maximalistes compte tenu du fait que les activités et équipements pourraient être utilisés par les occupants de la zone et du périmètre. Dès lors, le recours à la voiture ne serait pas automatique. Les véhicules emprunteront les voiries d'accès développées au sein du PL Erasmus.
	Impact sur les transports publics	Selon la logique d'un recours aux modes alternatifs à la voiture pour les déplacements intra régionaux, la fonction logement se traduit par une demande de déplacements en transports en commun estimée à ±208 personnes[26] à	Ce scénario induit une augmentation du nombre d'usagers empruntant les transports en commun[27] qui est estimée à ±95 personnes à répartir sur les heures de pointe, soit ±43 personnes/heures à répartir sur les différents services qui assurent la desserte de ce territoire (bus, métro, etc.).	Ce scénario induit une augmentation du nombre d'usagers empruntant les transports en commun[28] qui est estimée à ±132 personnes à répartir sur les heures de pointe, soit ±66 personnes/heures à répartir sur les différents services qui assurent la desserte de ce territoire (bus, métro, etc.).

26 Cf. annexe 2

27 Ibidem

28 Ibidem

		répartir sur les heures de pointe, soit ±104 personnes/heures à répartir sur les différents services qui assurent la desserte de ce territoire (bus, métro, etc.).	À ce stade, les usagers issus des activités et équipements qui utiliseraient les transports publics sont difficilement estimables.	
		En situation projetée, la mise en place du RER va permettre d'augmenter la cadence de départ depuis la gare CERIA (1 train/15 min. en heure de pointe) en direction de la gare Centrale.		
	Impact sur les modes doux	Des déplacements supplémentaires sont induits par les différents modes doux (piétons, PMR et cyclistes). Sont présagés des adaptations des cheminements en direction des arrêts de transports en commun ou les espaces verts.	La demande accrue de déplacements des modes doux est rendue possible par des aménagements qualitatifs au sein des espaces partagés, voie piétonne et cycliste le long de la rue du Chaudron. Ils sont susceptibles de profiter aux PMR. Les cheminements devraient garantir confort et sécurité.	La demande accrue de déplacements des modes doux est rendue possible par des aménagements qualitatifs au sein des espaces partagés, voie piétonne et cycliste le long de la rue du Chaudron. Ils sont susceptibles de profiter aux PMR. Les cheminements devraient garantir confort et sécurité.
Atlas des chemins		Selon l'atlas des communications vicinales de la commune d'Anderlecht (planches n°14 & 15), sont inscrits au sein de la zone A : • le chemin n°61 correspondant au tracé de la rue du Chaudron. A l'avenir, il s'agira de la promenade verte ; • le sentier n°60 « sentier de crête ». Celui-ci traverse la zone d'ouest en est et relie les rues du Chaudron à Scholle. Il traverse les zones A, D & C. Celui-ci est défini comme chemin n°60 en parti pour la zone D et en totalité pour la zone C (Cf. schémas ci-après). La version adaptée de 2020 entend conserver son tracé. En effet, ce dernier est inscrit au sein de la zone A (depuis la rue du Chaudron) en « zones de l'espace public – voies piétonnes et cyclistes » et en « zones de l'espace public – accès riverains ». Cependant, le développement d'un projet immobilier (nouvel immeuble à proximité de la propriété « De Fazant ») nécessiterait une désaffectation partielle du sentier n° 60. Selon le Code de la route, la circulation de véhicules motorisés n'est pas autorisée (Cf. définition "sentier"). Au sein de la zone C, il est inscrit en « zone de l'espace public. Il est donc attendu de maintenir l'utilisation de ce sentier.		

	 *Localisation du sentier n°60, du chemin n°61 et du chemin n°60*
Stationnement	Il semble utile de préciser que l'offre en stationnement privé au sein du périmètre sera : - pour les logements non collectifs, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est de 0,8 emplacement de parcage par logement au minimum et de 1,00 emplacement de parcage par logement au maximum ; - le nombre d'emplacements de parcage des éventuels équipements collectifs ou service public sera déterminé en temps utile en fonction des besoins et de la législation en vigueur ; - pour les commerces, les bureaux et les professions libérales médicales et paramédicales, le nombre d'emplacements de parcage maximal est de 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de superficie de plancher.

	Pour une superficie de plancher de 24.000 m² de logements et une moyenne de 100 m²/logement, 240 Emplacements sont nécessaires (sur base de 1 place/logement). Les emplacements de parcage sont d'une part implantée au sein de parkings couverts localisés dans les parties enterrées des immeubles de logements, et d'autre part implantés dans les maisons unifamiliales. Les emplacements privatifs relèvent du RRU.	Pour une superficie de plancher de 10.900 m² de logements et une moyenne de 100 m²/ logement, 109 emplacements couverts minimum sont nécessaires. À ces emplacements peuvent s'ajouter des places pour : -l'affectation activités de 1.000 m². Sur base de 1 place/50 m² de superficie de plancher, cela donne 20 places. -l'affectation équipements de 9.200 m². Sur base de 1 place/75 m² de superficie de plancher, cela donne 123 places. Une offre de ±252 emplacements est attendue afin de répondre aux besoins estimés. Les emplacements privatifs relèvent du RRU.	Pour une superficie de plancher de 15.200 m² de logements et une moyenne de 100 m²/ logement, 152 emplacements couverts minimum sont nécessaires. À ces emplacements peuvent s'ajouter des places pour : -l'affectation activités de 3.900 m². Sur base de 1 place/50 m² de superficie de plancher, cela donne 78 places. -l'affectation équipements de 9.200 m². Sur base de 1 place/50 m² de superficie de plancher, cela donne 123 places. Une offre de ±353 emplacements est attendue afin de répondre aux besoins estimés. Les emplacements privatifs relèvent du RRU.

3.2.1.3.2. Population : domaines social & économique

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Impact sur l'offre en logements proposée (nature, types de logements)	240 logements[29] sont développés. En découle une réponse à la demande en logements dans le secteur et au sein de la région bruxelloise. Ce scénario pourrait contraindre la diversité des typologies de logements proposés (en lien avec les gabarits possibles).	109 logements sont développés. En découle une réponse à la demande en logements dans le secteur. Ce scénario favoriserait une diversité dans la typologie des logements (studio, une chambre, deux chambres, etc.).	152 logements sont développés. En découle une réponse à la demande en logements dans le secteur. Celle-ci est plus importante que celle proposée par le PPAS dans sa version initiale de 2009. Ce scénario favoriserait une diversité dans la typologie des logements (studio, une chambre, deux chambres, etc.).
Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, etc.	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'habitants supplémentaires[30] à ±521 dans cette zone. Ce scénario va permettre l'arrivée de nouveaux habitants dans le périmètre. Ce scénario suit l'urbanisation développée par les permis de lotir en cours. On contribue à soutenir la vie économique et sociale de ce territoire qui constitue un « pôle de développement prioritaire » au PRDD (carte n°8 - projet de ville).	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'habitants supplémentaires[31] à ±237 dans cette zone. Ce scénario va permettre une arrivée limitée de nouveaux habitants dans le périmètre. Ce scénario suit l'urbanisation développée par les permis de lotir en cours. On contribue dans une moindre mesure à soutenir la vie économique et sociale de ce territoire qui constitue un « pôle de développement prioritaire » au PRDD (carte n°8 - projet de ville).	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'habitants supplémentaires[32] à ±330 dans cette zone. Ce scénario va permettre l'arrivée de nouveaux habitants dans le périmètre. Ce scénario suit l'urbanisation développée par les permis de lotir en cours. On contribue à soutenir la vie économique et sociale de ce territoire qui constitue un « pôle de développement prioritaire » au PRDD (carte n°8 - projet de ville).

29 Sur base 1 logement = 100m2

30 Cf. annexe 3

31 Ibidem

32 Ibidem

Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités	Ce point est sans objet compte tenu du fait que la programmation envisagée prévoit uniquement des logements. Cependant, il y a lieu de préciser que les prescriptions du PRAS permettent néanmoins le développement d'autres activités.	Ce scénario prévoit une programmation mixte limitée sur un secteur aujourd'hui non exploité (exception faite de la propriété "de Fazant"). Il prévoit de développer des activités sur une superficie de 1.000 m² (au niveau des rez-de- chaussée des immeubles situés à proximité de l'angle formé par la route de Lennik et le bd. Henri Simonet). Ils devraient s'agir d'activités de portée locale, et donc peu « perturbante ».	Ce scénario prévoit une programmation mixte sur un secteur aujourd'hui non exploité (exception faite de de la propriété "de Fazant"). Il prévoit de développer des activités sur une superficie de 3.900 m², et ce, sur la majorité des rez-de-chaussée des immeubles d'habitation. Ils devraient s'agir d'activités de portée locale, et donc peu « perturbante ». La réalisation de ce scénario va donc se traduire par l'arrivée de nouveaux employés, usagers et visiteurs. Le nombre sera fonction des activités développées.
Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois	Ce point est sans objet.	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois[27] à ±143. Cette alternative favorise également la création de quelques emplois indirects.	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'emplois[28] à ±201. Cette alternative favorise également la création de quelques emplois indirects.
Impact sur les équipements et services à la population : suppression, maintien ou création	Ce scénario va induire une demande relativement importante en services, équipements, commerces, accueil de la petite enfance, etc. Au niveau scolaire, il va de soi que l'adéquation et la compatibilité avec l'école fondamentale communale « P24-M24 – Les Pommiers » seront assurées.	Cette alternative favorise une demande importante en équipements et services. La programmation proposée est susceptible de répondre en partie aux besoins induits. Au niveau scolaire, il va de soi que l'adéquation et la compatibilité avec l'école fondamentale communale « P24-M24 - Les Pommiers » seront assurées.	Cette alternative favorise une demande importante en services, équipements, commerces, etc. La programmation proposée est susceptible de répondre aux besoins induits. Au niveau scolaire, il va de soi que l'adéquation et la compatibilité avec l'école fondamentale communale « P24- M24 - Les Pommiers » seront assurées.

	Signalons la présence au sein du PL Erasmus de l'école fondamentale communale « P24-M24 - Les Pommiers » (allée des Coquelicots n°7). Selon les données communales en notre possession[33], cet équipement scolaire comptabilise 10 classes et 222 élèves. Le nombre actuel de travailleurs est de 42 (tous ne travaillent pas à plein temps dans l'école). A terme, 19 classes sont prévues avec environ 450 élèves. Vient s y'ajouter la crèche « Les Coquilecots » qui permet l'accueil de 36 enfants. Cette dernière s'implante au sein de l'école fondamentale communale. Signalons que l'équipement socio-culturel peut être en lien avec la promenade verte sur la rue du Chaudron.		
Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau de la zone, en ce compris l'impact sur le cadre de vie	Ce scénario tend à poursuivre l'urbanisation de type résidentielle observée au niveau des permis de lotir. Cependant, ce scénario peut être considéré comme monofonctionnelle.	Ce scénario vise à poursuivre le développement de ce périmètre, et ce, tout au long de journée. Ce programme « mixte » est susceptible de favoriser la mise en place d'une nouvelle dynamique économique locale et résidentielle pour ce territoire.	Ce scénario vise à poursuivre le développement de ce périmètre, et ce, tout au long de journée. Ce programme« mixte » est susceptible de favoriser la mise en place d'une nouvelle dynamique économique locale et résidentielle pour ce territoire. Le développement des activités peut être perçu positivement.

33 Avril 2020

3.2.1.3.3. Environnement sonore, énergie, air & climat, déchets et être humain

<table>
<tr><th>Critères</th><th>Scénario 0 « au fil du temps »</th><th colspan="2">Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009</th><th>Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Environnement sonore</td><td rowspan="3">La principale source d'émissions sonores imputable à ce scénario est liée aux déplacements motorisés générés par l'urbanisation de cette zone (allées et venues des futurs occupants). La plupart de ces déplacements se font principalement aux heures de pointe du matin et de l'après-midi/soir, moment où le contexte sonore est largement conditionné par le trafic existant et voisin (route de Lennik).

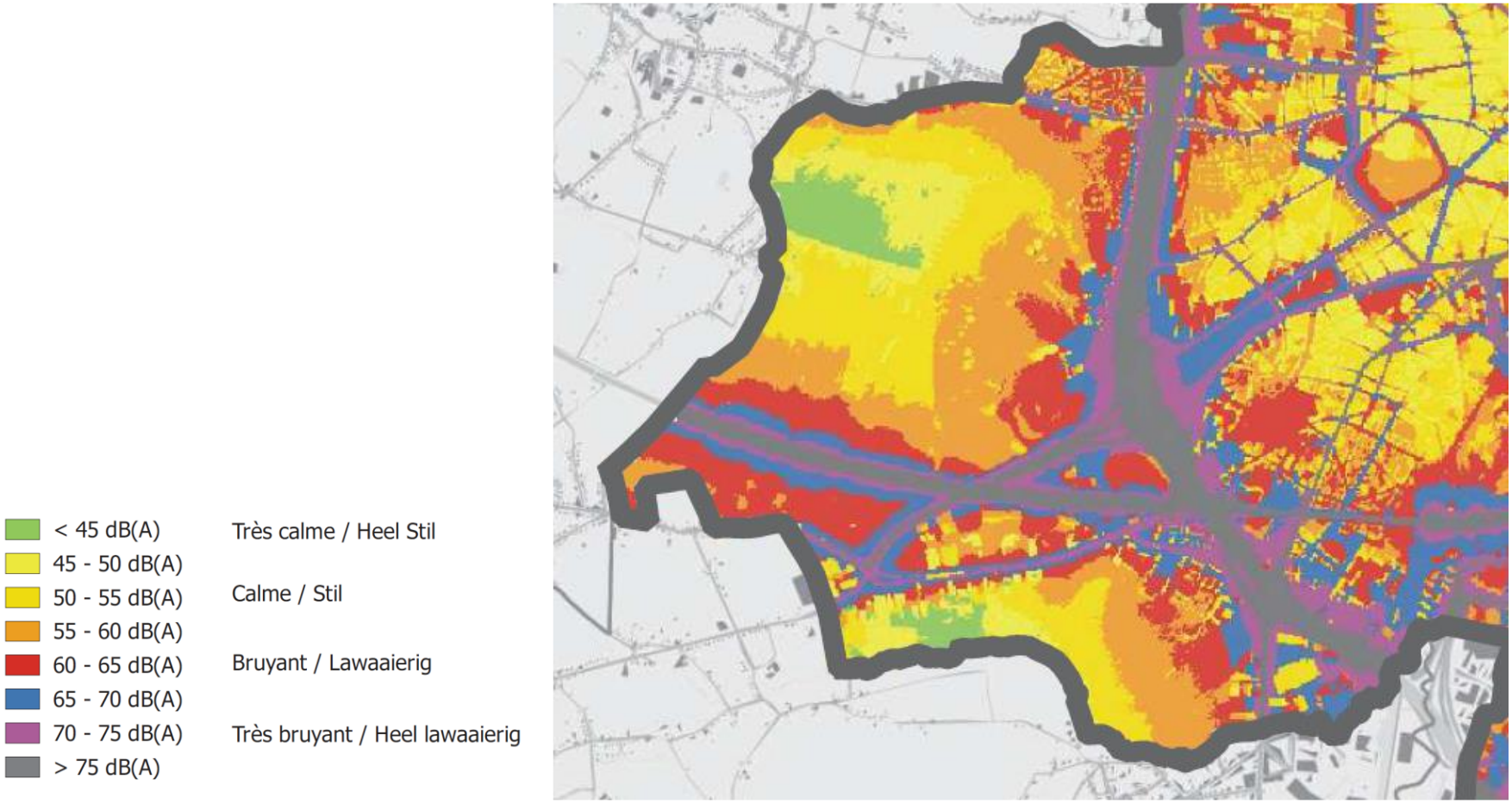
Dans une moindre mesure, les équipements techniques des bâtiments peuvent aussi constituer des sources potentielles de nuisances sonores pour le voisinage, si ceux-ci sont placés en toiture.</td><td colspan="3">La principale source d'émissions sonores imputable à cette alternative est liée aux déplacements motorisés induits par les nouvelles affectations (allées et venues des futurs usagers du secteur). La plupart de ces déplacements se font principalement aux heures de pointe du matin et de l'après- midi/soir, moment où le contexte sonore est largement conditionné par le trafic existant.

En cas de développement d'un équipement scolaire, ces scénarios peuvent être à l'origine de nuisances sonores susceptibles de perturber le voisinage (par exemple dans l'hypothèse d'un établissement scolaire, les bruits d'enfants dans la cour de récréation, les sonneries, etc.). Cependant, ces équipements ne devraient pas impacter de façon significative l'ambiance acoustique compte tenu du contexte urbain.

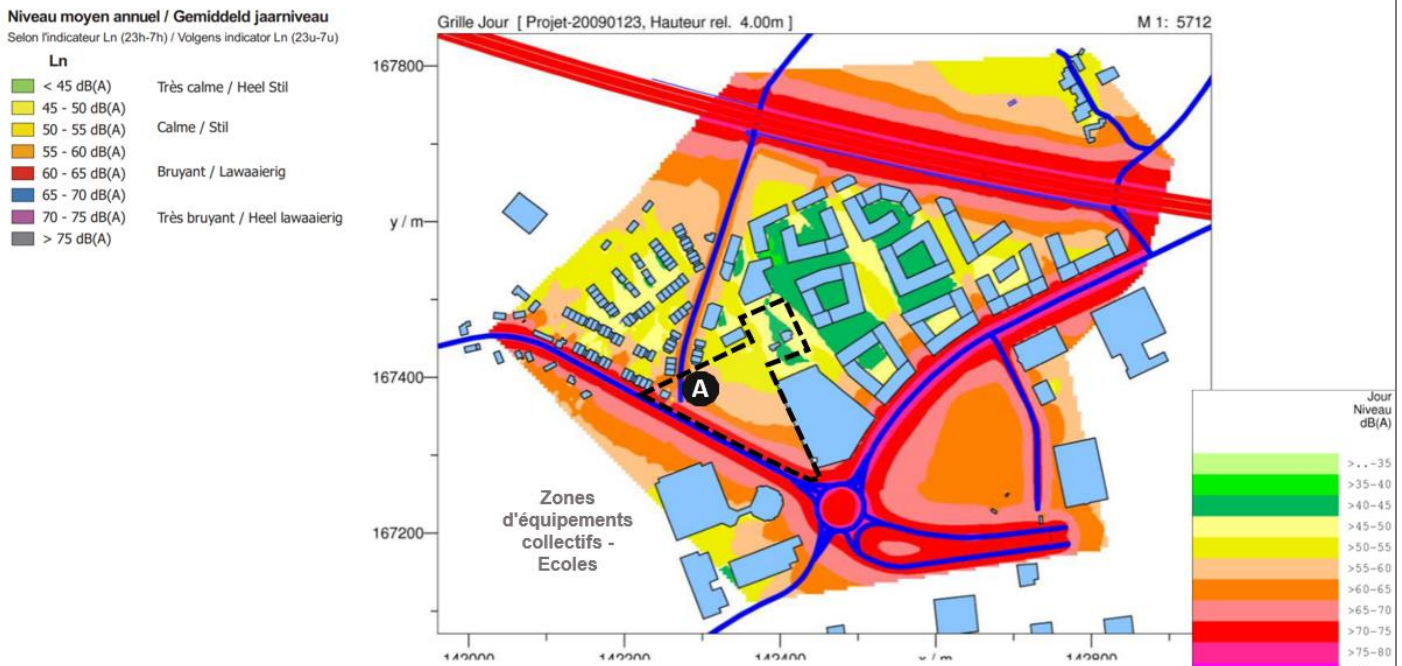
Nb : Les équipements techniques des bâtiments peuvent aussi constituer des sources potentielles de nuisances sonores pour le voisinage, si ceux-ci sont placés en toiture.</td></tr>
<tr><td colspan="2">S'agissant de la localisation des zones d'équipements scolaires et socioculturels, nous nous situons en bordure de la route de Lennik. Les niveaux sonores oscillent entre 65 à 60 dB(A) > cf. figure ci-après.

La légende des schémas suivants exprime les unités de bruit en valeur dB (A), qui est l'évaluation en décibels d'un niveau sonore avec la pondération A de la norme CEI 61672-1 (Source : EI Erasmus).</td><td>S'agissant de la localisation des zones d'équipements collectifs - écoles, on observe des sonores moins élevés oscillant aux alentours de 55 dB(A) > cf. figure ci-après. Cela correspond à environnement « calme ». Signalons que le front bâti développé le long de la route de Lennik va permettre d'atténuer le bruit routier.</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td></tr>
</table>

Plan de Prévention et de Lutte contre le Bruit et les Vibrations en Milieu urbain - ADOPTÉ LE 28 FÉVRIER 2019
Cartographie du bruit multi-exposition en Région de Bruxelles-capitale – Année 2016 – Indicateur Global

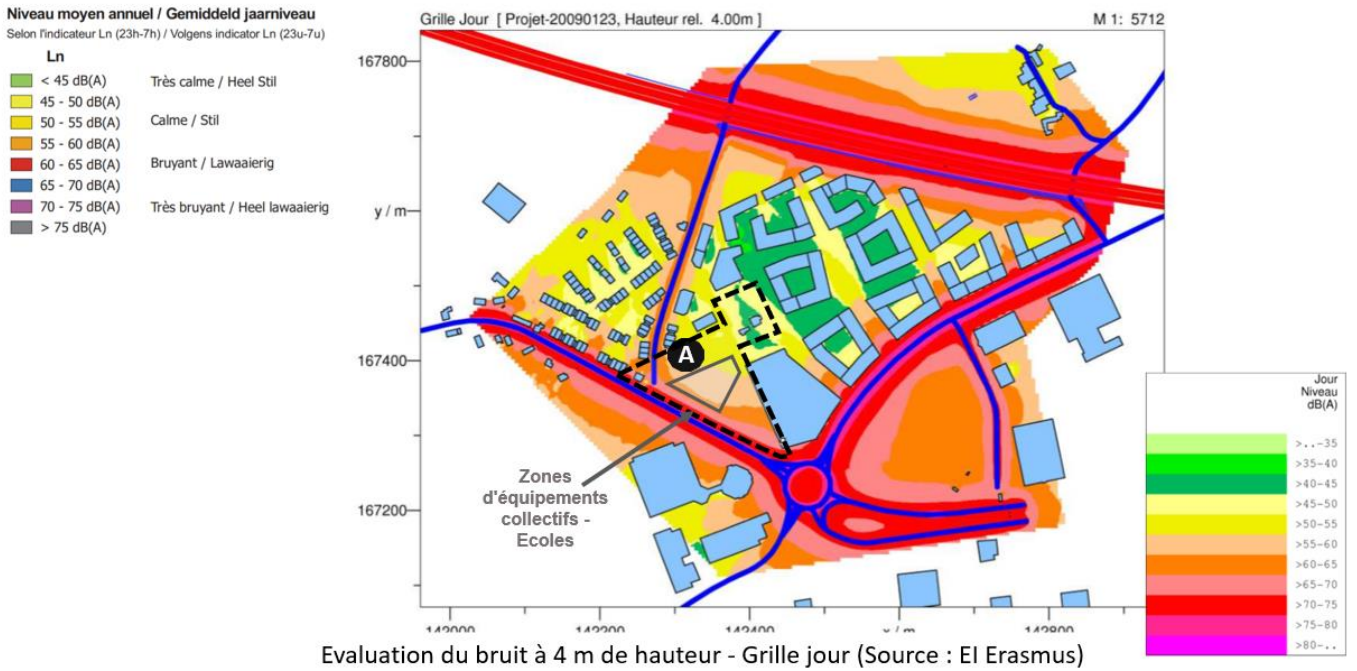


Scénario PPAS « 2009 » - carte multi-exposition - :



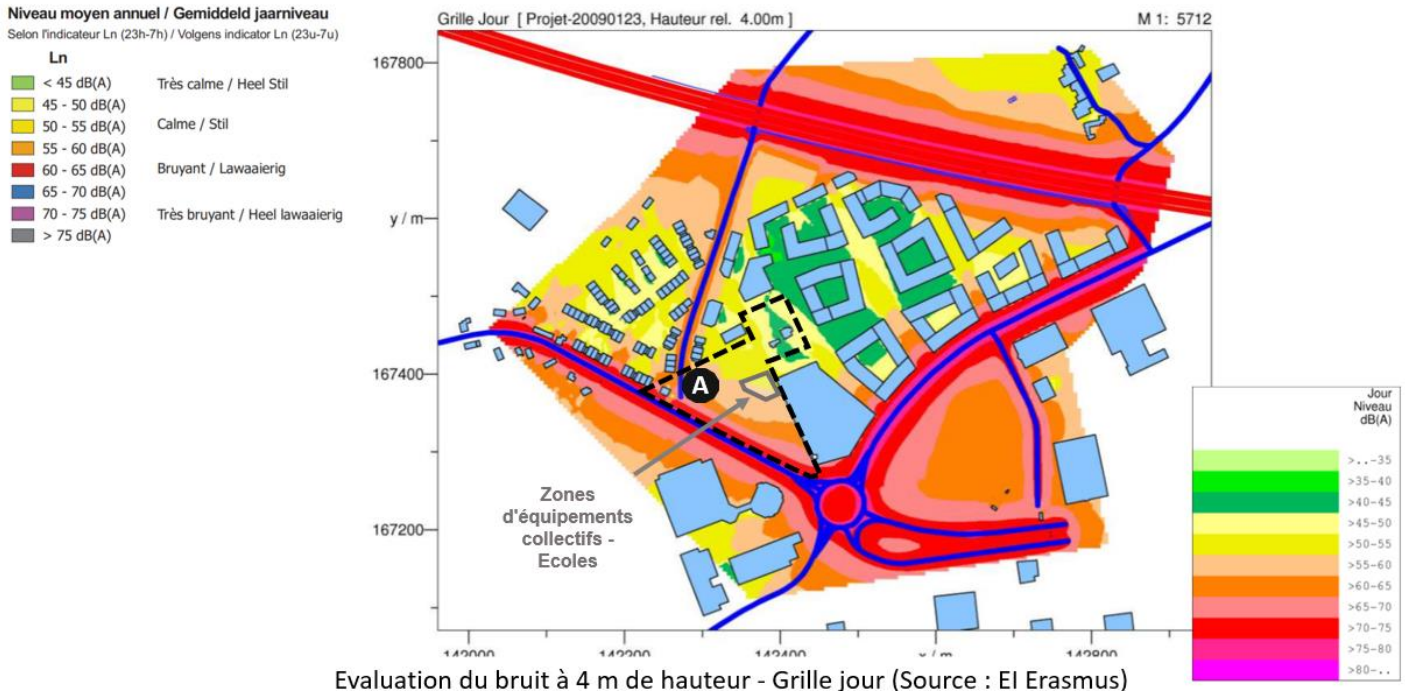
Evaluation du bruit à 4 m de hauteur - Grille jour (Source : EI Erasmus)

Scénario PPAS « 2009 » - carte multi-exposition - :



Evaluation du bruit à 4 m de hauteur - Grille jour (Source : EI Erasmus)

Scénario PPAS « 2020 » - carte multi-exposition - :



Evaluation du bruit à 4 m de hauteur - Grille jour (Source : EI Erasmus)

Nb : la grille nuit n'est pas reprise étant donné que l'exploitation de cette affectation aura lieu en journée.

<table>
<tr><td rowspan="3">Energie</td><td rowspan="3">Ce scénario va induire des besoins en énergie difficilement quantifiables. Ils sont liés au chauffage/refroidissement éventuel, à la production d'eau chaude sanitaire, etc.</td><td colspan="2">Ces scénarios vont induire des besoins en énergie difficilement quantifiables. Ils sont liés au chauffage/refroidissement éventuel, à la production d'eau chaude sanitaire, ventilation des niveaux enterrés de stationnement, etc.</td></tr>
<tr><td>/</td><td>Ce scénario propose la construction de bâtiments plus compacts, ce qui est favorable en termes énergétique.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Comparativement au scénario « 2020 » et compte tenu des gabarits développés le scénario « 2009 » permet aux bâtiments présents sur et aux abords de la zone de profiter de davantage d'apports en énergie solaire. En effet, il est observé que les ombres portées sont un peu plus impactantes. La consommation électrique serait donc moins élevée.</td></tr>
<tr><td>Air & climat</td><td colspan="3">Les principales sources de pollution de l'air liées à cette alternative sont à attribuer :
• aux consommations énergétiques des bâtiments (chauffage des locaux, ventilation, etc.) ;
• aux déplacements motorisés induits par les fonctions développées. À ce stade, aucune quantification ne peut êtreexaminée.</td></tr>
<tr><td>Déchets</td><td>Les déchets produits[30][34]. par les logements sontessentiellement des déchets ménagers recyclables et non- recyclables du type : déchets organiques, papiers et cartons, PMC, verre et déchets résiduels (fraction non-recyclable).

La quantité de déchets induite par les logements est estimée à ±3.580 kg par semaine</td><td>Les déchets produits[35] par les logements sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non-recyclables du type : déchets organiques, papiers et cartons, PMC, verre et déchets résiduels (fraction non-recyclable). La quantité de déchets induite par les logements est estimée à ±1.626 kg par semaine.

Les activités et équipements produisent des déchets ménagers, principalement des cartons, PMC/plastiques et des déchets résiduels (fraction non-recyclable). La quantité de déchets induite par les commerces est estimée à ± 2.858 kg par semaine.

La quantité totale de déchets induite par l'alternative est estimée à ±4.482 kg par semaine.</td><td>Les déchets produits[36] par les logements sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non-recyclables du type : déchets organiques, papiers et cartons, PMC, verre et déchets résiduels (fraction non-recyclable). La quantité de déchets induite par les logements est estimée à ±2.268 kg par semaine.

Les activités et équipements produisent des déchets ménagers, principalement des cartons, PMC/plastiques et des déchets résiduels (fraction non-recyclable). La quantité de déchets induite par les commerces est estimée à ±3.668 kg par semaine.
La quantité totale de déchets induite par l'alternative est estimée à ±5.936 kg par semaine.</td></tr>
</table>

34 Cf. annexe 2

35 Ibidem

36 Ibidem

Être humain	De manière générale, l'urbanisation de la zone, actuellement non occupée, contribue à l'amélioration du confort et du sentiment de sécurité, et ce, entre les deux permis de lotir en cours. Il y aura lieu de s'assurer de l'adéquation avec la propriété "de Fazant").	De manière générale, l'urbanisation de la zone va contribuer à l'amélioration du confort et du sentiment de sécurité. Les affectations envisagées (logements / activités et équipements) sont susceptibles d'apporter un contrôle social accru pour les voiries développées et les voiries adjacentes qui ont été aménagées dans le cadre du développement des permis de lotir.

3.2.1.4. L'environnement naturel

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Faune & flore	La végétation existante est supprimée. Il ne s'agit toutefois pas d'éléments protégés ou remarquables sur le secteur. Il s'agit du couvert végétal présent sur le pourtour de la zone et à proximité de la propriété "de Fazant"). De manière générale, ces scénarios peuvent contribuer à améliorer la biodiversité et la végétalisation de la zone. Précisons qu'il est envisagé de maintenir et réaménager le parc présent aux abords de la ferme (scénarios PPAS 2009 & 2020).		
	Ce scénario pourrait être favorable à une végétalisation de la zone (en fonction de la spatialisation envisagée).	Ce scénario offre un potentiel de végétalisation moins important que le scénario PPAS adaptée.	Ce scénario offre un potentiel de végétalisation plus accru des espaces périphériques aux bâtiments et aux espaces verts.
Eaux	La mise œuvre de ce scénario devrait impliquer une imperméabilisation limitée de la zone (en lien avec l'emprise bâties présentée au paragraphe Ce scénario[37] va impliquer un accroissement de la consommation d'eau à usage domestique estimé à ±50 m³/jour.	La mise en œuvre de ce scénario entraîne l'apparition de surfaces imperméabilisées dues à l'emprise des constructions bâties (hors-sol et en sous-sol). Les surfaces en pleine terre sont diminuées. Ce scénario[34] implique un accroissement de la consommation d'eau à usage domestique limité, estimé à ±27 m³/jour.	La mise en œuvre de ce scénario entraîne l'apparition de surfaces imperméabilisées dues à l'emprise des constructions bâties (hors-sol et en sous-sol). Ce scénario[35] implique un accroissement de la consommation d'eau à usage domestique limité, estimé à ±38 m³/jour.
	Les eaux devront passer par des réservoirs souterrains de rétention des eaux de pluie sous les voies publiques pour s'infiltrer dans le sous-sol ou en cas de nécessité, avant déversement dans les conduites de la route de Lennik et la rue du Chaudron. L'égout existant de la route de Lennik peut remplir le rôle de collecteur (dont l'état nécessiterait des renouvellements programmés, afin d'éviter d'éventuels déversements dans la Vogelzangbeek). Cet égout donne en aval sur le canal et la station d'épuration à l'est.		
Sol/sous-sol	La zone n'est pas catégorisée à l'inventaire de l'état du sol. La ou les affectations développée(s) n'est (ne sont) pas susceptible(s) de générer des risques importants de pollution du sol et/ou des eaux souterraines.		

37 Cf. annexe 4

3.2.1.5. Conclusion

La volonté du PRDD est d'encourager le développement de ce pôle prioritaire (Cf. carte n°8-projet de ville).

Afin de poursuivre l'urbanisation du PPAS (en ce compris les permis de bâtir avoisinant) et de répondre au déficit de logements observé à l'échelle de la Région, l'accroissement des gabarits peut permettre une production plus accrue. Ce principe permet par ailleurs de limiter les emprises bâties. Le scénario PPAS « 2020 » va dans ce sens. Néanmoins, l'accroissement des superficies bâties constructibles induit des impacts plus significatifs en termes de trafic (evp/h), de consommations énergétiques, d'équipements[38] et de service, etc[39], ou encore au niveau des ombres portées en lien avec l'accroissement des gabarits. Une progressivité des gabarits est par ailleurs constatée depuis l'angle formé par la route de Lennik et le bd.Henri Simonet. Comparativement au scénario du PPAS 2009, ceux-ci s'amplifient, mais dans des proportions limitées.

Ajoutons que le caractère monofonctionnel n'est pas souhaitable. Par conséquent, le développement d'activités est nécessaire au niveau des rez-de- chaussée. A ce sujet, les espaces développés sont susceptibles de favoriser des liens entre les bâtiments et l'espace public. Les équipements collectifs publics – écoles/socio-culturels sont également un avantage pour les interactions au sein et depuis cette zone.

Au regard des affectations envisagées, ces scénarios ne devraient pas impacter de façon significative l'ambiance acoustique ou le sol/sous-sol.
La programmation proposée par le scénario « 2020 » peut donc être envisagée. Des offres de stationnement adaptées, en réponse aux besoins estimés, sont attendues.

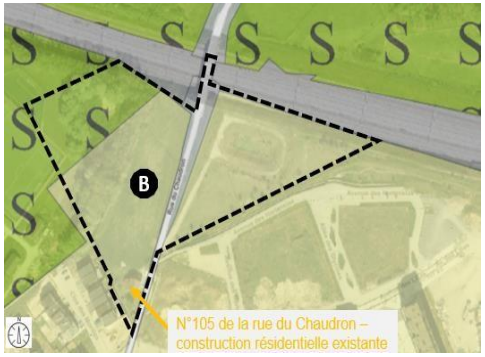
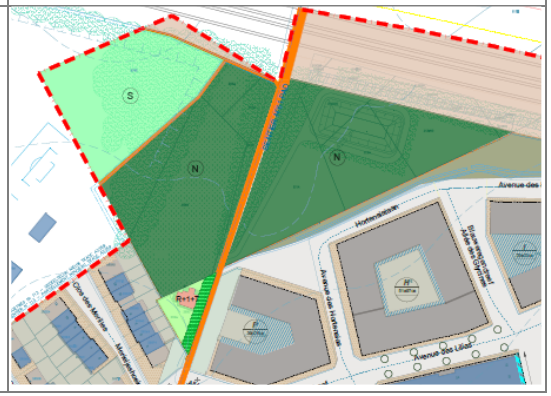
En termes de programmation et de spatialisation, et au regard de notre analyse, il serait judicieux pour ce secteur de disposer d'affectations ou la fonction logement prédominerait (+/-15.000 m2). Viennent s'y ajouter des fonctions connexes (équipements et activités : +/- 13.000 m2).

38 Equipements scolaire, de l'accueil de la petite enfance, etc. Au niveau scolaire, il va de soi que l'adéquation et la compatibilité avec l'école fondamentale communale « P24-M24 - Les Pommiers » seront assurées. Cette dernière s'implante au sein du PL « Erasmus ».

39 En lien avec le nombre d'habitants

3.2.2. Au niveau de la zone B

3.2.2.1. Les scénarios en termes de programmation et de spatialisation

	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Programme = somme de surfaces de plancher (Cf. §. 0)	14.000 m² de zones d'habitation à prédominance résidentielle 4.924 m² de zones de sports ou de loisirs de plein air	4.924 m2 de zones d'espaces verts à vocation récréative et sportive - aires de sport de plein air 13.272 m2 de zones d'espaces verts naturels 1.886 m2 de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 1.083 m2 de zones de l'espace public – espaces publics et partagés	5.634 m² de zones d'espaces verts à vocation sportive - organisée 12.036 m² de zones d'espaces verts naturels 2.412 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer 654 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 1.083 m² de zones de l'espace public – voies piétonnes et cyclistes
Gabarit	R+1+T (gabarit du n°105 de la rue du Chaudron)	/	/
Schéma de principe - les légendes sont reprises au § 1.6.2			

3.2.2.2. L'environnement bâti

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Contexte réglementaire et d'orientation	Les documents pris en considération	Respect PRAS Respect RRU	Le PPAS modifie en partie les seuils et les affectations prévus au PRAS. Respect du RRU.	Le PPAS modifie en partie les seuils et les affectations prévus au PRAS. Respect du RRU.
Morphologie urbaine	Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes	Ce scénario induit une urbanisation de la zone. La structure bâtie envisagée peut être considérée comme hétéroclite. Cependant, une continuité avec les constructions des clos pourrait être rencontrée. Au sein de cette zone, est actuellement implantée une habitation. Des bâtiments sont construits ou en cours de construction aux abords de la zone (en lien avec les permis de lotir).	/ (sans objet – aucune construction envisagée). Tout au plus, des cheminements pour les usagers faibles et des équipements à vocation récréative et sportive sont développés.	/ (sans objet – aucune construction envisagée). Tout au plus, des cheminements pour les usagers faibles et des équipements à vocation sportive sont développés.
	Impact en termes de gabarit	Les gabarits sont en adéquation avec le RRU et la construction du n°105 de la rue du Chaudron. Une cohérence s'installe.	Les gabarits des éventuels équipements des équipements devraient être limités (en lien avec le gabarit de la construction existante au sein de la zone – n°105 de la rue du Chaudron, R+1+T) & le respect du RRU.	
	Impact en termes de	Les prescriptions relatives aux zones d'habitation à	/	

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
	Typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes	Prédominance résidentielle permettent de développer d'autres affectations (en lien avec les superficies autorisées). Au sud et à l'ouest de la zone, on observe une fonction préférentiellement résidentielle (en lien avec les permis de lotir construits ou en cours de constructions). La compatibilité avec les bâtiments avoisinants est assurée.		
	Impact en termes d'occupation de l'espace	L'emprise au sol s'accentue puisque 2/3 de la zone serait urbanisée. En découle une densité bâtie accrue.	Plus de 85% de la superficie totale de la zone est définie en zones d'espaces verts. Viennent s'y ajouter une zone de réservation le long des voies ferrées et des zones destinées à l'espace public. Par conséquent, ce scénario n'ambitionne pas une urbanisation de la zone.	Plus de 85% de la superficie totale de la zone est définie en zones d'espaces verts. Viennent s'y ajouter des zones d'infrastructures pour le long des voies ferrées et des zones destinées à l'espace public. Comparativement, à la version de 2009, ce scénario entend accroître la superficie des zones d'espaces verts à vocation sportive (±900 m²).
Paysage		Les nouveaux volumes construits au sein de la zone d'habitation vont fermer certaines perspectives visuelles, et ce, depuis et vers la zone en direction du versant vert tourné vers Neerpede. Actuellement, cette zone est ouverte et non occupée.	Ce scénario entend maintenir cet espace ouvert et non bâti. Selon les activités développées, des impacts ponctuels sont à présager. Rappelons qu'il s'agirait de développer préférentiellement des équipements à usage du public.	Ce scénario entend maintenir cet espace ouvert et non bâti. Selon les activités développées, des impacts ponctuels sont à présager. Rappelons qu'il s'agirait de développer préférentiellement des équipements à usage du public.
Patrimoine		/	/	/

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Microclimat	Compte tenu de l'urbanisation de la zone, les conditions d'ensoleillement sont susceptibles d'évoluer. Cependant, on reste dans un gabarit bas dont les impacts en termes d'ensoleillement sont limités. En termes de vent, les impacts sont également limités. L'adéquation de ce propos est à vérifier avec la spatialisation développée.	/	/

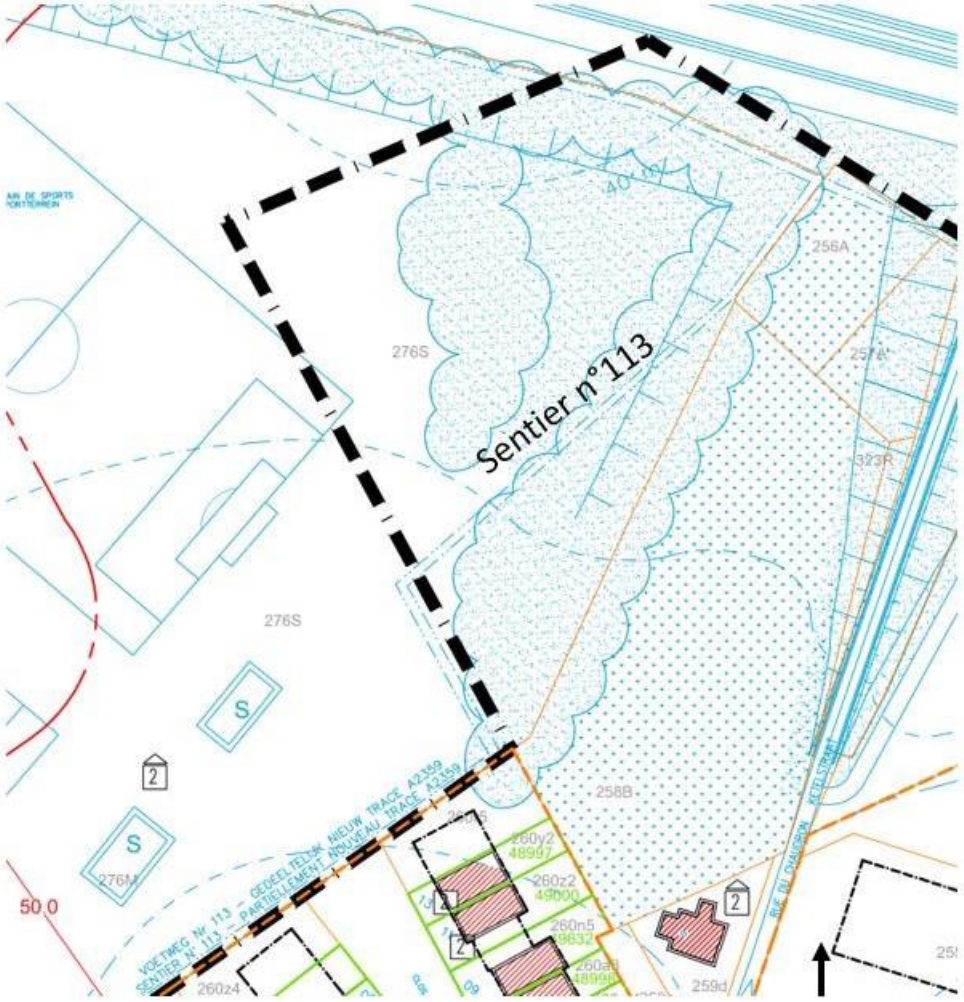
3.2.2.3. L'environnement humain

3.2.2.3.1. Mobilité

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Contexte réglementaire	Hiérarchie des voiries	Aucune modification n'est envisagée. Il est probable que la rue du Chaudron soit requalifiée.	Le PPAS entend permettre la requalification de la rue du Chaudron. Pour rappel, celle-ci est concernée par la promenade verte.	Le PPAS entend permettre la requalification de la rue du Chaudron. Pour rappel, celle-ci est concernée par la promenade verte.
Accès et circulation	Impact sur la demande de trafic en véhicules particuliers	La demande de déplacements[40] en véhicules particuliers à l'heure de pointe du matin est estimée à 76 voitures, ce qui correspond à 38 evp/h depuis cette zone. On observerait un risque modéré de la charge induite supplémentaire. Les véhicules des particuliers convergeraient vers la rue du Chaudron. Comme évoqué au niveau de la zone A, un recours systématique à un véhicule pour la navette domicile travail ne sera pas forcément automatique (en lien avec la présence du métro, etc.).	/	/

40 Les hypothèses comportementales ayant présidées aux données chiffrées figurent en annexe 1

	Impact sur les transports publics	Selon la logique d'un recours aux modes alternatifs à la voiture pour les déplacements intra régionaux, la fonction logement se traduit par une demande de déplacements[40] en transports en commun estimée à ±122 personnes à répartir sur les heures de pointe, soit ±61 personnes/heures à répartir sur les différents services qui assurent la desserte de ce territoire (bus, métro, etc.).	/	/
	Impact sur les modes doux	Des déplacements supplémentaires sont induits par les différents modes doux (piétons, PMR et cyclistes). Sont présagés des adaptations des cheminements en direction des arrêts de transports en commun ou les espaces verts. Par ailleurs, des connexions seraient prévues en direction des zones d'espaces verts.	L'aménagement de cheminements au sein des zones d'espaces verts et la requalification de la rue du Chaudron (chemin n°61) vont permettre d'améliorer les conditions de circulation des usagers faibles. Ces aménagements devraient profiter à l'ensemble des occupants du périmètre du PPAS (en ce compris les projets résidentiels développés au niveau des permis de lotir). Le sentier n°113 traversant cette zone est maintenue et fera l'objet d'une requalification. Voici son tracé en situation existante :	

				
Stationnement		Il semble utile de préciser que l'offre en stationnement privé au sein du périmètre sera pour	/	/

	les logements non collectifs de 0,8 emplacement de parcage par logement au minimum et de 1,00 emplacement de parcage par logement au maximum.		
	Pour une superficie de plancher de 14.000 m^2 de logements et une moyenne de 100 m^2/logement, 140 emplacements sont nécessaires (sur base de 1 place/logement). Les emplacements de parcage sont d'une part implantée au sein de parkings couverts localisés dans les parties enterrées des immeubles de logements, et d'autre part implantés dans les maisons unifamiliales.		

3.2.2.3.2. Population : domaines social & économique

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, etc.	140 logements[41] sont développés. En découle une réponse à la demande en logements dans le secteur et au sein de la région bruxelloise. Ce scénario pourrait contraindre la diversité des typologies de logements proposés (en lien avec les gabarits possibles).	/	/
Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités	Sur base du programme[42], nous pouvons estimer le nombre d'habitants supplémentaires à ±304 dans cette zone. Ce scénario va permettre l'arrivée de nouveaux habitants dans le périmètre. Ce scénario suit l'urbanisation développée par les permis de lotir en cours. On contribue à soutenir la vie économique et sociale de ce territoire qui constitue un « pôle de développement prioritaire » au PRDD (carte n°8 - projet de ville). Cependant, des contraintes environnementales pourraient impacter le quotidien des	/	/

41 Sur base 1 logement = 100m2

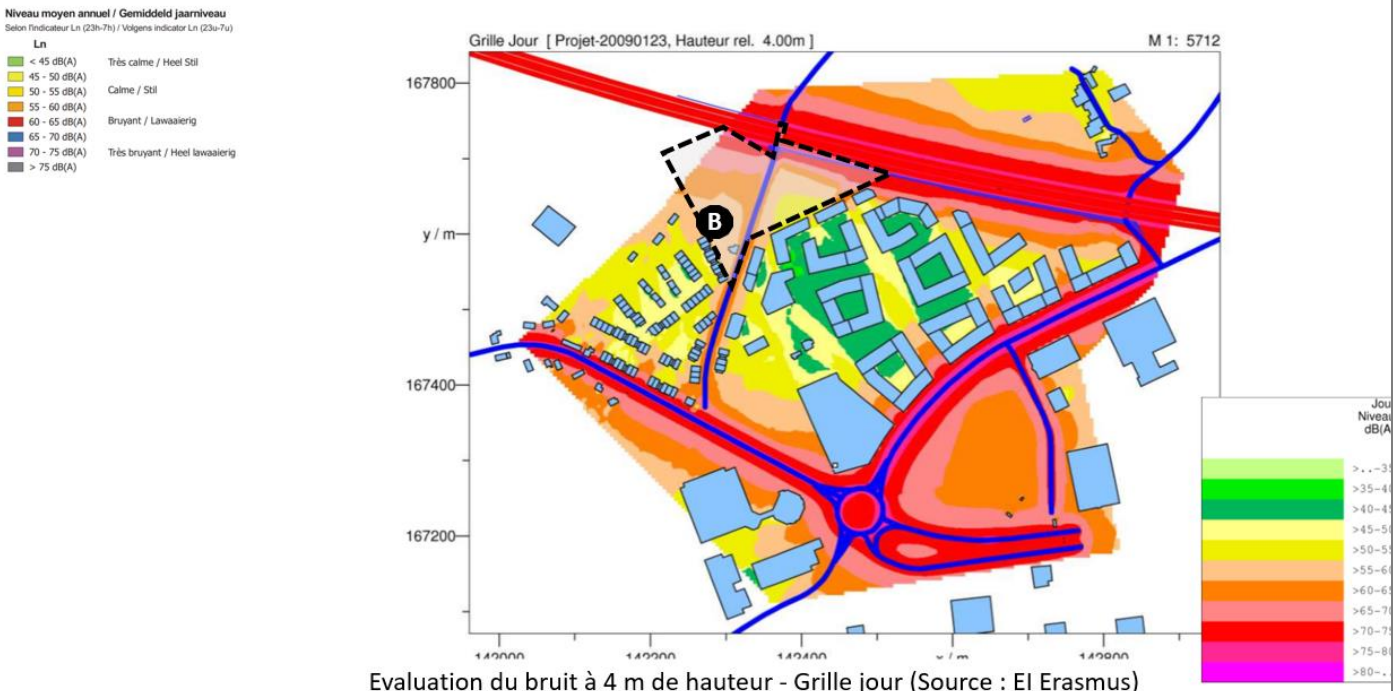
42 Cf. annexe 2

	occupants (en lien avec le bruit induit par le réseau ferré). Nous nous localisons aussi à proximité d'une zone destinée aux espaces verts.		
Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois	Ce point est sans objet compte tenu du fait que la programmation envisagée prévoit uniquement des logements. Cependant, il y a lieu de préciser que les prescriptions du PRAS permettent néanmoins le développement d'autres activités.	Quelques emplois pourraient être nécessaires pour la gestion des espaces verts.	
Impact sur les équipements et services à la population : suppression, maintien ou création	Ce scénario va induire une demande en services, équipements, commerces, accueil de la petite enfance, etc. (en lien avec la population présagée).	/	
Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau de la zone, en ce compris l'impact sur le cadre de vie	Ce scénario tend à poursuivre l'urbanisation de type résidentielle observée au niveau des permis de lotir. Cependant, ce scénario peut être considéré comme monofonctionnelle. Il tend aussi à maintenir près de 5.000 m^2 de zones de sports ou de loisirs de plein air. La pression résidentielle pourrait impacter sa configuration et son attractivité.	Les zones d'espaces verts participent à la détente et à la pratique d'activités sportives des occupants et des visiteurs. On se situe dans une essentiellement végétale. Comparativement à la version 2009, le PPAS accroît les superficies allouées aux zones d'espaces verts à vocation sportive. Cette zone constitue le « poumon vert » du périmètre PPAS et participe à jouer un rôle tampon entre le réseau ferré et les habitations développées ou en cours.	

3.2.2.3.3. Environnement sonore, énergie, air & climat, déchets et être humain

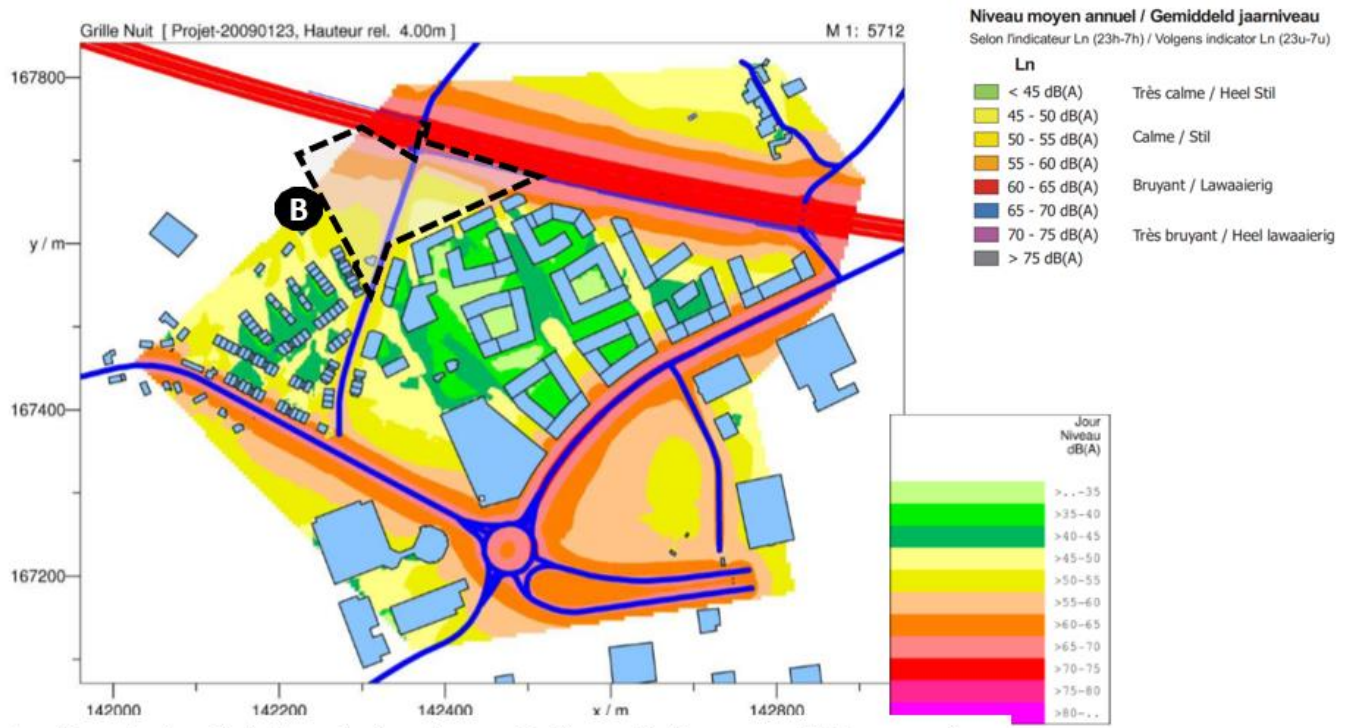
Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Environnement sonore	La principale source d'émissions sonores imputable à ce scénario est liée aux déplacements motorisés générés par l'urbanisation de cette zone (allées et venues des futurs occupants). La plupart de ces déplacements se font principalement aux heures de pointe du matin et de l'après-midi/soir, moment où le contexte sonore est largement conditionné par l'ambiance sonore générée par le trafic ferroviaire. En effet, il impacterait le confort des occupants. Les études effectuées dans l'EI du PL Erasmus confirment ce propos.	Le trafic ferroviaire va impacter le confort des personnes fréquentant ces zones non bâties. Cependant, il s'agit d'espaces verts qui seront vraisemblablement occupés de façon limitée dans le temps. Les niveaux de bruit sont repris par la suite.	
	La légende des schémas suivants exprime les unités de bruit en valeur dB (A), qui est l'évaluation en décibels d'un niveau sonore avec la pondération A de la norme CEI 61672-1. On s'aperçoit que la zone B est *« baignée dans une ambiance acoustique bruyante »*.		

Scénarios « 0 » « 2009 » & « 2020 » - carte multi-exposition - :



Evaluation du bruit à 4 m de hauteur - Grille jour (Source : EI Erasmus)

Scénarios « 0 » « 2009 » & « 2020 » - carte multi-exposition - :



Evaluation du bruit à 4 m de hauteur - Grille nuit (Source : EI Erasmus)

Nb : Au niveau des schémas, nous schématisons le bruit en journée et la nuit. Les périmètres des différents scénarios sont identiques. C'est pourquoi, nous les reprenons qu'une seule fois pour éviter les redondances.

Dans une moindre mesure, les équipements techniques des bâtiments peuvent aussi constituer des sources potentielles de nuisances sonores pour le voisinage, si ceux-ci sont placés en toiture.		

Energie	Ce scénario va induire des besoins en énergie difficilement quantifiables. Ils sont liés au chauffage/refroidissement éventuel, à la production d'eau chaude sanitaire, etc. (en lien avec le développement d'une affectation résidentielle).	Les besoins énergétiques sont limités compte tenu de la non-urbanisation de la zone. Ils concerneront les dispositifs implantés le long des cheminements. Ceux-ci devront garantir le sentiment de sécurité des usagers. Comparativement, à la version de 2009, les besoins induits par la version de 2020 sont susceptibles d'être similaires (en lien avec des superficies d'espaces publics envisagées).
Air & climat	Les principales sources de pollution de l'air liées à cette alternative sont à attribuer : - aux consommations énergétiques des bâtiments (chauffage des locaux, ventilation, etc.) ; - aux déplacements motorisés induits par les fonctions développées. À ce stade, aucune quantification ne peut être examinée.	L'impact sur l'air & le climat peut être considéré comme non significatif (en lien avec les besoins énergétiques présentés ci-avant et l'absence d'urbanisation au sein de la zone).

Déchets	Les déchets produits[43] par les logements sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non-recyclables du type : déchets organiques, papiers et cartons, PMC, verre et déchets résiduels (fraction non- recyclable). La quantité de déchets induite par les logements est estimée à ±2.089 kg par semaine. Viennent s'y ajouter des déchets verts liés à l'entretien et la gestion des espaces verts. Ceux-ci devraient être traitésin situ.	La quantité de déchets produite par les futurs usagers de la zone ne devrait pas être très importante. Signalons que des déversements sauvages de déchets ne peuvent être exclus compte tenu du fait que le contrôle social sera faible. Cependant, cette problématique est susceptible d'exister actuellement. Les déchets verts issus des espaces verts sont traités in situ ou au sein du périmètre.
Être humain	De manière générale, l'urbanisation de la zone, actuellement non occupée, contribue à l'amélioration du confort et du sentiment de sécurité. En effet, des occupants fréquenteront quotidiennement cette zone.	Les équipements développés sont susceptibles d'attirer des personnes sur la zone. Or, cette zone est quelque peu isolée des premières habitations. Cet « isolement » n'est pas très favorable au contrôle social et appelle des mesures d'accompagnement destinées à renforcer la sécurité des usagers.

43 2/3 de celle-ci

3.2.2.4. L'environnement naturel

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Faune & flore	L'urbanisation de la zone[44] entend supprimer le couvert végétal existant. Ce scénario n'ambitionne donc pas le renforcement du maillage vert à l'échelle du périmètre. Or, celui est et sera bien urbanisé. L'esprit de « poumon vert » de la zone n'est plus envisageable.	Cette zone ambitionne de renforcer le maillage vert via le développement de zones d'espaces verts à vocation récréative et sportives ainsi que de zones d'espaces verts naturels. Un aménagement essentiellement végétal est attendu. Des connexions s'établissent avec la promenade verte qui traverse la zone du nord au sud ainsi que vers les zones bâties et non bâties environnantes. Le réaménagement de la zone est susceptible d'améliorer la qualité faunistique et floristique de cette dernière.	Cette zone ambitionne de renforcer le maillage vert via le développement de zones d'espaces verts. Sont présagés deux types d'aires : -les *aires d'espace vert aménagées en parc végétal et de loisirs de plein air dont l'aménagement sommaire, boisé et/ou à couverture végétale de type prairie, autorise les jeux et le sport de plein air improvisés ;* *-les aires de plaine de jeux destinées aux enfants et adolescents*. Sont donc attendus des aménagements végétaux. Des connexions s'établissent avec la promenade verte qui traverse la zone du nord au sud ainsi que vers les zones bâties et non bâties environnantes. Le réaménagement de la zone est susceptible d'améliorer la qualité faunistique et floristique de cette dernière. Les prescriptions littérales ambitionnent : *- la préservation de la strate arborée et arbustive* ; *-la revalorisation du bassin d'orage* ; *-le renforcement de la biodiversité spontanée*.

44 Cf. annexe 3

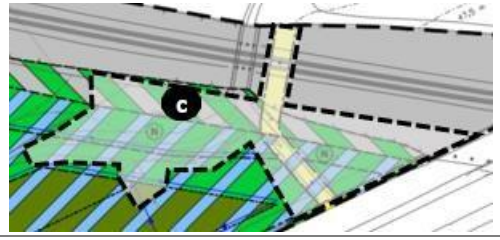
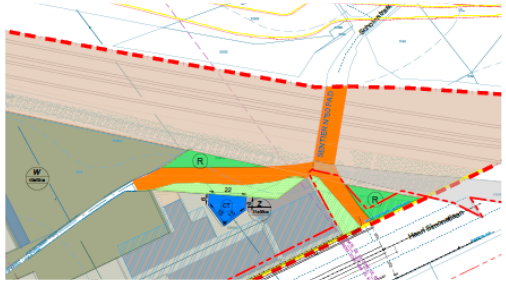
Eaux	Ce scénario implique un accroissement de l'imperméabilisation de la zone compte tenu de son urbanisation. Cependant, des zones non bâties et zones de pleine terre sont maintenues. Ce scénario[45] va impliquer un accroissement de la consommation d'eau à usage domestique estimé à ±29 m³/jour.	Ce scénario tend à maintenir les zones de pleine terre de la zone. Elles sont favorables à l'infiltration des eaux dans le sol. Ce scénario participe aussi à la récupération et la gestion des eaux via le réseau des noues. Ils participent au maillage bleu. Un bassin d'orage peut être aménagé.	Ce scénario tend à maintenir davantage de zones de pleine terre. Elles sont favorables à l'infiltration des eaux dans le sol. Il permet de renforcer également le maillage bleu via la préservation d'un milieu naturel semi- humide de fond de site. Les aménagements présagés sont de nature à favoriser la récupération et la gestion des eaux.
Sol/sous-sol	La zone n'est pas catégorisée à l'inventaire de l'état du sol. La ou les affectations développée(s) n'est (ne sont) pas susceptible(s) de générer des risques importants de pollution du sol et/ou des eaux souterraines.	La zone n'est pas catégorisée à l'inventaire de l'état du sol. Le ou les équipement(s) développé(s) n'est (ne sont) pas susceptible(s) de générer des risques de pollution du sol et/ou des eaux souterraines.	

3.2.2.5. Conclusion

Proscrire l'urbanisation de cette zone apparaît essentiel compte tenu de la volonté de proposer des espaces verts à l'échelle du périmètre et de la présence des voies ferrées. Le trafic ferroviaire induit des nuisances sonores pouvant être incompatibles avec la fonction résidentielle. Cette zone constitue le « poumon vert » du périmètre PPAS. La version du PPAS « 2020 » accroît la superficie allouée aux zones d'espaces verts à vocation sportive (±900 m²). Elle précise et complète les prescriptions des différentes superficies développées « espaces verts », « chemin de fer », etc. La programmation proposée par le scénario « 2020 » peut donc être envisagée. Les incidences du scénario « 2009 » ne sont pas fondamentalement différentes de celles présagées dans la version « 2020 ». Aucune incidence significative n'est attendue.

3.2.3. Au niveau de la zone C

3.2.3.1. Les scénarios en termes de programmation et de spatialisation

	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Programme[45] = somme de surfaces de plancher (Cf. § 0)	5.300 m² de zones d'habitation à prédominance résidentielle	2.991 m² de zones d'espaces verts naturels 1.568 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 3.429 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro 119 m² d'aire de garages ou parc de stationnement et services d'exploitation du garage métro 624 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public - chemin de fer 333 m² de zones de l'espace public – espaces publics et partagés	796 m² de zones d'espaces verts à vocation récréative et sportive 2.771 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 1.385 m² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro 276 m² de zones d'équipements collectifs publics et techniques 833 m² de zones de recul 1.408 m² de zones de l'espace public
Gabarit	R+1+T (gabarit considéré)	R+1	/
Schéma de principe - les légendes sont reprises au § 1.6.2			

3.2.3.1. L'environnement bâti

[45] *La programmation est calculée au regard des différentes superficies constructibles et des gabarits. Nb : les RDC sont affectés aux activités pour les zones mixtes . Les superficies entre les scénarios « 2009 » et « 2020 » ne sont pas identiques compte tenu du fait qu'une grande partie du périmètre du scénario 2009 était en surimpression de* zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Contexte réglementaire et d'orientation	Les documents pris en considération	Respect PRAS Respect RRU	Le PPAS modifie en partie les seuils et les affectations prévus au PRAS. Respect du RRU	Le PPAS modifie en partie les seuils et les affectations prévues au PRAS. Respect du RRU
Morphologie urbaine	Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes	Ce scénario induit une urbanisation de la zone. La structure bâtie envisagée peut être considérée comme hétéroclite. Actuellement, des chantiers sont développés au sud de la zone (en lien avec le permis de lotir « Erasmus »). Le nouveau dépôt de la STIB est à cheval avec la zone étudiée. La cohabitation entre le dépôt et les habitations serait à vérifier (en fonction de l'organisation bâtie). Cette zone borde les voies de chemins de fer et est traversée par la rue Scholle.	Ce scénario entend limiter la superficie constructible hors-sol. En effet, seulement 119 m^2 d'aire de garages ou parc de stationnement et services d'exploitation du garage métro peuvent être développés. Les constructions s'aménagent principalement en sous-sol (en lien avec les zones de réservation).	Ce scénario entend limiter la superficie constructible hors-sol. En effet, seulement 276 m^2 de zones d'équipements collectifs publics et techniques peuvent être développés. Les constructions s'aménagent principalement en sous-sol (en lien avec les zones de réservation).
	Impact en termes de gabarit	Les gabarits sont en adéquation avec le RRU	Un gabarit de type R+1 est autorisé. Il est donc inférieur aux gabarits développés dans la partie sud de la zone (permis de lotir « Erasmus »). L'adéquation est vérifiée.	Comparativement à version « 2009 », le gabarit développé au niveau de la zone d'équipement collectif public et technique se limite à un niveau RDC. Aucun impact n'est donc attendu en matière d'ombres portées, etc.

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
	Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes	Les prescriptions relatives aux zones d'habitation à prédominance résidentielle permettent de développer d'autres affectations (en lien avec les superficies autorisées). Au sud de la zone, se développent une fonction majoritairement résidentielle ainsi qu'une zone d'équipement collectif (dépôt STIB). La compatibilité avec les bâtiments avoisinants est assurée.	Ce point peut être considéré comme sans objet. Les possibilités bâties sont limitées. Le bâtiment de la STIB se développe dans le prolongement des bâtiments aménagés dans la zone attenante. Une cohérence est attendue.	Ce point peut être considéré comme sans objet. Les possibilités bâties sont limitées. Le bâtiment de la STIB se développe dans le prolongement des bâtiments aménagés dans la zone attenante. Une cohérence est attendue.
	Impact en termes d'occupation de l'espace	L'emprise au sol s'accentue puisque la zone peut être urbanisée (plus de 80% de cette dernière). Exception faite des zones de chemin de fer. En découle une densité bâtie accrue.	Les prescriptions ambitionnent de limiter l'urbanisation de la zone.	Les prescriptions ambitionnent de limiter l'urbanisation de la zone. Comparativement à la version de 2009, l'emprise allouée aux zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro est diminuée. Signalons que celle-ci s'implanterait en souterrain.
Paysage		Les nouveaux volumes construits au sein de la zone d'habitation vont fermer certaines perspectives visuelles, et ce, depuis et vers la zone en direction du versant vert. Actuellement, cette zone est en grande partie ouverte et non occupée.	Ce scénario est susceptible de permettre un maintien et une requalification de cette zone non bâtie. Il en découle une amélioration du cadre paysager (en lien avec le développement des zones d'espaces verts naturels ou la restauration des talus plantés dans le but de préserver la valeur écologique au sein de la zone de réservation du chemin de fer). Une continuité paysagère se développerait avec la vallée de la Pede située de l'autre côté des voies ferrées.	Ce scénario est susceptible de permettre un maintien et une requalification de cette zone non bâtie. Il en découle une amélioration du cadre paysager (en lien avec le développement des zones d'espaces verts naturels ou la restauration des talus plantés dans le but de préserver la valeur écologique au sein de la zone de réservation du chemin de fer). Une continuité paysagère se développerait avec la vallée de la Pède située de l'autre côté des voies ferrées.

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Patrimoine	/	/	/
Microclimat	Compte tenu de l'urbanisation de la zone, les conditions d'ensoleillement sont susceptibles d'évoluer. Cependant, on reste dans un gabarit bas dont les impacts en termes d'ensoleillement sont limités. En termes de vent, les impacts sont également limités. L'adéquation de ce propos est cependant à vérifier avec la spatialisation développée (en lien avec la présence des voies ferrées. Un effet de « couloir » est possible).	/	/

3.2.3.2. L'environnement humain

3.2.3.2.1. Mobilité

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Contexte réglementaire	Hiérarchie des voiries	Aucune modification n'est envisagée. Il est probable que la rue Scholle soit requalifiée.	Le PPAS entend permettre la requalification de la rue Scholle. Pour rappel, celle-ci est concernée par la promenade verte.	Ce scénario est traversé par une nouvelle voirie. Celle-ci permet de relier la rue Scholle aux constructions du permis de lotir « Erasmus ».
Accès et circulation	Impact sur la demande de trafic en véhicules particuliers	La demande de déplacements[46] en véhicules particuliers à l'heure de pointe du matin est estimée à 28 voitures, ce qui correspond à 14 evp/h depuis cette zone. On observerait un risque minime de la charge induite supplémentaire. Les véhicules des particuliers convergeraient vers la rue Scholle et le bd. Henri Simonet. Compte tenu de la localisation de la zone, un recours systématique à un véhicule pour la navette domicile travail ne sera pas forcément automatique (en lien avec la proximité du métro et le projet de gare RER principalement).	La demande induite par les employés du dépôt STIB est difficilement quantifiable. Celle-ci peut être considérée comme non-significative et non impactante pour le réseau routier avoisinant.	

46 Les hypothèses comportementales ayant présidées aux données chiffrées figurent en annexe 2

	Impact sur les transports publics	Selon la logique d'un recours aux modes alternatifs à la voiture pour les déplacements intra régionaux, la fonction logement se traduit par une demande de déplacements[47] en transports en commun estimée à ±46 personnes à répartir sur les heures de pointe, soit ±23 personnes/heures à répartir sur les différents services qui assurent la desserte de ce territoire (bus, métro, etc.).	Les employés de la zone du dépôt STIB pourraient recourir à l'usage des transports publics. Cependant, la demande est faible et peut être considérée comme non-significative.
	Impact sur les modes doux	Des déplacements supplémentaires sont induits par les différents modes doux (piétons, PMR et cyclistes). Sont présagés des adaptations des cheminements au sein de la zone.	Les aménagements sont susceptibles d'améliorer les conditions de circulation des différents modes doux. Ils bénéficieront aux occupants du périmètre.
Atlas des chemins		Pour rappel et selon l'atlas des communications vicinales de la commune d'Anderlecht (planches n°14 & 15), est inscrit au sein de la zone C le chemin n°60. Ce dernier conservé deviendra un espace public au niveau du scénario « 2020 ». Les planches sont exposées au niveau de l'examen de la zone A (Cf. § 3.2.1.3.1).	

47 Cf. annexe 2

Stationnement	L'offre en stationnement privé au sein du périmètre sera pour les logements non collectifs de 0,8 emplacement de parcage par logement au minimum et de 1,00 emplacement de parcage par logement au maximum. Pour une superficie de plancher de 5.300 m^2 de logements et une moyenne de 100 m^2/logement, 53 emplacements sont nécessaires (sur base de 1 place/logement). Comme pour les autres zones, les emplacements de parcage sont d'une part implantée au sein de parkings couverts localisés dans les parties enterrées des immeubles de logements, et d'autre part implantés dans les maisons unifamiliales.	Les quelques employés du dépôt de la STIB disposeront d'emplacements de stationnement. Ceux-ci s'implanteront dans un espace privatif. Les dispositions réglementaires du RRU devront être respectées.

3.2.3.2.2. Population : domaines social & économique

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, etc.	53 logements[48] sont développés (scénario maximaliste et théorique). Ce scénario pourrait contraindre la diversité des typologies de logements proposés (en lien avec les gabarits possibles et la configuration de la zone trafic ferroviaire qui impacterait le confort des occupants). Celle-ci est traversée par une voirie (rue Scholle).	/	/
Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités	Sur base du programme, nous pouvons estimer le nombre d'habitants supplémentaires[49] à ±115 dans cette zone. Ce scénario va permettre l'arrivée de nouveaux habitants dans le périmètre. Ce scénario suit l'urbanisation développée par les permis de lotir en cours. On contribue à soutenir la vie économique et sociale de ce territoire qui constitue un « pôle de développement prioritaire » au PRDD (carte n°8 - projet de	/	/

48 Sur base 1 logement = 100m2

49 Cf. annexe 2

	ville). Cependant, des contraintes environnementales et urbanistiques pourraient impacter l'aménagement de la zone (en lien avec le bruit induit par le réseau ferré et la configuration du lieu).		
Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois	Ce point est sans objet compte tenu du fait que la programmation envisagée prévoit uniquement des logements. Cependant, il y a lieu de préciser que les prescriptions du PRAS permettent néanmoins le développement d'autres activités. Des justifications sont attendues.	Quelques emplois pourraient être nécessaires pour la gestion des espaces verts. La présence du dépôt STIB est également susceptible de permettre le maintien / la création d'emplois. Les zones d'espaces verts participent à la détente et à la pratique d'activités sportives des occupants et des visiteurs. On se situe dans une zone essentiellement végétale. Comparativement à la version 2009, le PPAS accroît les superficies allouées aux zones d'espaces verts à vocation sportive.	
Impact sur les équipements et services à la population : suppression, maintien ou création	Ce scénario va induire une demande en services, équipements, commerces, accueil de la petite enfance, etc. (en lien avec la population présagée).	Les zones d'espaces verts naturels recouvrent une grande partie de la zone. Elles sont notamment accessibles aux promeneurs. Ce périmètre constitue une zone tampon entre les voies ferrées et l'urbanisation du périmètre (permis de lotir Erasmus en cours).	Les zones d'espaces verts participent à la détente et à la pratique d'activités sportives des occupants et des visiteurs. Comparativement à la version 2009, le PPAS accroît les superficies allouées aux zones d'espaces verts à vocation sportive. En effet, celles-ci viennent en remplacement des zones d'espaces verts naturels. Cette zone constitue le « poumon vert » du périmètre PPAS et participe à jouer un rôle tampon entre le réseau ferré et les habitations développées ou en cours.
Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau de la zone, en ce compris l'impact sur le cadre de vie	Ce scénario tend à poursuivre l'urbanisation de type résidentielle observée au niveau des permis de lotir. Cependant, ce scénario peut être considéré comme monofonctionnelle.	Les scénarios ambitionnent de limiter les occupations bâties au sein de la zone. La compatibilité est donc assurée. Il s'agit également de zones d'équipements destinés au développement des transports en commun.	

3.2.3.2.3. Environnement sonore, énergie, air & climat, déchets et être humain

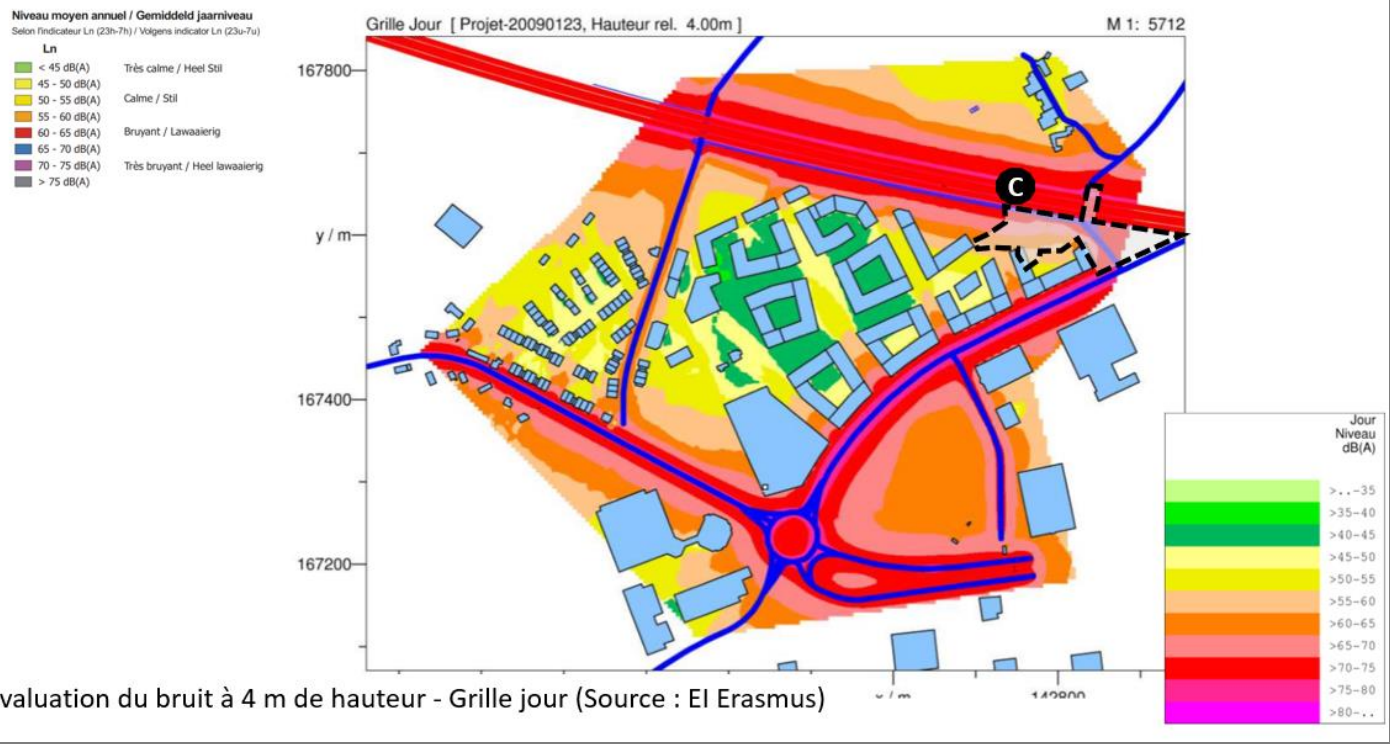
<table>
<tr><th>Critères</th><th>Scénario 0 « au fil du temps »</th><th>Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009</th><th>Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020</th></tr>
<tr><td>Environnement sonore</td><td>La principale source d'émissions sonores imputable à ce scénario est liée aux déplacements motorisés générés par l'urbanisation de cette zone (allées et venues des futurs occupants). La plupart de ces déplacements se font principalement aux heures de pointe du matin et de l'après- midi/soir, moment où le contexte sonore est largement conditionné par l'ambiance sonore générée par le trafic ferroviaire. En effet, il impacterait le confort des occupants. Les études effectuées dans l'EI du PL Erasmus confirment ce propos. La légende des schémas suivants exprime les unités de bruit en valeur dB (A), qui est l'évaluation en décibels d'un niveau sonore avec la pondération A de la norme CEI 61672-1. On s'aperçoit que la zone C est « baignée dans une ambiance acoustique bruyante ».</td><td colspan="2">Le trafic ferroviaire va impacter le confort des personnes fréquentant ces zones non bâties. Cependant, il s'agit d'espaces verts qui seront vraisemblablement occupés de façon limitée dans le temps. Les niveaux de bruit sont repris par la suite.

Signalons que la voie de test de 1,2 km installée le long de la ligne de chemin de fer et à côté du dépôt constitue également une source de bruit. Après leur entretien, les métros y seront testés avant d'être remis en service.

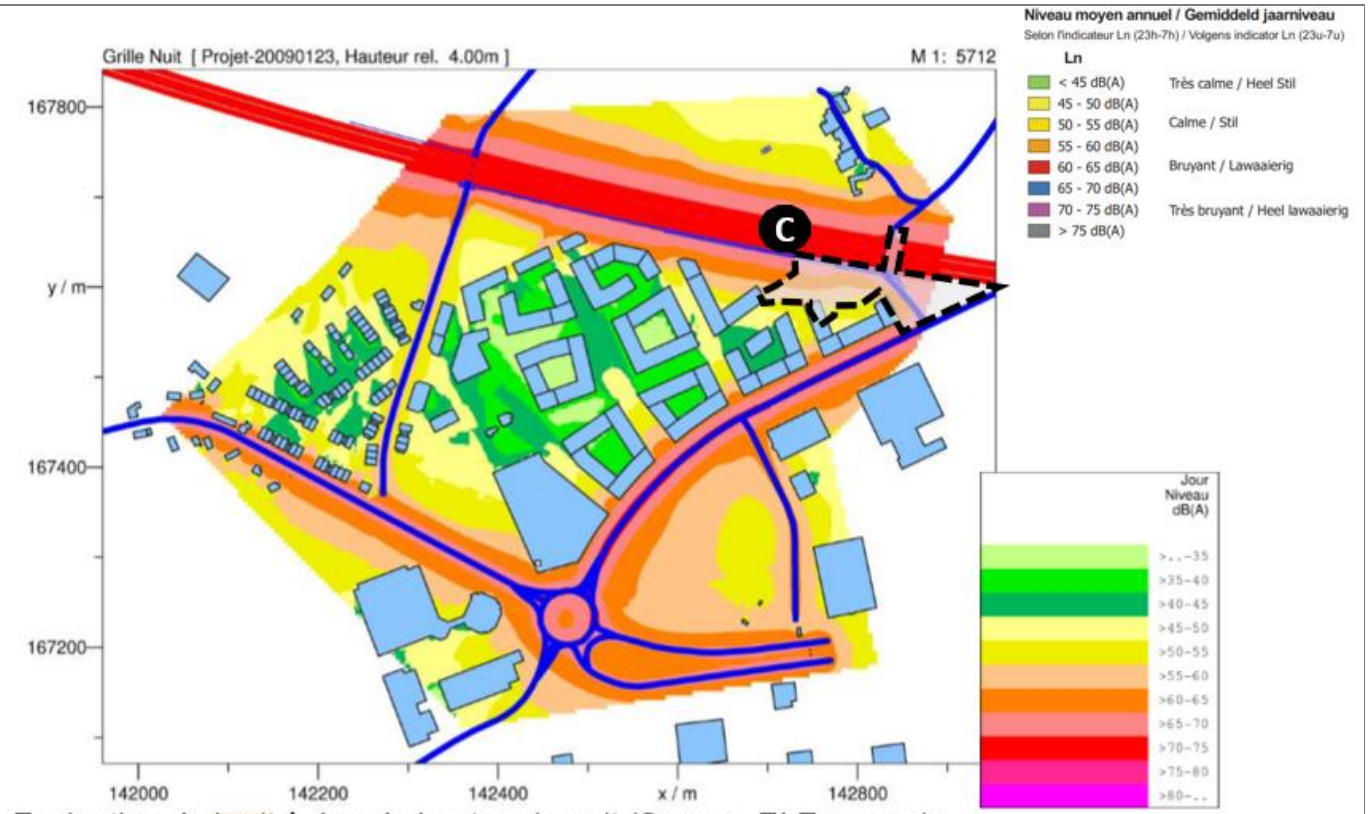
Comparativement à la version de 2009, des nuisances sonores sont susceptibles d'être émises par la nouvelle voirie développée en direction du permis de lotir « Erasmus » et de la mise en œuvre du dépôt métro.

Nb : Le RIE complémentaire n'a pas vocation à réexaminer l'impacts des projets cités. Ces derniers ont été évalués dans le cadre d'études d'incidences et différentes recommandations ont été proposées.</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
</table>

Scénarios « 0 » « 2009 » & « 2020 » - carte multi-exposition - :



Evaluation du bruit à 4 m de hauteur - Grille jour (Source : EI Erasmus)



Evaluation du bruit à 4 m de hauteur la nuit (Source: EI Erasmus) :

Evaluation du bruit à 4 m de hauteur - Grille nuit (Source : EI Erasmus)

Nb : Au niveau des schémas, nous schématisons le bruit en journée et la nuit. Les périmètres des différents scénarios sont identiques. C'est pourquoi, nous les reprenons qu'une seule fois pour éviter les redondances.

	Dans une moindre mesure, les équipements techniques des bâtiments peuvent aussi constituer des sources potentielles de nuisances sonores pour le voisinage, si ceux-ci sont placésen toiture.	/

Energie	Ce scénario va induire des besoins en énergie difficilement quantifiables. Ils sont liés au chauffage/refroidissement éventuel, à la production d'eau chaude sanitaire, etc. (en lien avec le développement d'une affectation résidentielle).	Les besoins énergétiques sont limités compte tenu de l'urbanisation de la zone. Ils concerneront les dispositifs implantés le long des cheminements ou de(s) voirie(s). Comparativement, à la version « 2009 », une nouvelle voirie est développée au sein de la zone. Globalement entre les versions « 2009 » et « 2020 », les besoins induits sont susceptibles d'être similaires. Les besoins induits par le dépôt STIB ont été considérés dans l'EIE permis de lotir « Erasmus ».
Air & climat	Les principales sources de pollution de l'air liées à cette alternative sont à attribuer : - aux consommations énergétiques des bâtiments (chauffage des locaux, ventilation, etc.) ; - aux déplacements motorisés induits par les fonctions développées. À ce stade, aucune quantification ne peut être examinée.	L'impact sur l'air & le climat peut être considéré comme limité et non significatif (en lien avec les besoins énergétiques présentés ci-avant).
Déchets	Les déchets produits[51] par les logements sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non-recyclables du type : déchets organiques, papiers et cartons, PMC, verre et déchets résiduels (fraction non-recyclable). La quantité de déchets induite par les logements est estimée à ±790 kg par semaine.	La quantité de déchets produite par les futurs usagers de la zone ne devrait pas être très importante. Les déchets verts issus des espaces verts sont traités in situ ou au sein du périmètre.

Être humain	De manière générale, l'urbanisation de la zone, actuellement non occupée, contribue à l'amélioration du confort et du sentiment de sécurité. En effet, des occupants fréquenteront quotidiennement cette zone.	Les espaces verts développés sont susceptibles d'attirer des personnes sur la zone (futurs occupants du périmètre PPAS principalement). Les conditions de sécurité qui permettent d'assurer la sécurité des usagers devront être vérifiées (en fonction des aménagements proposés et de la fréquentation de la zone). La cohabitation entre les usagers motorisés et les modes doux devra également être assurée.
	Le périmètre du PPAS en général, et la zone C en particulier, sont traversés par des lignes à haute tension de 150 kV. Ces lignes électriques émettent des champs électromagnétiques, association de champs électriques et de champs magnétiques. La puissance du champ électrique dépend de la tension et de la distance par rapport à la ligne. Le champ électrique est donc considérablement plus faible pour une ligne de 150 kV que pour une ligne à très haute tension (380 kV) et décroît rapidement au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ligne. À ce jour, les effets liés à une exposition aux rayons électromagnétiques sur la santé ne sont pas encore complètement démontrés, mais ne peuvent être exclus. C'est pourquoi, les distances à respecter et proposer au niveau des prescriptions réglementaires sont à respecter ➔ application du principe de précaution pour la santé des occupants. Cette problématique a notamment été traitée dans le cadre de l'EIE relative au PL « Eramus » et le RIE de « 2009 » relatif au PPAS Chaudron. Afin d'éviter les redondances, nous renvoyons le lecteur au chapitre « Être humain » des études citées.	

3.2.3.3. L'environnement naturel

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Faune & flore	L'urbanisation de la zone entend supprimer le couvert agricole existant.	Cette zone ambitionne de renforcer le maillage vert via le développement de zones d'espaces verts naturels. Des connexions sont susceptibles de s'établir d'une part, en direction des zones bâties au sud, et d'autre part en direction des espaces verts développés le long des voies ferrées. Signalons que la vallée de la Pede s'implante de l'autre côté du pont ferroviaire - rue Scholle. Le réaménagement de la zone est susceptible d'améliorer la qualité faunistique et floristique de cette dernière.	Cette zone ambitionne de renforcer le maillage vert via notamment le développement de deux poches de zones d'espaces verts à vocation récréative et sportive. Elles sont aménagées entre les zones de réservation destinées au chemin de fer et les zones d'espaces publics. Signalons que l'accroissement des zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation vise à permettre *l'aménagement des talus plantés dans le but de préserver la valeur écologique ainsi que la valeur visuelle des vues de et vers la vallée de la Pede*. On tend à s'écarter des voies ferrées pour l'aménagement de la zone. Sont donc attendus des aménagements végétaux. Des connexions s'établissent avec les espaces bâtis et non bâtis environnants. Le réaménagement de la zone est susceptible d'améliorer la qualité faunistique et floristique de cette dernière.
Eaux	Ce scénario implique un accroissement de l'imperméabilisation de la zone compte tenu de son urbanisation. Cependant, des	Ce scénario est susceptible d'impliquer un accroissement de l'imperméabilisation de la zone (en lien avec les plus de 3.400 m² allouées aux zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro). Cependant, des	Ce scénario tend à limiter les espaces de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro repris en surimpression. Il en découle le maintien de

	zones non bâties et zones de pleine terre sont maintenues. Ce scénario[50] va impliquer un accroissement de la consommation d'eau à usage domestique estimé à ±11 m³/jour.	zones d'espaces verts naturels sont proposées. Celles-ci sont susceptibles de participer au développement d'un maillage bleu. La quantité d'eau générée par ce scénario devrait être limitée.	zones de pleine terre. Elles sont favorables à l'infiltration des eaux dans le sol. Les zones d'espaces verts sont susceptibles de participer au développement d'un maillage bleu. La quantité d'eau générée par ce scénario devrait être limitée.
Sol/sous-sol	La zone n'est pas catégorisée à l'inventaire de l'état du sol. La ou les affectations développée(s) n'est (ne sont) pas susceptible(s) de générer des risques importants de pollution du sol et/ou des eaux souterraines.	La zone n'est pas catégorisée à l'inventaire de l'état du sol. En lien avec l'emprise des zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro (en surimpression sur le plan), des déblais sont présagés.	La zone n'est pas catégorisée à l'inventaire de l'état du sol. Ce scénario tend à limiter l'emprise des zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro (en surimpression sur le plan). Comparativement à la version « 2009 », les déblais seraient moindres.

3.2.3.4. Conclusion

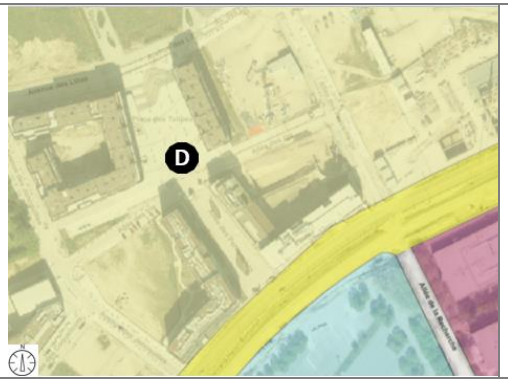
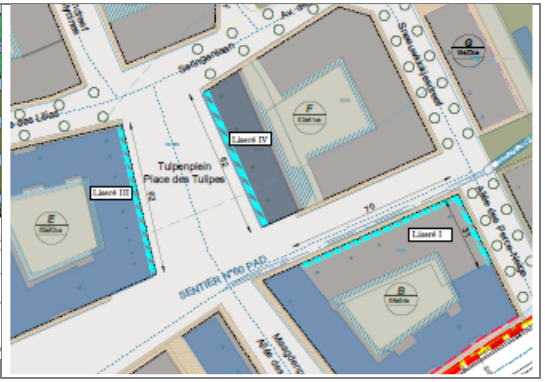
Proscrire l'urbanisation de cette zone apparaît essentiel compte tenu de la volonté de proposer des espaces verts à l'échelle du périmètre et de la présence des voies ferrées. Le trafic ferroviaire induit des nuisances sonores pouvant être incompatibles avec la fonction résidentielle. Les incidences du scénario « 2009 » ne sont pas fondamentalement différentes de celles présagées dans la version « 2020 ». Cette dernière permet une nouvelle connexion entre la rue Scholle et le permis de lotir « Erasmus » et ajuste certaines prescriptions littérales et graphiques. La programmation proposée par le scénario « 2020 » peut donc être envisagée. Signalons qu'aucune incidence significative n'est attendue.

50 Cf. annexe 3

3.2.4. Au niveau de la zone D

3.2.4.1. Les scénarios en termes de programmation et de spatialisation

	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Programme = somme de surfaces de plancher (Cf. § 0)	750 m² de surfaces commerciales (5 ensembles bâtis x 150 m²) Des zones d'habitation à prédominance résidentielle sur l'ensemble des RDC des immeuble au PRAS. Selon les prescriptions relatives aux zones d'habitation à prédominance résidentielle « 1.*3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.* *La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².* *Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré*. Nb : Les permis de lotir « Erasmus » ont bien prévu une faculté de dérogation par plan supérieur. Dès lors, la présente procédure au PPAS ne rencontre pas d'obstacle légal.	/ En superposant les liserés commerciaux de la version « 2020 » sur le plan de « 2009 », on s'aperçoit que ceux-ci s'implanteraient en zone d'habitat, aire de garages ou parc de stationnement et services d'exploitation du garage métro, etc. Conformément aux prescriptions littérales, il s'agit de zones non destinées à l'implantation de superficies commerciales. Dès lors, ce scénario est considéré comme sans objet. Comparativement à la version « 2020 », il ne prévoyait pas de déroger aux seuils de commerce. Les éventuels impacts ont été examinés dans le cadre de l'EIE « Erasmus ». Ce besoin de développer des surfaces commerciales est apparu postérieurement à la délivrance des permis de lotir. Ce scénario n'est donc pas dérogatoire au PRAS.	3.750 m² de surfaces commerciales ; Ceux-ci sont susceptibles d'être répartis au niveau des 5 ensembles bâtis repris ci-après (liseré commercial 1 & liseré commercial 2). A ce stade, nous évaluerons uniquement les incidences générées par cette superficie totale. Ce scénario est dérogatoire au PRAS.
Gabarit	/	/	/

Schéma de principe - les légendes sont reprises au § 1.6.2			

3.2.4.2. L'environnement bâti

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Contexte réglementaire et d'orientation	Les documents pris en considération	Respect du PRAS. Le permis de lotir « Erasmus » en cours de construction s'écarte du RRU au niveau des gabarits. Il en va de même pour ce scénario qui intervient uniquement au niveau RDC des immeubles.	/ Cf. § 3.2.4.1 (ibidem pour les différents critères)	Le PPAS modifie les seuils prévus au PRAS notamment au niveau des espaces commerciaux. Le permis de lotir « Erasmus » en cours de construction s'écarte du RRU au niveau des gabarits. Ce scénario n'intervient uniquement qu'au niveau RDC des immeubles.
Morphologie urbaine	Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes	Les constructions bâties (en ce compris les RDC) sont implantées en retrait des voiries et espaces publics existants et présagés.	/	Les constructions bâties (en ce compris les RDC) sont implantées en retrait des voiries et espaces publics existants et présagés.
	Impact en termes de gabarit	/	/	/
	Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes	Des immeubles à appartements sont en cours de construction (permis de lotir « Erasmus »). La compatibilité est donc possible entre les RDC commerciaux et les bâtiments avoisinants. Il en va de même pour la compatibilité avec le dépôt de la STIB.	/	Des immeubles à appartements sont en cours de construction (permis de lotir « Erasmus »). La compatibilité est donc possible entre les RDC commerciaux et les bâtiments avoisinants. Il en va de même pour la compatibilité avec le dépôt de la STIB.

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
	Impact en termes d'occupation de l'espace	L'emprise au sol s'accentue puisque le permis de lotir « Erasmus » se développe. En découle une densité bâtie accrue. Les nouveaux immeubles ont un usage privatif sur les étages et « public » sur les rez-de-chaussée. En effet, ces derniers sont occupés pour partie par des commerces (dans une limite de 750 m²).	/	L'emprise au sol s'accentue puisque le permis de lotir « Erasmus » se développe. En découle une densité bâtie accrue. Les nouveaux immeubles ont un usage privatif sur les étages et « public » sur les rez-de- chaussée. En effet, ces derniers sont occupés pour partie par des commerces (dans une limite de 3.750 m²).
Paysage		Il n'y a aucun impact sur les perspectives visuelles compte tenu de la localisation des espaces commerciaux (au RDC) et de l'urbanisation en cours. Les devantures commerciales développées pourraient impacter le paysage local (en lien avec la nature des activités crées)[51].	/	Il n'y a aucun impact sur les perspectives visuelles compte tenu de la localisation des espaces commerciaux (au RDC) et de l'urbanisation en cours. Les devantures commerciales développées pourraient impacter le paysage local (en lien avec la nature des activités crées)[52].
Patrimoine		/	/	/
Microclimat		Les hauteurs des constructions développées vont générer des ombres portées ayant peu d'influence sur le développement général du	/	Les hauteurs des constructions développées vont générer des ombres portées ayant peu d'influence sur le développement général du périmètre. Des modélisations ont été menées (Cf. au

51 L'impact paysager induit sera évalué lors de l'introduction des demandes de permis.

52 Ibidem

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
	périmètre. Des modélisations ont été menées (Cf. au niveau de la zone A).		niveau de la zone A). L'examen des ombres portées a été examiné dans l'EIE relative au permis de lotir « Erasmus ».

3.2.4.3. L'environnement humain

3.2.4.3.1. Mobilité

Critères		Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Contexte réglementaire	Hiérarchie des voiries	Aucune modification des voiries existante n'est envisagée. Des voiries locales sont aménagées dans le cadre du permis de lotir « Erasmus ».	/ Cf. § 3.2.4.1 (ibidem pour les différents critères)	Aucune modification des voiries existante n'est envisagée. Des voiries locales sont aménagées dans le cadre du permis de lotir « Erasmus ».
Accès et circulation	Impact sur la demande de trafic en véhicules particuliers	On considère un usage local pour les commerces, donc pas d'importante demande de déplacements motorisés associée (en lien avec les superficies développées > seuil de commerce inférieur au scénario « 2020 »). Un approvisionnement des surfaces commerciales est nécessaire. La demande de trafic induite par les employés s'effectuera vraisemblablement en dehors des périodes de pointe. Ceux- ci sont susceptibles de travailler en horaires décalés.	/	On considère un usage local pour les commerces, donc pas d'importante demande de déplacements motorisés associée. Il y a lieu de préciser que la localisation au plan des affectations du dépassement ponctuel des seuils de commerces a été privilégié en fonction d'une chalandise locale (d'autres pôles alentours rayonnant déjà sur une chalandise élargie – Erasme, Cora, etc.). Ils s'implantent préférentiellement au sein du quartier, et non le long des voiries avoisinantes (route de Lennik / Bld Henri Simonet. La demande de trafic induite par les employés s'effectuera vraisemblablement en dehors des périodes de pointe. Ceux-ci sont susceptibles de travailler en horaires décalés. Comparativement au scénario 0, l'approvisionnement induit par les surfaces

				commerciales est plus important. Il en va de même sur la demande de trafic.
	Impact sur les transports publics	Aucune modification étant donné que les commerces ont un usage local. Signalons que quelques employés pourraient recourir aux transports publics. L'impact peut être considéré comme non-significatif.	/	Aucune modification étant donné que les commerces ont un usage local. Signalons que quelques employés pourraient recourir aux transports publics. L'impact peut être considéré comme non-significatif.
	Impact sur les modes doux	Les RDC sont accessibles pour les piétons et PMR (en lien avec le RRU).	/	Les RDC sont accessibles pour les piétons et PMR (en lien avec le RRU).
Stationnement		Le report de stationnement[53] en voirie du fait des employés des commerces et de la clientèle est estimé à ± 11 places.	/	Le report de stationnement en voirie dufait des employés des commerces et de la clientèle est estimé à ± 53 places[54].
		Les surfaces commerciales permises ne nécessitent pas l'organisation d'une aire de livraison aux abords des bâtiments, les approvisionnements s'organiseront en voirie (espace public, etc.).	/	Certaines surfaces commerciales nécessitent l'aménagement d'une (des) aire(s) de livraison aux abords des bâtiments. Les approvisionnements s'organisent en voirie. Quelques concentrations de voitures stationnées aux abords de commerces pourraient être observées (en lien et fonction de la nature des commerces). Autour de la place centrale, les usagers fréquentant les commerces pourraient utiliser le parking souterrain.

53 Les hypothèses comportementales ayant présidées aux données chiffrées figurent en annexe 2

54 Ibidem. Les % de personnes ayant recours à des véhicules motorisés ont limités compte tenu de la fonction des commerces qui sont préférentiellement à usage local.

3.2.4.3.2. Population : domaines social & économique

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, etc.	Aucune offre en logements n'est proposée au niveau de ce scénario.	/ Cf. § 3.2.4.1 (ibidem pour les différents critères)	Aucune offre en logements n'est proposée au niveau de ce scénario.
Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités	Quelques commerces sont susceptibles d'être aménagés sur les rez-de-chaussée de certains bâtiments. Ce principe permet d'offrir une animation via les vitrines (façades actives). L'observatoire du commerce dans son dernier rapport identifie un ou deux points de vente isolé.	/	Diféfrents commerces sont aménagés sur les rez-de-chaussée de certains bâtiments. Ce principe permet d'offrir une animation via les vitrines (façades actives). L'accroissement des superficies commerciales est en adéquation avec l'accroissement de la densité bâtie au sein du périmètre. Une typologie diversifiée de commerces est présagée et attendue.
Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois	Sur base du programme[55], nous pouvons estimer le nombre d'emplois à ± 15.	/	Sur base du programme[56], nous pouvons estimer le nombre d'emplois à ± 76
Impact sur les équipements et services à la population : suppression, maintien ou création	La dynamique de la zone sera favorablement influencée sans pour autant prendre des proportions trop importantes. En effet, il devrait s'agir de commerces d'usage local. Les superficies proposées ne sont pas susceptibles de répondre aux besoins des futurs occupants.	/	La dynamique du quartier sera favorablement influencée sans pour autant prendre des proportions trop importantes. La majorité des commerces resteront à l'échelle du périmètre (en ce compris la zone) et auront un usage local.

55 Cf. annexe 3

56 Ibidem

Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau de la zone, en ce compris l'impact sur le cadre de vie	Les fonctions « commerces » et « logements » sont compatibles compte tenu des superficies présagées.	/	On assiste à une nouvelle dynamique de la zone à la fois en journée, mais aussi le soir. Les fonctions « commerces » et « logements » sont compatibles d'une part, avec la zone et, d'autre part, avec le périmètre du PPAS. Cela va permettre de redynamiser ce territoire.

3.2.4.3.3. Environnement sonore, énergie, air & climat, déchets et être humain

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Environnement sonore	Comparativement à la version « 2020 », les impacts sonores sont moindres. Les déplacements motorisés générés sont induits par les employés et les livraisons des commerces. Signalons que ceux-ci ne sont pas de nature à impacter significativement l'ambiance sonore actuelle. Précisons que les camions de livraison des commerces constituent une source de bruit à certains moments de la journée (par exemple, tôt le matin).	/ Cf. § 3.2.4.1 (ibidem pour les différents critères)	Les déplacements motorisés générés par les employés et les livraisons des commerces constituent la principale source d'émissions sonores. Cependant, ceux-ci ne sont pas de nature à impacter significativement l'ambiance sonore actuelle. Précisons que les camions de livraison des commerces constituent une source de bruit à certains moments de la journée (par exemple, tôt le matin).
Energie	Ce scénario induit des consommations énergétiques principalement électriques.	/	Les consommations liées à ce scénario sont plus importantes que celles du scénario 0 (en lien avec l'accroissement des superficies commerciales).

Air & climat	Les principales sources de pollution de l'air liées à ce scénario sont à attribuer : - aux consommations énergétiques des surfaces commerciales ; - aux déplacements motorisés induits par les employés et éventuels visiteurs.	/	Les rejets liés à ce scénario sont similaires de ceux évoqués au niveau du scénario 0. Cependant, ils sont plus importants du fait de l'accroissement des superficies commerciales.
Déchets	Les déchets produits[59][57] par ce scénario sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non recyclables du type : papiers et cartons et organiques/alimentaires. La quantité de déchets produite par les commerces estestimée à ± 210 kg de déchets par semaine. Les quantités de déchets peuvent toutefois varier en fonction du type d'équipement qui s'installe sur la zone.	/	Les déchets produits par ce scénario sont essentiellement des déchets ménagers recyclables et non recyclables du type : papiers et cartons et organiques/alimentaires. La quantité de déchets produite[58] par les commerces est estimée à ± 1.064 kg de déchets par semaine. Les quantités de déchets peuvent toutefois varier en fonction du type d'équipement qui s'installe sur la zone. Ici encore, les quantités sont plus élevées que celles attendues au niveau du scénario 0 (en lien avec l'accroissement des superficies commerciales).
Être humain	La présence de nouvelles activités commerciales au niveau des RDC améliore le contrôle social aux abords des bâtiments concernés.	/	La présence de nouvelles activités commerciales au niveau des RDC améliore le contrôle social aux abords des bâtiments et des espaces publics environnants. De manière générale, la mise en œuvre de ce scénario garantit l'animation de l'espace public bordant les RDC commerciaux.

57 Cf. annexe 3

58 Ibidem

3.2.4.4. L'environnement naturel

Critères	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Faune & flore	/	/ Cf. § 3.2.4.1 (ibidem pour les différents critères)	/
Eaux	Outre l'imperméabilisation de la superficie occupée au sol (en lien avec l'urbanisation de la zone), ce scénario implique des besoins[59] relativement limités en eau de distribution (estimés à ± 0,5 m³/jour), et de nouveaux rejets d'eaux usées domestiques dans le réseau public d'égouttage.	/	Outre l'imperméabilisation de la superficie occupée au sol (en lien avec l'urbanisation de la zone), ce scénario[60] implique des besoins supplémentaires en eau de distribution (estimés à ± 2,4 m³/jour), et de nouveaux rejets d'eaux usées domestiques dans le réseau public d'égouttage.
Sol/sous-sol	La fonction commerciale ne constitue pas à risque pour le sol et les eaux souterraines.	/	La fonction commerciale ne constitue pas à risque pour le sol et les eaux souterraines.

3.2.4.5. Conclusion

Actuellement, le PPAS version « 2009 » ne permet pas le développement d'espaces commerciaux au niveau des RDC concernés par cette zone. La version « 2020 » ambitionne d'encadrer l'implantation de superficies commerciales en matière de prescriptions réglementaires et planologiques. On s'aperçoit que la reconfiguration des RDC offre une possibilité de créer des espaces commerciaux et d'attractivités. Ces derniers auront un usage local. Ils devront répondre aux besoins des occupants de la zone en particulier et du périmètre en général. L'accroissement des superficies bâties commerciales s'adapte à la volonté d'urbaniser davantage le périmètre. Ce choix est donc judicieux. Cette version entend suivre l'arrivée des implantations commerciales. En effet, le calcul des surfaces commerciales et les motivations à fournir sont à introduire lors des demandes de permis d'urbanisme.

59 Cf. annexe 1

60 Ibidem

3.3. LES INTERACTIONS A L'ECHELLE DES 4 ZONES D'ETUDES

L'objectif de ce paragraphe est d'analyser les éventuels effets cumulatifs[61] ou synergiques[62] entre le scénario du PPAS dans sa version adaptée de 2020, et les différentes thématiques environnementales. Les effets cumulatifs ne sont pas nécessairement bien différents des effets rencontrés à l'échelle de chaque zone d'étude. Globalement, il s'agit des mêmes effets, mais sommés : ils s'additionnent et se répercutent sur l'ensemble du périmètre non construit du PPAS, exception faite de la zone D. Il s'agit donc des effets négatifs.

Prenons l'exemple de la mobilité, les déplacements induits par la zone A, s'ajoutent aux déplacements induits par les autres zones (B, C et D). En résulte une somme de véhicules sur l'ensemble du périmètre du PPAS et des voiries d'accès (A + B + C + D).

NB : les effets cumulatifs positifs ne sont pas abordés. En effet, ils ne sont pas susceptibles d'impacter négativement le périmètre non construit du PPAS.

L'ensemble des thématiques environnementales et leurs objectifs pertinents à considérer ont été passés en revue de façon synthétique pour voir si OUI/NON des effets cumulatifs « négatifs » sont attendus sur l'ensemble du périmètre :

<u>- Au niveau de l'environnement bâti :</u>

Contexte réglementaire et d'orientation	Les documents pris en considération	NON (sans objet)
Morphologie urbaine	Impact en termes d'implantation et compatibilité avec les bâtiments connexes	NON. Les implantations sont singulières.
	Impact en termes de gabarit	NON. Les gabarits sont singuliers et ne concernent pas l'ensemble des zones.
	Impact en termes de typologie du bâti et compatibilité avec les bâtiments connexes	NON. Les typologies sont singulières et ne concernent pas l'ensemble des zones.
	Impact en termes d'occupation de l'espace	NON. Les occupations sont singulières.
Paysage		NON. Les bâtiments implantés au sein des zones A & C sont suffisamment éloignés et limités en termes de gabarit pour ne pas masquer certaines perspectives visuelles.
Patrimoine		NON. L'inscription de la propriété "de Fazant"). - n°98 rue du Chaudron est singulière (au sein de la zone A).
Microclimat		NON. Les ombres portées sont singulières. Elles dépendent des heures de la journée/des mois de l'année.

Tableau 1 : Les effets cumulatifs pour l'environnement bâti

61 L'effet cumulatif résulte de la somme des effets A + B.

62 Un effet synergique serait un effet supérieur de A sur B.

- Au niveau de l'environnement humain :

-Mobilité :

Contexte réglementaire	Hiérarchie des voiries	NON. Il n'est pas envisagé de modifier les voiries existantes. Cependant, la rue du Chaudron qui traverse les zones A & B sera requalifiée
Accès et circulation	Impact sur la demande de trafic en véhicules particuliers	OUI. Somme de la demande de trafic en véhicules particuliers par zone sur l'ensemble du périmètre
	Impact sur les transports publics	OUI. Somme des usagers qui empruntent les transports publics par zone sur l'ensemble du périmètre
	Impact sur les modes doux	OUI. Somme des riverains ayant recours à ce mode par zone sur l'ensemble du périmètre
Stationnement	Impact en termes de stationnement dans l'espace privé	OUI. Somme des besoins en stationnement dans l'espace privé par zone sur l'ensemble du périmètre
	Impact en termes de stationnement dans l'espace public	OUI. Somme des besoins en stationnement dans l'espace public par zone sur l'ensemble du périmètre

Tableau 2 : Les effets cumulatifs pour la mobilité

-Population : domaines social & économique :

Impact sur l'offre en logements proposée (nature, types de logements)	NON. Les logements ne concernent uniquement que la zone A.
Impact sur la population : nombre d'habitants attendus, etc.	NON. Les logements ne concernent uniquement que la zone A.
Impact sur les activités commerciales et économiques : suppression, maintien ou création d'activités	OUI. Les activités commerciales sont susceptibles de concerner prioritairement la zone D, mais également la zone A.
Impact sur le marché du travail : suppression, maintien ou création d'emplois	OUI. Somme du nombre d'emplois induits par zone sur l'ensemble du périmètre (exception faite pour la zone B)
Impact sur les équipements et services à la population : suppression, maintien ou création	OUI. Somme des superficies destinées aux équipements et services à la population (zones A, B & C).
Compatibilité de(s) la(es) fonction(s) envisagée(s) au niveau de la zone, en ce compris l'impact sur le cadre de vie	OUI. Les fonctions des différentssecteurs sont compatibles sans présager de la nature des enseignes de la zone D.

Tableau 3 : Les effets cumulatifs pour la population : domaines social & économique

-Environnement sonore, énergie, air & climat, déchets et être humain (autres thématiques de l'environnement humain) :

Environnement sonore	OUI. Contribution de chaque zone à l'environnement sonore du fait principalement des déplacements motorisés supplémentaires induits et de certaines nouvelles activités.
Energie, air & climat	OUI. Somme des consommations énergétiques et des rejets atmosphériques par zone sur l'ensemble du périmètre.
Déchets	OUI. Somme de la production de déchets ménagers à stocker et à traiter par zone sur l'ensemble du périmètre.
Être humain	OUI. Contribution à l'amélioration du contrôle social en journée. Une amélioration du cadre de vie est également attendue.

Tableau 4 : Les effets cumulatifs pour les autres thématiques de l'environnement humain

- Au niveau de l'environnement naturel :

Faune & flore	NON. L'impact sur la faune & la flore s'effectue en priorité à l'échelle des zones (en particulier au niveau de la zone B).
Eaux	OUI. Somme des rejets d'eaux de ruissellement et d'eaux usées par zone sur l'ensemble du périmètre.
Sol/sous-sol	OUI. L'imperméabilisation du sol est sommée, avec comme conséquence une diminution des surfaces perméables en pleine terre sur les zones A, C et B.

Tableau 5 : Les effets cumulatifs pour l'environnement naturel

Conclusion :

Des effets cumulatifs sont observés sur l'ensemble des zones d'études non construites du périmètre du PPAS. Les effets cumulatifs ne sont pas nécessairement bien différents des effets rencontrés à l'échelle de chaque zone. Globalement, il s'agit des mêmes effets, mais sommés : ils s'additionnent et se répercutent sur l'ensemble du périmètre du PPAS. Des effets synergiques sont également observés.

Compte tenu des superficies développées, la zone A influence significativement les autres zones au niveau des thématiques telles que la mobilité, l'environnement bâti ou encore les domaines économique & social.

3.4. LES CHARGES D'URBANISME

Généralités :

En matière de charges d'urbanisme, les différents permis devront imposer des charges afin de pouvoir réaliser les espaces publics, espaces verts, les voiries, etc. en plus des subsides différents à solliciter.

Le logement, les activités comme l'HORECA ou encore les commerces pourront apporter une part conséquente pour les projets (espaces verts, Promenade Verte, écologie et végétal le long du chemin de fer, etc.).

Les charges d'urbanismes applicables à l'échelle du périmètre concerneront les zones visées par ce RIE complémentaire.

Modalités :

L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, relatif aux charges d'urbanisme prévoit les conditions de l'adoption de charges d'urbanisme.

Une liste avec la nature des charges "pouvant" être prévues ou "obligatoirement soumises" dans les demandes d'un PU ainsi que celles qui en sont "exonérées" est reprise dans l'arrêté mentionné ci-dessus.

D'autres charges ne sont pas interdites par l'autorité délivrante (à condition du respect du principe de proportionnalité).

Les montants minimaux imposés par l'arrêté sont entre autres les suivants :

Charge 125 €/m² de bureaux :

Charge 50 €/m² de logement :

Les charges d'urbanisme imposent au demandeur d'un permis d'urbanisme la réalisation de certaines obligations ou le paiement d'une charge afin de financer les coûts/ besoins en infrastructures générés par son projet.

Par exemple, des logements créent des besoins en infrastructures comme des voiries ou des transports publics, etc. ou en équipements sociaux (crèches, écoles, etc.). Les charges d'urbanisme sont utilisées pour aider l'autorité publique à financer ces besoins.

L'arrêté du Gouvernement sur les charges d'urbanisme du 26/09/2013 détermine la liste des permis d'urbanisme dans lesquels des charges sont obligatoires, dont les immeubles de grande taille (à partir de 1000 m²). L'arrêté détermine également les travaux qui sont toujours exonérés de charges, comme la réalisation de logements encadrés et conventionnés (c'est à dire accessibles aux revenus bas et moyens), la réalisation d'espaces verts, de parkings de transit ou d'équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnu ou de morale laïque, etc.).

Pour les autres travaux, l'autorité qui délivre le permis peut requérir des charges d'urbanismes facultatives, mais devant toujours respecter le principe de proportionnalité.

A ce stade, il apparaît prématuré d'évaluer le montant des charges d'urbanisme qui pourraient être générées par les projets. Celles-ci devront se conformer à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

4. RECOMMANDATIONS

4.1. LES RECOMMANDATIONS ISSUES DU PPAS DANS SA VERSION « 2009 »

Nous reprenons les recommandations issues de la version « 2009 » qui sont maintenues[63] :

Programmation :

- *1.200 logements ou 120.000m² en surfaces planchers dans une variété de typologies* :
- *Surfaces d'activités en bordure du Boulevard H. Simonet dans les mêmes gabarits sans pour autant compenser la perte de m² de logement* :
- *Une desserte par une station de métro propre au quartier* :

4.1.1. Au niveau de l'environnement bâti

Urbanisme :

- *Implanter une variété d'espaces à vocation récréative :*
- *Réaliser un environnement arboré* :

4.1.2. Au niveau de l'environnement humain

Mobilité :

- *Ne pas figer trop précisément l'aménagement de l'espace public, ni de prescrire l'application du Code de la route* :
- *Appliquer une hiérarchie stricte des circulations* :

Population : domaines social et économique :

- *Assurer une diversification des types de logements, répartie sur l'ensemble du périmètre du PPAS* :

4.1.3. Au niveau de l'environnement naturel

Milieux naturels, diversité biologique :

- *Redévelopper la biodiversité de talus à intégrer dans le domaine de la SNCB.*

4.1.4. Autre

Participation et partenariats :

- *La mise en œuvre du PPAS devrait s'effectuer dans une concertation proactive avec les habitants bâtisseurs.*

63 Il s'agit uniquement des recommandations concernant les zones A, B, C et D & périmètre PPAS de manière générale

4.2. LES RECOMMANDATIONS DE PROGRAMMATION ET DE SPATIALISATION

Une classification est opérée au niveau des recommandations formulées par le chargé d'étude. Ainsi, sont proposées des recommandations :

- Générales ;
- Stratégiques ;
- Réglementaires.

Elles visent à éviter, réduire ou compenser toutes les incidences négatives sur l'environnement.

4.2.1. Au niveau de l'environnement bâti

- Conserver un tant soit peu des ouvertures visuelles en direction de la vallée de la Pède (depuis les zones B & C) ;
- Considérer les aspects de convertibilité et de déconstruction en fin de vie des bâtiments (zones A & D principalement) ;
- Veiller à rendre les accès aux espaces publics et bâtis bien visibles, engageants et confortables. Nous pensons notamment aux accès menant aux zones d'équipements collectifs, publics.

4.2.2. Au niveau de l'environnement humain

Mobilité :

- Éviter des effets indésirables (reports de stationnement en espace public) par une offre en stationnement adaptée (tenir compte des ratios proposés et de la diminution du nombre d'emplacements le long du boulevard Henri Simonet) > zone A principalement. Le stationnement en voirie est donc autorisé, mais ce dernier devrait être limité à certaines fonctions via des aménagements spécifiques (dépose minute, etc.) ;
- Intégrer les demandes de stationnement issues des employés et éventuels visiteurs au regard des activités et fonctions développées (zones A & D) ;
- Aménager si cela s'avère nécessaire un dépose-minute à proximité de certains espaces commerciaux (zone D) ;
- Aménager les parkings pour vélos au niveau des RDC, et non au niveau des sous-sols (zones A & D) ;
- Démarche administrative afin de permettre la désaffection ou la suppression (partielle) du sentier n°60, dans le cas où se développerait un nouvel immeuble à proximité de la propriété « De Fazant ». Selon le Code de la route, la circulation de véhicules motorisés n'est pas autorisée (Cf. définition "sentier") > zone A. Globalement, il y aura lieu de garantir la circulation et la sécurité des piétons, PMR et cyclistes le long du sentier/chemin n°60 (zones A, C & D principalement). Son utilisation publique devra être maintenue au plan d'affectation du sol.

Population : domaines social & économique :

- Garantir une diversité sociale et fonctionnelle à l'échelle des immeubles, ou du moins, au niveau des ensembles bâtis des zones A & D ;
- Répondre aux besoins rencontrés au niveau des zones d'équipements collectifs, publics (zone A) . L'équipement socio-culturel peut être en lien avec la promenade verte (lien avec la rue du Chaudron) ;
- Développer en priorité des commerces de proximité au sein de la zone D. Il y a lieu de privilégier les petites cellules commerciales modulables et adaptables. Ces derniers devraient être en lien avec la promenade verte, le paysage et la mobilité douce (ex : petit horeca, halte sanitaire, atelier pour les vélos, etc.) ;
- Favoriser le recours à l'économie circulaire (Good Food). Nous nous localisons à proximité de Neerpede et de la ferme du Chaudron (projet FEDER Bruxelles BoerenPaysan) et pourrions promouvoir les produits

locaux (zone D) ;

- Développer des activités sur les toitures (agriculture urbaine) > zone A principalement ;
- Développer l'implantation d'établissements Horeca. La compatibilité des affectations devra être évaluée > en lien avec l'environnement sonore notamment (zone D) ;
- Proposer une diversité au niveau de la typologie/répartition des logements et tenir compte des besoins rencontrés notamment par les familles de grande taille. Il faut aussi des logements pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite (zone A).

Environnement sonore, énergie, air & climat, déchets et être humain :

- Environnement sonore :

- Préserver, au sein des différents espaces verts, des zones plus calmes, protégées du bruit (et) du trafic ferroviaire. Des dispositifs de protection sonore sont à développer (zones A, B & C).

Air & climat :

- Prendre en compte, dans le cadre des futurs projets, le potentiel de production d'énergie renouvelable (zones A principalement).

Déchets :

- Au sein des différents projets qui équiperont les zones, prévoir in situ des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés pour permettre de maximiser le tri des déchets (cartons/papier, PMC, déchets organiques, verre, déchets résiduels au minimum) > favoriser le tri et le recyclage en mettant en place un système pour toutes les fractions de déchets ;
- Intégrer des dispositions relatives au compostage. Définir une zone pour l'implantation possible d'un compostage de quartier au niveau du périmètre, située à distance suffisance des habitations (ensemble du périmètre).

(donc même les non obligatoires, comme l'organique par exemple)

Être humain :

- Prévoir une distinction entre les accès privés et les accès publics aux nouveaux bâtiments (zone A principalement) ;
- Réfléchir à la gestion des nouveaux espaces verts de manière à y garantir la sécurité des personnes (conditions d'accès, dispositifs d'éclairage, etc.) > zones B & C principalement.

4.2.3. Au niveau de l'environnement naturel

Faune & Flore :

- Maximaliser la biodiversité sur chaque parcelle des zones avec un coefficient de biotope par surface (CBS) élevé en imposant l'aménagement des surfaces bâties et non bâties avec une diversité de formes de végétation ;
- Maximiser les surfaces vertes au sein des zones (surfaces au sol, toitures, façades, murs, etc.) et renforcer la biodiversité via des aménagements favorisant le développement de la faune et de la flore.

Eaux :

- Favoriser une utilisation rationnelle de l'eau de distribution et de l'eau de pluie pour certains besoins ne nécessitant pas le recours à de l'eau potable (ensemble des zones) ;
- Récupérer l'eau de pluie des toitures collectées dans des citernes et les réutiliser pour l'arrosage des jardins, le nettoyage des sols, etc. (zone A principalement) ;

Sol/sous-sol :

- Là, où c'est possible, privilégier l'utilisation de revêtements perméables au niveau des espaces publics et des abords des bâtiments des différentes zones. Ce point est à examiner lors de l'introduction des demandes de permis.

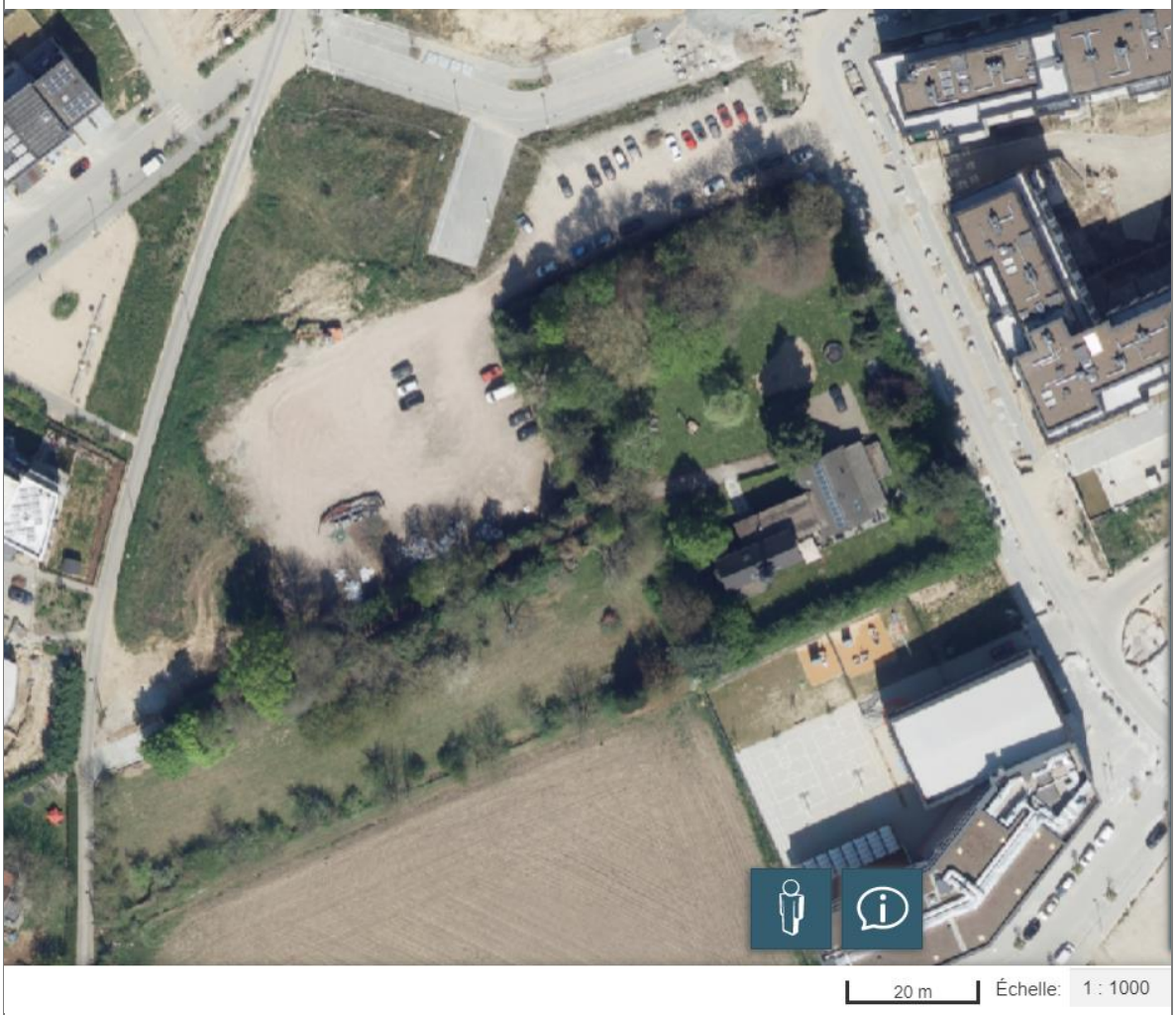
4.3. LES RECOMMANDATIONS SUR LES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
ARTICLE 0. - PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	Pour des raisons de **cohérence** avec la **version initiale, nous proposons de remplacer l'article 0 par l'article 1er**. Il y aura lieu d'adapter la numérotation des articles suivants. La suppression des § pourraient également faciliter la lecture du document.
Article 0, § 1er. Relations entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales	
Seuil général : Outre la spatialisation des dérogations, un seuil général pour l'ensemble du périmètre de 3.800 m² maximum de commerces est instauré dans le PL Erasmus. Le calcul pour l'ensemble du site sera joint à chaque demande de permis intégrant du commerce.	Le seuil général des 3.750 m² est à préciser pour l'ensemble du **périmètre du PPAS.**
Les documents composant le dossier de demande de Permis explicitent, en premier lieu sur les plans et éventuellement sur les autres documents graphiques et techniques annexés, l'ensemble des points suivants : (…)	Il y a lieu : - d'ôter les « **autres** » pour des raisons d'interprétation de la prescription ; - de préciser que le « seuil général pour l'ensemble du périmètre de 3.750 m² maximum de commerces est instauré « **pour l'ensemble du périmètre du PPAS** » et non dans le PL Erasmus
Article 0, §3. Clôtures / haies	
b) Les limites entre un lot et l'espace public, lorsqu'il y a une zone de recul, sont constituées d'un muret éventuellement doublé d'une haie. Le muret a une hauteur maximale de 80 cm. Exceptionnellement, la hauteur peut dépasser 80 cm si la pente de la voirie l'exige. La haie a une hauteur maximale supérieure de 20 cm à celle du muret. Elle est composée de plantes indigènes, régionales et/ou patrimoniales. Les limites entre lots dans les zones de recul sont harmonisées avec les limites entre les lots et l'espace	L'**usage «** de plantes indigènes, régionales et/ou patrimoniales **»** est trop complexe en pratique. Nous préconisons de mentionner uniquement que **«** indigènes **».** Il y a lieu **d'adapter cette terminologie** pour l'**ensemble** des **prescriptions**.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
public. Lorsqu'une affectation secondaire avec vitrine est implantée au rez, la clôture n'est pas obligatoire à l'alignement.	
(…) d) Les limites, entre un lot et l'espace public, lorsqu'il y a une zone de cours et jardins, sont constituées d'un muret doublé d'une haie. Le muret a une hauteur maximale de 80 cm. Exceptionnellement, la hauteur peut dépasser 80 cm si la pente de la voirie l'exige. La haie a une hauteur maximale de 150 cm ou a une hauteur similaire à celles entre jardins et est composée de plantes indigènes, régionales et/ou patrimoniales. Ces haies sont doublées d'une clôture (fils ou grillage) permettant le passage de petits animaux à son pied.	La **prescription d)** apparaît trop précise. Nous proposons de la **supprimer.**
§4. Garages et/ou parcs de stationnement en sous-sol	
Les garages et/ou parcs de stationnement en sous-sol sont autorisés dans les parties enterrées des immeubles et dans les zones en sous-sol, indiquées sur le plan.	Il convient de **clarifier** le **statut** des **parkings en sous-sol** (distinctions entre les zones privatives et publiques).
Les emplacements de stationnement à l'air libre sont localisés dans les zones d'espaces publics à céder à la Commune et éventuellement dans les *« Zones d'équipements collectifs – Ecoles »*.	On recommande de préciser **« perméable ou semi-perméable »** en ce qui concerne les emplacements de stationnement à l'air libre.
§5. Accès au parking	
(…) La rampe de sortie des parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. Par rapport au front de bâtisse obligatoire, l'aménagement des retraits pour l'accès au parking doit garantir une bonne visibilité des piétons.	Nous proposons de **supprimer la prescription** relative à l'**aménagement** des **rampes** de **sortie**. En effet, elles devront respecter le **RRU**.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
§6. Mise en valeur du patrimoine Hormis des adaptations légères - comme reprises dans l'art. 4§2 - et sans changer l'aspect global du bien, le bâtiment existant entouré de la zone de cours et jardins à valeur patrimoniale (repris dans l'inventaire patrimonial - ID 36952) doit être maintenu dans son aspect extérieur global existant, y compris le jardin. Les arbres à hautes tiges du jardin entourant le bâtiment seront maintenus, sauf en cas de force majeure où d'éventuels dégâts doivent pouvoir être évités. La drève pourra être replantée d'arbres de 1ère ou de 2ième grandeur.	S'agissant de l'extension possible de la propriété pittoresque "de Fazant", nous proposons **d'intégrer les prescriptions 0.9 et 0.7 du PRAS**. Il s'agirait d'**intégrer** par **principe ces clauses de sauvegarde.** Elles ne constitueraient en aucun cas un droit pour le propriétaire concerné, mais bien une faculté dérogatoire aux prescriptions du PPAS. Une ou des justification(s) sont attendue(s) en cas de projet. **L'objectif est de veiller à la protection du site (de l'ensemble de la propriété) sans contrainte son possible développement.** **0.9 du PRAS : «** *Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction. Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes : 1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ; 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ; 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité. Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan. L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone* **».** **0.7 du PRAS : «** *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.* *Lorsque ces équipements ne relèvent pas des*

	activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ». Dans le cadre d'un éventuel (re)développement de cette propriété pittoresque, il y aurait lieu de **maintenir** un maximum **d'arbres à haute tige**. Il en découle la possibilité de disposer d'un écran végétal avec les propriétés voisines. **Il y aurait lieu de tenir compte de l'étude phytosanitaire** quia accompagnerait le(s) demande(s) de permis. Signalons la nécessité d'y replanter des espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local. Enfin, nous préconisons de soumettre tout projet sur la propriété « de Fazant » à **l'avis de la commission de concertation.**

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
 Vue aérienne-Orthophotoplan 2019 – Source : BruGIS	
§7. Charges d'urbanisme	
L'affectation de charges d'urbanisme est d'application pour la création d'espaces verts et de liaisons écologiques sur la rue du Chaudron et les cheminements qui y sont liés. L'affectation de charges d'urbanisme peut être d'application pour la création d'espaces publics. Ces charges seront prélevées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme pour les constructions, dès l'approbation de ce plan d'affectation du sol et suivant les réglementations en vigueur.	Nous préconisons d'adapter cette prescription en évoquant que « les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'espaces publics, de voiries dans le périmètre du plan. Elles peuvent être aussi allouées à la création d'équipements ».

§8. Liste de plantes d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local	
Bruxelles environnement met des listes d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local à disposition de tout initiative pour les bâtisseurs (*Infofiches Espaces verts - Biodiversité 2017 et actualisés, spécialement pour les lieux urbains divers de nos contrées, y compris d'autres sources utiles pour améliorer la biodiversité*). (…)	Nous proposons de modifier cette prescription en évoquant uniquement le recours à des **espèces indigènes**. **Il y aura également lieu de tenir compte de la liste des espèces reprise en annexe 2 du règlement communal d'urbanisme d'Anderlecht.**

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
Chapitre 2 – Affectation du sol et aménagements extérieurs	
ARTICLE 1er. – ZONES D'HABITATION	
Ces zones sont affectées à l'habitation à titre principal, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries et pensions. Affectation secondaire Les constructions peuvent accueillir une affectation secondaire d'entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, ou de professions libérales, en ce compris les professions médicales et paramédicales, si les deux conditions suivantes sont remplies: - l'affectation secondaire est soit accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité secondaire soit accessoire à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité et la superficie consacrée à cette affectation	**Sont définies les affectations secondaires autorisées. Une superficie maximale est exprimée. L'objectif est d'encadrer ces affectations au sein des zones d'habitation. Cependant, nous proposons de supprimer cette prescription compte tenu de la volonté de maintenir et favoriser l'affectation résidentielle. Cette dernière doit être renforcée au sein du périmètre.**
ARTICLE 2. - ZONES D'HABITATION ET D'ACTIVITE	
§1. Généralités. Elles peuvent aussi être affectées, au seul niveau du rez-de- chaussée ou exceptionnellement au premier étage, aux bureaux, aux commerces, professions libérales ou entreprises de services intellectuels et aux petits équipements d'intérêt collectif ou de service public, des maisons de repos, de revalidation, d'hôtels, de résidences pour étudiants et de logements de plus petite taille, destinés à des séjours temporaires, pour autant que ces superficies n'excèdent pas 150 m² par projet par immeuble pour les commerces et 250 m² par immeuble et par projet pour les bureaux et les équipements d'intérêt collectif ou de service public. Toutefois le maintien d'au moins 1 logement doit être assuré.	Nous proposons de modifier « toutefois le maintien d'au moins 1 logement doit être assuré » par : « Les étages supérieurs (au-dessus du rez-de-chaussée) sont affectés à l'affectation principale : le logement ». L'objectif est de maintenir le caractère résidentiel du périmètre et de développer les activités qu'au niveau des rez-de-chaussée.

§2. Liseré 1 / liseré 2	Il y a lieu de différencier plus distinctement le zonage relatif au liseré commercial projeté en général et les liserés 1 & 2 en particulier. C'est pourquoi, nous **proposons** de s'inspirer de la **terminologie** du **PRAS**. Nous pourrions opter pour un « **liseré commercial en dérogation** ». Cette dénomination serait transposée pour l'ensemble des documents du PPAS de liseré commercial du PPAS. Nous proposons d'**étendre le nombre d' unités commerciales de 500 m²** (de 3 à 4). **L'objectif initial est de répondre aux besoins des occupants.**

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
ARTICLE 3. - ZONE DE CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL	
Ces zones se situant en sous-sol sont affectées aux caves, rangements et locaux techniques, parcage de véhicules motorisés et aux vélos des habitations et activités dans les immeubles.	Nous préconisons de **localiser** les parkings pour **vélos** au niveau **rez-de-chaussée**. Une **distinction** sera vraisemblablement à opérer **entre** les **espaces** « **privatifs** » et « **publics** ».
ARTICLE 4. - ZONE D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SOCIOCULTURELS	
§1. Zones d'équipements collectifs - Ecoles	
Cette zone est affectée à titre principal aux équipements publics pour l'enseignement, leurs salles de sport et de manifestations, ainsi que les équipements collectifs socioculturels de la vie associative et commune du quartier. Les crèches sont admises. Elle rencontre en priorité les besoins de la population du périmètre du PPAS et complémentairement les besoins des utilisateurs et visiteurs extérieurs.	Nous préconisons de **supprimer «** Elle rencontre en priorité les besoins de la population du périmètre du PPAS et complémentairement les besoins des utilisateurs et visiteurs extérieurs ». La question de la nature des activités et besoins développés devra être examinée dans le cadre de l'introduction des demandes de permis.
§2. Zones d'équipements collectifs - Socioculturels	
Le bâtiment existant avec une superficie de 350 m², entouré de la "zone de cours et jardins à préserver" est destiné aux équipements collectifs socioculturels et artistiques, ainsi que l'Horeca qui en est le complément usuel et accessoire. (…) En accompagnement de la mise en œuvre de l'affectation prévue au plan (habitation privée ou équipement d'intérêt collectif socioculturel sur la propriété "de Fazant"), la zone de cours et jardin à préserver. La zone de cours et jardins sera ouverte au public en cas de réaffectation comme équipement. Pour accompagner la mise en œuvre de l'affectation prévue au plan, des constructions légères tels auvents, murets et mobilier de jardin sont autorisés sans compromettre le caractère de **«** bâtiment remarquable **»**. Une extensionraisonnable est envisageable, mais le	**Nous préconisons de remplacer «** Le bâtiment existant avec une superficie de 350 m², entouré de la "zone de cours et jardins à préserver" est destiné aux équipements collectifs socioculturels et artistiques, ainsi que l'Horeca qui en est le complément usuel et accessoire » **par « Le bâtiment existant avec une superficie d'environ 350m² est destiné aux équipements collectifs socioculturels et artistiques, ainsi qu'à l'Horeca (glaciers, brasseries et restaurants) qui en est le complément usuel et accessoire** ». **Nous proposons de supprimer «** Une extension raisonnable est envisageable, mais le caractère patrimonial avant tout sera maintenu et l'extension en fonction de ce dernier aspect à titre de 20% maximum, soit 70 m² est admis à ces conditions et dans les 350 m² mentionnés dans le premier paragraphe de cet article 4§2 » **afin de simplifier le recours à la clause de sauvegarde du PRAS (09). Cette clause de sauvegarde. Une ou des justification(s) sont attendue(s) en cas de projet afin de respecter le cadre patrimonial de cet ensemble bâti.** **À titre d'exemple, des équipements liés à l'école (crèche, halte d'accueil, etc.) ou à**

caractère patrimonial avant tout sera maintenu et l'extension en fonction de ce dernier aspect à titre de 20% maximum, soit 70 m² est admis à ces conditions et dans les 350 m² mentionnés dans le premier paragraphe de cet article 4§2.	**Neerpede (lien au paysage, lien à la stratégie Goodfood, etc.) constitueraient des pistes intéressantes.**

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
§3. Zones d'équipements collectifs - Techniques	
(…) En dessous des lignes de haute tension et dans la zone de 43 m de part et d'autre des lignes à haute tension, indiquées sur le plan, les espaces pour enfants (jeux et parcs à l'extérieur) et destinés au séjour prolongé des personnes, ne respecte pas le principe de précaution. La récréation de courte durée peut être tolérée, mais le déplacement des jeux en dehors des zones de 43 m de part et d'autre de ces lignes est hautement souhaitable.	**Nous préconisons de supprimer «**En dessous des lignes de haute tension et dans la zone de 43 m de part et d'autre des lignes à haute tension, indiquées sur le plan, les espaces pour enfants (jeux et parcs à l'extérieur) et destinés au séjour prolongé des personnes, ne respecte pas le principe de précaution. La récréation de courte durée peut être tolérée, mais le déplacement des jeux en dehors des zones de 43 m de part et d'autre de ces lignes est hautement souhaitable **». En effet, il y a lieu d'interdire cette possibilité pour des raisons de santé des usagers.**
ARTICLE 5. – ZONES D'INFRASTRUCTURES D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC	
§2. Chemin de fer – réservation	
Les dispositions du §1er sont d'application. L'aménagement vise la restauration des talus plantés dans le but de préserver la valeur écologique ainsi que la valeur visuelle des vues de et vers la vallée de la Pede (…)	Compte tenu de l'**état actuel** des **talus**, il y a lieu de **remplacer « restauration »** par **aménagement.**
ARTICLE 6. - ZONES DE RECUL	
Les zones de recul sont la partie située entre l'alignement et la façade de l'immeuble édifié en retrait de celui-ci ou de la zone de cours et jardins. Ces zones sont aménagées en espace vert et ne peuvent jamais être aménagées pour le stationnement automobile mais intègrent les différents accès aux immeubles.	**Nous proposons d'ajouter que les zones de recul respectent la législation actuellement en vigueur.**

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
ARTICLE 9. - ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION RECREATIVE ET SPORTIVE	
Ces zones sont affectées à titre principal à la détente des habitants et visiteurs de l'environnement urbain, au sein d'un aménagement essentiellement végétal (…) En dessous des lignes de haute tension et la zone de 43 m de part et d'autre des lignes, indiquées sur le plan, les espaces seront de type paysagers ou l'exposition des usagers sera limité de manière naturelle par un développement végétal massif de maillage vert et bleu par exemple (pas de zones de repos ou de jeux d'enfants).	Afin d'assurer la continuité avec la **zone** de **parc** présente dans le **PL Erasmus** et la protection de ces zones, il apparaît nécessaire **d'y proscrire les constructions bâties**. Les aménagements proposés en dessous des lignes de haute tension et de la zone de 43 m de part et d'autre des lignes sont proscrits. Il y a donc lieu de modifier cette prescription. Le principe de précaution doit y être appliqué.
ARTICLE 10. - ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION SPORTIVE ORGANISEE	
Ces zones sont affectées à titre principal au sport de plein air et les équipements, permettant leur entretien et leur gestion.	On s'aperçoit qu'**aucune superficie ou équipement n'est précisée.** Il s'agirait de les définir et de limiter l'imperméabilisation de ces zones. Par ailleurs, il convient d'y **proscrire** le **développement** de **tous commerces accessoires** à la zone comme par exemple une buvette, un espace destiné à la petite restauration, etc.
ARTICLE 12. - ZONES DE L'ESPACE PUBLIC	
§1. Généralités	
a) es espaces publics sont destinés aux activités de séjour, de déplacement ainsi qu'à la desserte des parcelles riveraines. La zone 30, résidentielle et piétonne y est d'application. b) De façon générale, l'aménagement des espaces publics accorde la plus grande attention aux modes actifs (piétons, vélos, PMR) et vise à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces déplacements. c) De manière à assurer le confort des personnes à mobilité réduite et à faciliter l'appropriation de l'espace par ses utilisateurs, les aménagements répondront aux réglementations en vigueur. d) Les aménagements sont conçus dans un parti pris de simplicité. Dans l'ensemble du quartier et par espace public, il ne peut être mis en œuvre trop de matériaux de revêtement de sol divers, par souci d'uniformité et pour créer la continuité avec les aménagements des	Certaines généralités sont **restrictives ou non essentielles puisqu'elles respecteront le RRU. C'est pourquoi, nous proposons les adaptations suivantes :** **- a)** exprimer davantage la notion de zone partagée plutôt que de zone 30. La question relative à la limitation des vitesses devrait s'exprimer au niveau des recommandations stratégiques et non réglementaires. Dans la zone partagée, la vitesse de circulation est limitée à 20km/h ; **- c)** supprimer ce paragraphe étant donné que les projets devront respecter le RRU ; **- g)** supprimer ce paragraphe. Les principes d'éclairage seront examinés lors de l'introduction des demandes de permis ; **- i)** supprimer ce paragraphe étant donné que les dispositifs publicitaires devront respecter le RRU. De manière générale, il y aura lieu d'assurer une continuité avec les matériaux, le mobilier, etc.

espaces publics dans les PL.	développés au sein des permis de lotir « Erasmus » & Chaudron ». Il y a lieu d'ajouter une prescription sur le type de matériaux pour réaliser les voiries. L'idée est de viser la continuité avec les aménagements existants et présagés.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
e) Le mobilier urbain est regroupé aux endroits stratégiques, et notamment aux arrêts de transports en commun et à proximité des coins de repos (places, points de vues, …). Les bancs sont placés à distance régulière dans l'espace public pour le confort des usagers. f) La zone d'espace public comprendra des emplacements de conteneurs enterrés, comprenant les déchets ménagers, papier, PMC et résiduel ainsi que les emplacements de bulles à verre enterrées, permettant d'y récolter les deux fractions de verre (incolore et coloré). Ces dispositifs enterrés seront dispersés équitablement dans le quartier : - le dispositif concerne les fractions principales ; - il est sécurisé de manière à limiter son utilisation aux habitants ; - il est dimensionné de manière à respecter le rythme hebdomadaire de collecte des déchets. g) L'éclairage public est orienté vers le sol et est placé à une hauteur inférieure ou égale à 6 m (bas) et 9 m (hauts), suivant les nécessités spatiales. h) Les espaces publics permettent l'implantation des réseaux techniques. i) Les dispositifs publicitaires sont admis suivant les réglementations légales en vigueur. j) Le stationnement pour automobiles respectera le caractère résidentiel et prioritaire aux modes actifs et ne s'imposera pas au bon déroulement de la vie qualitative du lieu résidentiel.	

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
§3. Zones de l'espace public - Voies piétonnes et cyclistes	
L'aménagement de ces voies empêche l'accès et le déplacement des véhicules motorisés à l'exception de la rue du Chaudron dont l'aménagement permet le passage des véhicules des services publics et des exploitants agricoles. Des mesures, visant le respect de la priorité piétonne et cycliste y seront mises en place à cette fin. Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire (…)	Il y aura lieu de **s'assurer** que **l'accès** aux **constructions existantes** soit **assuré** via le développement de dispositifs adaptés (habitants de la rue du Chaudron).
CHAPITRE 3. - CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE 13. - BATIMENTS PRINCIPAUX	
§1er. Généralités	
Cette prescription s'applique aux bâtiments principaux des zones d'habitation mixtes, des zones d'habitation et d'activité et des zones d'équipements socioculturels. Par souci d'harmonisation, les volumes urbanistiques s'alignent sur le caractère urbain et la mixité environnante.	Une **erreur** de **syntaxe** semble s'être **glissée** au **niveau** des **prescriptions**, il y a lieu de **supprimer** la **terminologie «** mixtes ».
§4. Nombre de niveaux et hauteur des bâtisses habitables	
Le nombre de niveaux admis représente le gabarit maximum R+X +T du bâtiment principal, hormis la toiture. Cette dernière comprendra 1 niveau maximum. R= rez, X= nombre d'étages indiqués et T= la toiture. (…)	Il y a lieu d'**ôter** le « hormis la toiture » pour des **raisons d'interprétation** de la prescription.

5. IDENTIFICATION DES INTERACTIONS

Les paragraphes précédents analysent de manière isolée les différentes thématiques environnementales compte tenu des zones A, B, C et D.

Il convient d'étudier la compatibilité entre les recommandations émises dans les différentes thématiques analysées et de déterminer, en cas de recommandations antagonistes, celle qui s'avère la plus pertinente.

5.1. ANALYSE DES INTERACTIONS IDENTIFIÉES AU NIVEAU DE RECOMMANDATIONS DE PROGRAMMATION ET DE SPATIALISATION

Ce tableau reprend la synthèse des recommandations par domaine avec les éléments positifs et négatifs de chacune d'entre elles, ce qui permet de décider de la prise en compte effective de la recommandation.

- X (+) : interaction positive ;
- X (+/-) : interaction neutre ;
- X (-) : interaction négative.

Nb : l'interaction de la recommandation au regard de sa thématique n'est pas abordée étant donné que celle-ci lui est positive. Sa case est grisée.

Exemple : Population : domaines social & économique « Favoriser le recours à l'économie circulaire (Good Food). Nous nous localisons à proximité de Neerpede et de la ferme du Chaudron (projet FEDER Bruxelles BoerenPaysan) et pourrions promouvoir les produits locaux (zone D) » ➔ Cela va notamment permettre de faire vivre l'agriculture locale.

Recommandations des différentes thématiques environnementales	N°	L'environnement bâti	Mobilité	Population : domaines social & économique	Environnement sonore	Energie	Air & le climat	Déchets	Être humain	Faune & la flore	Eaux	Sol & sous-sol
L'environnement bâti	1.	**/**										
Conserver un tant soit peu des ouvertures visuelles en direction de la vallée de la Pède (depuis les zones B & C)	1.1	/	/	Qualité du cadre de vie grâce à la préservation des ouvertures visuelles	Bruit induit par le trafic ferroviaire	/	/	/	/	/	/	/
Considérer les aspects de convertibilité et de déconstruction en fin de vie des bâtiments (zones A & D principalement)	1.2	/	Selon toute logique, diminution du trafic induit par les camions lors de la phase chantier (évacuation des gravats, etc.)	Diminution des coûts financiers, contrairement à une déconstruction - reconstruction	/	/	/	Diminution des déchets générés, à stocker et à traiter	/	/	/	/
Veiller à rendre les accès aux espaces publics et bâtis bien visibles, engageants et confortables. Nous pensons notamment aux accès menant aux zones d'équipements collectifs, publics	1.3	/	/	Attractivité et visibilité améliorées en direction des zones d'équipements collectifs	/	/	/	/	Assurer la sécurité et le confort des usagers	/	/	/
Mobilité	2.	**/**										
Éviter des effets indésirables (reports de stationnement en espace public) par une offre en stationnement adaptée (tenir compte des ratios proposés et de la diminution du nombre d'emplacements le long du boulevard Henri Simonet) > zone A principalement. Le stationnement en voirie est donc autorisé, mais ce dernier devrait être limité à certaines fonctions via des aménagements spécifiques (dépose minute, etc.)	2.1	Cadre de vie, libération de l'espace public	/	Permet de s'adapter aux besoins des occupants	/	/	/	/	/	/	/	/
Intégrer les demandes de stationnement issues des employés et éventuels visiteurs au regard des activités et fonctions développées (zones A & D)	2.2	Cadre de vie, libération de l'espace public	/	Permet de s'adapter aux besoins au niveau des différentes fonctions et activités développées	/	/	/	/	/	/	/	/

Recommandations des différentes thématiques environnementales	N°	L'environnement bâti	Mobilité	Population : domaines social & économique	Environnement sonore	Energie	Air & le climat	Déchets	Être humain	Faune & la flore	Eaux	Sol & sous-sol
Aménager si cela s'avère nécessaire un dépose-minute à proximité de certains espaces commerciaux (zone D)	2.3	Stationnement en voirie qui va à l'encontre de la libération de l'espace public	/	Service proposé aux usagers	Bruit des véhicules motorisés (moteurs à l'arrêt, etc.)	/	/	/	/	/	/	/
Aménager les parkings pour vélos au niveau des RDC, et non au niveau des sous-sols (zones A & D)	2.4	Libérer de l'espace au niveau des RDC	/	Service proposé aux occupants Investissement financier : fonction des différents aménagements et de la perte de superficies au RDC	Le bruit routier ambiant pourrait être atténué	/	/	/	Incitation à la pratique des modes alternatifs à la voiture	/	/	/
Démarche administrative afin de permettre la désaffection ou la suppression (partielle) du sentier n°60, dans le cas où se développerait un nouvel immeuble à proximité de la propriété « De Fazant ». Selon le Code de la route, la circulation de véhicules motorisés n'est pas autorisée (Cf. définition "sentier") > zone A. Globalement, il y aura lieu de garantir la circulation et la sécurité des piétons, PMR et cyclistes le long du sentier/chemin n°60 (zones A, C & D principalement). Son utilisation publique devra être maintenue au plan d'affectation du sol.	2.5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Population : domaines social & économique	3.	**/**										
Garantir une diversité sociale et fonctionnelle à l'échelle des immeubles, ou du moins, au niveau des ensembles bâtis des zones A & D	3.1	Amélioration de l'attractivité générale des zones	/	/	/	/	/	/	Amélioration du cadre de vie des usagers, des riverains, etc. Diversité des fonctions	/	/	/

Recommandations des différentes thématiques environnementales	N°	L'environnement bâti	Mobilité	Population : domaines social & économique	Environnement sonore	Energie	Air & le climat	Déchets	Être humain	Faune & la flore	Eaux	Sol & sous-sol
Répondre aux besoins rencontrés au niveau des zones d'équipements collectifs, publics (zone A). L'équipement socio-culturel peut être en lien avec la promenade verte (lien avec la rue du Chaudron) ;	3.2	/	/	/	Des bruits inhérents induits selon les types d'équipements développés (soir & week-end)	/	/	/	Assurer le cadre de vie des usagers, des riverains, etc. Réponse aux besoins de la population	/	/	/
Développer en priorité des commerces de proximité au sein de la zone D. Il y a lieu de privilégier les petites cellules commerciales modulables et adaptables. Ces derniers devraient être en lien avec la promenade verte, le paysage et la mobilité douce (ex : petit horeca, halte sanitaire, atelier pour les vélos, etc.)	3.3	Adapter les espaces en fonction de cette superficie envisagée	Selon toute logique, diminution des déplacements générés par les véhicules motorisés	/	Selon toute logique, diminution du bruit de la circulation	Selon toute logique, cette mesure vise à diminuer les polluants émis par les véhicules motorisés	/	/	Réponse aux besoins de la population	/	/	/
Favoriser le recours à l'économie circulaire (Good Food). Nous nous localisons à proximité de Neerpede et de la ferme du Chaudron (projet FEDER Bruxelles BoerenPaysan) et pourrions promouvoir les produits locaux (zone D)	3.4	/	Selon toute logique, diminution des déplacements générés par les véhicules motorisés	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Développer des activités sur les toitures (agriculture urbaine) > zone A principalement	3.5	Amélioration de la qualité paysagère et de l'image du périmètre	/	/	/	/	/	/	Amélioration du cadre de vie	Augmentation des surfaces verdurisées	Tamponnement des eaux pluviales	/
Développer l'implantation d'établissements Horeca. La compatibilité des affectations devra être évaluée > en lien avec l'environnement sonore notamment (zone D)	3.6	Adapter les espaces destinés aux établissements Horeca en conséquence	/	/	Des bruits inhérents à ce type d'établissement pourraient être observés	/	/	/	Participer à la vie du périmètre	/	/	/

Recommandations des différentes thématiques environnementales	N°	L'environnement bâti	Mobilité	Population : domaines social & économique	Environnement sonore	Energie	Air & le climat	Déchets	Être humain	Faune & la flore	Eaux	Sol & sous-sol
Proposer une diversité au niveau de la typologie/répartition des logements et tenir compte des besoins rencontrés notamment par les familles de grande taille. Il faut aussi des logements pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite (zone A)	3.7	Adapter les espaces en fonction de la typologie/répartition envisagée.	/	/	/	/	/	/	Favoriser la diversité sociale Répondre aux besoins de la population	/	/	/
Environnement sonore	4.	**/**										
Préserver, au sein des différents espaces verts, des zones plus calmes, protégées du bruit (et) du trafic ferroviaire. Des dispositifs de protection sonore sont à développer (zones A, B & C)	4.1	Eventuel(s) impact(s) paysager(s)	/	Contribue à assurer le rayonnement des espaces verts aménagés Investissement financier : fonction des dispositifs développés	/	/	/	/	Amélioration du cadre de vie et du confort des usagers, des riverains, etc.	Contribue à accroître la verdurisation des zones via l'habillage des dispositifs développés	/	/
Air & climat	5.	**/**										
Prendre en compte, dans le cadre des futurs projets, le potentiel de production d'énergie renouvelable (zones A principalement)	5.1	/	/	Economies financières une fois l'investissement initial récupéré Investissement financier	/	Limite les consommations énergétiques liées à l'exploitation des bâtiments	/	/	/	/	/	/

Déchets	6.	/										
Au sein des différents projets qui équiperont les zones, prévoir in situ des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés pour permettre de maximiser le tri des déchets (cartons/papier, PMC, déchets organiques, verre, déchets résiduels au minimum) > favoriser le tri et le recyclage en mettant en place un système pour toutes les fractions de déchets	6.1	Réflexion sur l'aménagement des zones de déchets	/	Améliore la gestion des déchets et favorise le recyclage	Des bruits inhérents pourraient être développés via des va-et-vient le soir et le week-end	/	/	/	/	/	/	/
Intégrer des dispositions relatives au compostage. Définir une zone pour l'implantation possible d'un compostage de quartier au niveau du périmètre, située à distance suffisance des habitations (ensemble du périmètre)	6.2	Réflexion sur l'aménagement de cette zone	/	Sensibilisation du public à cette pratique : favorable aux rencontres et aux échanges entre riverains et à la solidarité intergénérationnelle	/	/	/	/	Favorise la convivialité du périmètre	Favorable à la biodiversité, le compost produit pouvant être utilisé pour nourrir les plantations	/	/
Être humain	7.	/										
Prévoir une distinction entre les accès privés et les accès publics aux nouveaux bâtiments (zone A principalement)	7.1	Adapter la configuration des bâtiments en conséquence	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Réfléchir à la gestion des nouveaux espaces verts de manière à y garantir la sécurité des personnes (conditions d'accès, dispositifs d'éclairage, etc.) > zones B & C principalement	7.2	/	/	Favoriser le rayonnement et l'attractivité des nouveaux espaces verts	/	/	/	/	/	/	/	/
Faune & Flore	8.	/										
Maximaliser la biodiversité sur chaque parcelle des zones avec un coefficient de biotope par surface (CBS) élevé en imposant l'aménagement des surfaces bâties et non bâties avec une diversité de formes de végétation	8.1	Contribue à améliorer la qualité paysagère	/	Coût financier d'aménagement et d'entretien	/	/	Légère amélioration locale de la qualité de l'air et atténuation l'effet d'îlot de chaleur	/	Amélioration du cadre de vie	/	Réduction de l'imperméabilisation du sol et de l'impact sur les eaux	/

Maximiser les surfaces vertes au sein des zones (surfaces au sol, toitures, façades, murs, etc.) et renforcer la biodiversité via des aménagements favorisant le développement de la faune et de la flore	8.2	Contribue à améliorer la qualité paysagère Augmentation des surfaces verdurisées	/	Coût financier d'aménagement et d'entretien	Isolation acoustique des bâtiments : atténuation des nuisances sonores	Contribue à améliorer l'isolation des bâtiments	Légère amélioration locale de la qualité de l'air et atténuation l'effet d'îlot de chaleur	/	/	/	Favorise l'infiltration des eaux de pluie (fonction du type de surface), etc.	
Eaux	9.	**/**										
Favoriser une utilisation rationnelle de l'eau de distribution et de l'eau de pluie pour certains besoins ne nécessitant pas le recours à de l'eau potable (ensemble des zones)	9.1	/	/	Diminution des coûts liés à la consommation d'eau potable	/	/	/	/	/	/	/	/
Récupérer l'eau de pluie des toitures collectées dans des citernes et les réutiliser pour l'arrosage des jardins, le nettoyage des sols, etc. (zone A principalement)	9.2	Réflexion sur la localisation des citernes dans ces zones		Diminution des coûts liés à la consommation d'eau potable Coût financier pour les installations. Par la suite nous récupérons l'eau (réemploi)							**/**	
Sol & sous-sol	10.	**/**										
Là, où c'est possible, privilégier l'utilisation de revêtements perméables au niveau des espaces publics et des abords des bâtiments des différentes zones. Ce point est à examiner lors de l'introduction des demandes de permis	10.1	Amélioration de la qualité paysagère	/	/	/	/	/	/	Amélioration du cadre de vie	/	Contribue à l'infiltration de l'eau de pluie	/

5.2. ANALYSE DES INTERACTIONS IDENTIFIÉES

En résumé, l'analyse des interactions entre les différents domaines permet de mettre en évidence les éléments principaux ci-dessous. Nous traitons uniquement les interactions négatives.

Environnement bâti : 1.1 vs « l'environnement sonore » :

Cette recommandation est maintenue, mais doit être adaptée. En effet, il y aura lieu d'assurer en priorité le confort des occupants. Des dispositifs de réduction sonore sont attendus. Ces derniers pourraient être paysagers (merlon, etc.)

Mobilité : 2.3 vs « l'environnement bâti » & « l'environnement sonore » :

Cette recommandation est maintenue. Cependant, l'adéquation entre la localisation et le nombre d'emplacements de stationnement devra être vérifiée (en lien également avec la nature des activités commerciales développées).

Mobilité : 2.4 vs « population : domaines social & économique » :

Il s'agit d'une recommandation pour favoriser un report sur la pratique du vélo et ainsi réduire la part de véhicules motorisés. Elle est maintenue.

Population : domaines social & économique : 3.2 vs « environnement sonore » :

La recommandation de développer des équipements répondant aux besoins des occupants est maintenue. Les besoins de la population priment sur l'aspect sonore. Des dispositifs pourront être pris pour minimiser les bruits induits (des parois acoustiques, des horaires de fonctionnement, etc.).

Population : domaines social & économique : 3.6 vs « environnement sonore » :

La recommandation de développer éventuellement des HORECA est maintenue. Les besoins de la population priment sur l'aspect sonore. Des dispositifs pourront être pris pour minimiser les bruits induits (des parois acoustiques, des plantations, des horaires d'ouverture, etc.). Les HORECA devront donc être limités afin d'éviter la multiplication des nuisances.

Environnement sonore : 4.1 vs « population : domaines social & économique » :

Cette recommandation est maintenue. En effet, les dispositifs développés sont susceptibles d'améliorer le confort des occupants et de permettre d'accroître l'attractivité des zones B & C.

Air & climat : 5.1 vs « population : domaines social & économique » :

La recommandation de prendre en compte, dans le cadre des futurs projets, le potentiel de production d'énergie renouvelable des zones visées est maintenu. L'(es) énergies renouvelables à mettre en place sera(ont) étudiée(s) lors des phases de conception des projets. Il va de soi que la rentabilité économique des installations devra être assurée.

Déchets : 6.1 vs « l'environnement sonore » :

La recommandation est maintenue. Cependant, l'adéquation entre la localisation et le nombre de zones devra être vérifiée. Il y a aura à limiter les bruits induits. Cette mesure pourrait permettre d'éviter l'apparition de dépôts clandestins. Une bonne gestion est attendue en ce qui concerne la collecte des ordures.

Faune & Flore : 8.1 vs population : domaines social & économique » :

La recommandation de maximaliser la biodiversité des zones est maintenue car même si elle génère des coûts, les avantages de tels aménagements ne sont pas négligeables pour l'environnement et le cadre de vie. En proposant différentes formes de végétation, ces aménagements permettent notamment d'améliorer la qualité paysagère du périmètre.

Faune & Flore : 8.2 vs « population : domaines social & économique » :

La recommandation de maximiser les surfaces vertes au sein des zones visées et de renforcer la biodiversité via des aménagements favorisant le développement de la faune et de la flore est conservée car elle est importante en vue de développer la nature et la biodiversité en ville. Les aménagements à réaliser seront étudiés lors des phases de conception des projets.

Eaux : 9.2 vs « population : domaines social & économique » :

La recommandation visant à récupérer l'eau de pluie des toitures collectées dans des citernes et de la réutiliser pour alimenter des besoins ne nécessitant pas le recours à une eau potable, tels que l'arrosage des jardins ou les chasses d'eau ou encore le nettoyage des sols, etc., est maintenue. Elle permettra de faire des économies intéressantes mais c'est aussi un geste citoyen accompagnant une démarche écologique de protection des ressources naturelles (économies en eau potable et donc aussi financières). La conception de l'installation de récupération d'eau pluviale doit être pensée par rapport au projet lui-même, afin de profiter des opportunités que celui-ci offre et de tenir compte des contraintes qu'il engendre (phases de conception). Par ailleurs, cela permet également de lutter contre les inondations.

6. LES MESURES ENVISAGÉES POUR ASSURER LE SUIVI ET LA MISE EN ŒUVRE DU RIE COMPLÉMENTAIRE

6.1. INTRODUCTION

L'identification d'indicateurs et le suivi de ceux-ci viseront principalement à mesurer la mise en œuvre du périmètre, et à disposer d'une vision globale et transversale au regard de son évolution.

Ils doivent permettre :

- De suivre les incidences majeures et l'efficacité des recommandations/mesures d'atténuation prévues et préconisées par le RIE complémentaire ;
- De détecter d'éventuels effets imprévus ;
- De « mesurer » la mise en œuvre des zones visées et modifiées (de A à D) sous forme de suivi.

Nous proposons un ensemble d'indicateurs à mettre en œuvre en fonction de nos thématiques environnementales afin de suivre l'évolution des zones visées.
Précisons que certains indicateurs nécessiteront un travail de collecte de données alors que d'autres indicateurs seront plus simples à obtenir. Il est donc recommandé de s'inscrire dans les indicateurs déjà en place. Les quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale font déjà l'objet d'un suivi régulier par plusieurs moyens. Il s'agit tant d'indicateurs qui concernent l'évolution socio-économique de la ville que d'indicateurs du milieu naturel et du cadre de vie. Le suivi des indicateurs à l'échelle du périmètre (en ce compris les zones visées) nécessitera un travail de regroupement des données et d'analyse.

Le suivi du PPAS « 2020 » pourrait s'organiser en deux parties :

- L'analyse des permis d'urbanisme et d'environnement délivrés dans le cadre des PL Chaudron & Erasmus afin de déterminer si des dérogations ont dû être accordées par rapport aux prescriptions. Leur récurrence indiquerait un problème sous-jacent intrinsèque aux prescriptions qu'il faudrait alors revoir. Les permis devraient être confrontés aux objectifs du PPAS pour voir si ceux-ci sont effectivement réalisés ou réalisables ;
- L'évaluation de l'évolution des zones concernées en fonction des objectifs du PPAS « 2020 ». Il s'agirait de voir si des efforts doivent être faits dans certains domaines pour faciliter sa mise en œuvre.

6.2. LES INDICATEURS PROPOSES

Ils pourront être adaptés/modifiés en fonction des besoins rencontrés au cours du temps (fonction de l'évolution des zones visées par le présent RIE complémentaire).

Nb : Les indicateurs sont définis selon trois niveaux d'accessibilité de l'information :

- + : indicateur facilement accessible ;
- ++ : indicateur moyennement accessible, nécessitant la mise en place d'une méthodologie pour la collecte des données et le calcul de l'indicateur ;
- +++ : indicateur difficilement accessible.

6.2.1. Au niveau de l'environnement bâti

Indicateurs	Enjeux	Accessibilité des données	Source des données disponibles
Superficie par affectation au sens des prescriptions graphiques et littérales	Suivre les superficies par affectation au cours du temps	+	PU (permis d'urbanisme)
Rapport P/S (incluant l'espace public et les voiries)	Suivre par zone l'évolution de ce rapport	+	PU

6.2.2. Au niveau de l'environnement humain

Mobilité :

Indicateurs	Enjeux	Accessibilité des données	Source des données disponibles
Nombre d'emplacements pour les véhicules motorisés	Suivre l'évolution de l'adéquation entre offre et demande de stationnement	+	PU / Commune / Régions (Parking Brussels)
Confort des infrastructures en faveur des cyclistes	Suivre l'évolution de l'adéquation entre offre de rangements en privatif & espace public / demande	++	Commune / Région (Parking Brussels)

Population : domaines social & économique :

Indicateurs	Enjeux	Accessibilité des données	Source des données disponibles
Évolution de la densité de population	Suivre la population présente	+	PU/ Commune/ IBSA (Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse)
Nombre de logements construits	Suivre l'évolution du nombre de logements	+	PU

Nombre de places créées en matière d'équipements/services au niveau scolaire/petite enfance	Suivre l'offre/demande en matière d'équipements/services (en lien avec le besoin des habitants)	+	PU
Typologie et superficies des équipements et services	Suivre l'offre/demande en matière d'équipements (en lien avec le besoin des habitants)	+	Connaissance territoriale ou Task force équipements de la Stratégie territoriale, perspective
Offre commerciale et offre en équipements	Réponse adéquate avec des besoins à l'échelle du périmètre > zone D (caractère local)	+	PU / Commune / IBSA / Observatoire du commerce de Perspective + HUB

Environnement sonore :

Indicateurs	Enjeux	Accessibilité des données	Source des données disponibles
Collecter les plaintes des habitants. Une structure de collecte des plaintes est déjà en place auprès de Bruxelles Environnement	Suivre la qualité acoustique du quartier au regard des infrastructures/constructions existantes et projetées	+	Bruxelles Environnement / Commune

6.2.3. Au niveau de l'environnement naturel

Indicateurs	Enjeux	Accessibilité des données	Source des données disponibles
Coefficient de Biotope par Surface (CBS)	Suivre la présence de la végétation dans le quartier	+	PU
Taux d'imperméabilisation	Suivre le phénomène d'imperméabilisation	+	Commune / PU

7. CONCLUSION

Le **présent rapport d'incidences environnementales complémentaire** vise à **actualiser l'étude d'incidences** réalisée en 2010 sur la version initiale du PPAS « 2009 ». En effet, différentes **modifications** ont été **apportées** aux **prescriptions graphiques** et **littérales dans une version PPAS « 2020 ».** Les schémas ci-dessous représentent les zones pour lesquelles des adaptations ont été établies. Il y a 4 zones qui ressortent de la comparaison entre le PPAS de « 2009 » et celui de « 2020 »

- zones A, B, C & D

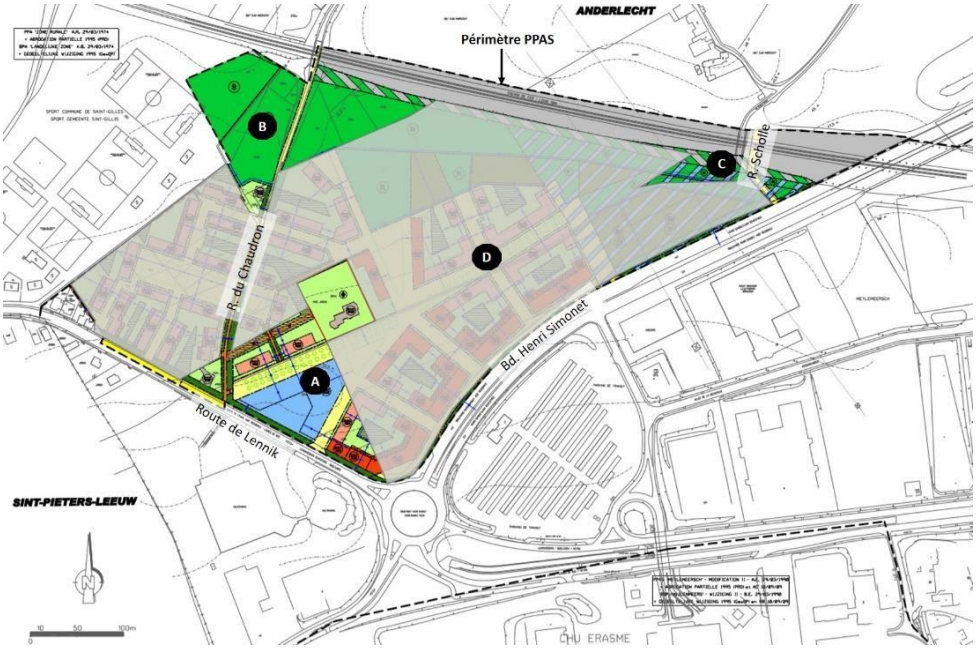


Figure 13 - PPAS dans sa version initiale de 2009

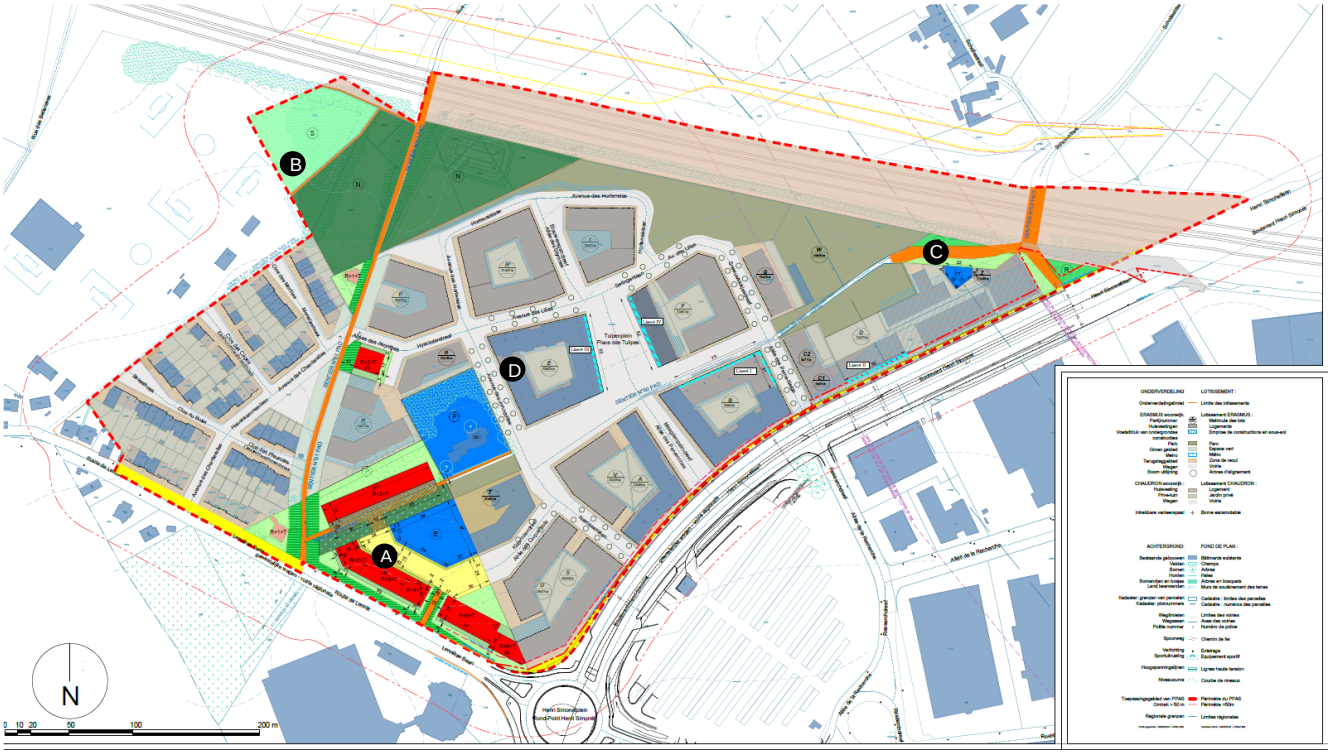


Figure 14 - PPAS dans sa version adaptée de 2020

D'un point de vue environnemental, les incidences de la version « 2020 » du PPAS apparaissent peu nombreuses puisqu'il n'y a **guère** de **changement significatif** et **fondamental** par rapport à la version précédente (2009-2010).

Les **modifications/adaptations** peuvent être considérées comme positives et portent notamment sur la possibilité de développer davantage de superficies de plancher de logements, d'équipements ou encore de surfaces commerciales. A ce titre, un seuil général pour l'ensemble du périmètre du PPAS de 3.750 m² maximum de commerces est instauré.

Nous reprenons quelques-unes des autres modifications/adaptions :

- Le renforcement et le maintien de la valeur patrimoniale de la propriété "de Fazant" ;

- La possibilité de disposer d'affectation secondaire dans les zones d'habitation ;

- La redéfinition des prescriptions relatives aux zones d'habitation et d'activité. De nouvelles activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions ;

- Le développement de nouvelles zones d'équipements collectifs (écoles, socioculturels et techniques) ;

- La prise en considération de l'impact paysager et la possibilité de planter davantage de végétaux dans les zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public ;

- Des ajustements apportés aux prescriptions relatives aux zones de cours et jardins, aux zones d'espaces verts d'accompagnement, aux zones d'espaces verts à vocation récréative et sportive, aux zones d'espaces à vocation sportive organisée, aux zones d'espaces verts naturels ou encore aux zones de l'espace public ;

En conclusion, moyennant la prise en compte des **recommandations/mesures d'amélioration émises** par la version précédente et par celles établies dans le cadre de ce RIE complémentaire, nous considérons que les **effets** du PPAS « 2020 » sur l'environnement seront **limités** et que le **PPAS peut être mis en œuvre au sein des zones visées.**

8. ANNEXES

- Annexe 1 Superficies générales
- Annexe 2 Mobilité
- Annexe 3 Déchets & Eaux
- Annexe 4 Examen des prescriptions 2019-2020
- Annexe 5 Liste des PU, PE, PL

Zone d'étude A	Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
Programmme	24000 m² de logements	10900 m² de logements	15200 m² de logements
		1000 m² d'activités	3900 m² d'activités
		9200 m² d'équipements	9200 m² d'équipements
Offre logements proposées	240	109	152
Nombre d'habitants attendus	521	237	330
Nombre d'emplois attendus activités		20	78
Nombre d'emplois attendus d'équipements		123	123

Zone d'étude B	Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
Programmme	14000 m² de logements	/ de logements	/ de logements
		/ d'activités	/ d'activités
		/ d'équipements	/ d'équipements
Offre logements proposées	140		
Nombre d'habitants attendus	304		
Nombre d'emplois attendus activités			
Nombre d'emplois attendus d'équipements			

Zone d'étude C	Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
Programmme	5300 m² de logements	/ de logements	/ de logements
		/ d'activités	/ d'activités
		/ d'équipements	/ d'équipements
Offre logements proposées	53		
Nombre d'habitants attendus	115		
Nombre d'emplois attendus activités			
Nombre d'emplois attendus d'équipements			

Zone d'étude D	Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
Programmme	/ de logements	/ de logements	/ de logements
	750 m² de commerces	/ d'activités	3800 m² de commerces
		/ d'équipements	/ d'équipements
Offre logements proposées			
Nombre d'habitants attendus			
Nombre d'emplois attendus commerces	15		76
Nombre d'emplois attendus d'équipements			

Chiffres référents

Taille logement moyen en m²	100
Surface minimum pour salarié dans les activités et commerces en m²	50
Taille moyenne des Ménages belges IBSA 2019	2,17
Surface minimum pour salarié dans les équipements en m²	75

Scénario 0

Scénario 0 : Spatialisation résidentielle envisageable

Dénomination	Affectation	Superficie de l'emprise bâtie constructible	Gabarit	Sup. habitation
Bloc A	Zones d'habitation à prédominance résidentielle	455	R+3	1820
Bloc B		455	R+4+T	2502,5
Bloc C		273	R+5+T	1774,5
Bloc D		299	R+5+T	1943,5
Bloc E		572	R+3	2288
Bloc F		1079	R+4	5395
Bloc G		1209	R+3	4836
Bloc H		572	R+3	2288
Ferme		377,9	R+1+T / R+1	740
Maison ext.		90	R+2	180
		5381,9	TOTAL	23768
			TOTALARRONDI	**24000**

Scénario PPAS 2009

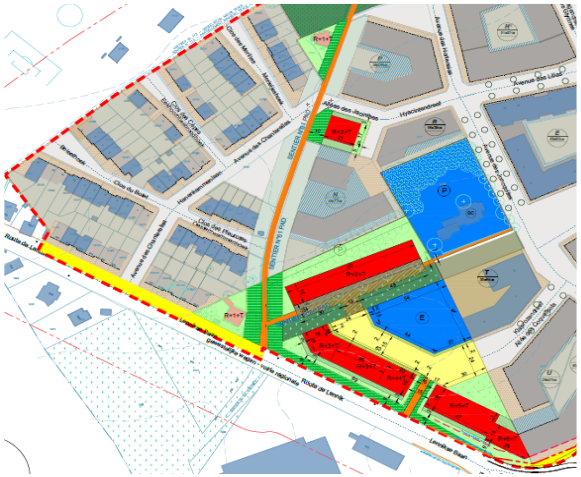
Schéma de principe et répartition

50% constructibles avec les R+T
Décompte RDC dans les zones mixtes > activités

Dénomination	Affectation	Superficie de l'emprise bâtie constructible	Gabarit	Sup. habitation	Sup.activités	Sup. équipements
1	Zones mixtes d'habitation et d'activité	268,1	R+4+T	1206,45	268,1	
2	Zones mixtes d'habitation et d'activité	431,4	R+3+T	1509,9	431,4	
3	Zones mixtes d'habitation et d'activité	304,6	R+2+T	761,5	304,6	
4	Zones d'habitation	522,7	R+2+T	1829,45		
5	Zones d'équipements	3694,5	R+1+T			9236,25
6	Zones d'habitation	170,1	R+1+T	425,25		
7	Zones d'habitation	484,2	R+2+T	1694,7		
8	Zones d'habitation	433,5	R+2+T	1517,25		
9	Zones d'habitation	377,9	R+2+T	1322,65		
10	Zones d'habitation	240	R+1+T	600		
		6927	TOTAL	10867	1004	9236
			TOTALARRONDI	**10900**	**1000**	**9200**

Scénario PPAS 2020

Schéma de principe et répartition



Dénomination	Affectation	Superficie de l'emprise bâtie constructible	Gabarit
1	Zone d'habitation et d'activité	362,6	R+5+T
2	Zone d'habitation et d'activité	681,8	R+5+T
3	Zone d'habitation et d'activité	428,3	R+4+T
4	Zone d'habitation et d'activité	671,8	R+3+T
5	Zone d'habitation et d'activité	462,4	R+2+T
6	Zones d'équipements	2102,9	R+3
7	Zone d'habitation	146,4	R+1+T
8	Zone d'habitation et d'activité	1335,6	R+2+T
9	Zones d'équipements	171,4	R+1+T
10	Zones d'équipements	199,1	R+1
11	Zone d'habitation et d'activité	351,3	R+2+T
		6913,6	

	Sup. habitation	Sup.activité	Sup. eq
	2356,9	362,6	
	3749,9	681,8	
	1927,35	428,3	
	2351,3	671,8	
	1156	462,4	
			8411,6
	366		
	3339	1335,6	
			428,5
			398,2
	878,25	351,3	
TOTAL	**15246**	**3943**	**9238**
TOTAL ARRONDI	**15200**	**3900**	**9200**

	Superficie totale (en m²)	Superficie totale de zones d'espaces verts (au PRAS)	Superficie soldée	% constructible	Gabarit	Superficies de plancher de logements (en m²)	Superficies de plancher arrondi ce logements (en m²)
Scénario 0	21165	4924	16241	35	R+T+1	14210,875	14000

n°105 de la rue du Chaudron

Scénario PPAS 2009	§ 3.2.2.1 du RIE
Scénario PPAS 2019	§ 3.2.2.1 du RIE

	Superficie totale (en m²)	% constructible	Gabarit	Superficies de plancher de logements (en m²)	Superficies de plancher arrondi ce logements (en m²)
Scénario 0	6100	35	R+T+1	5337,5	5300

Scénario PPAS 2009	§ 3.2.3.1 du RIE

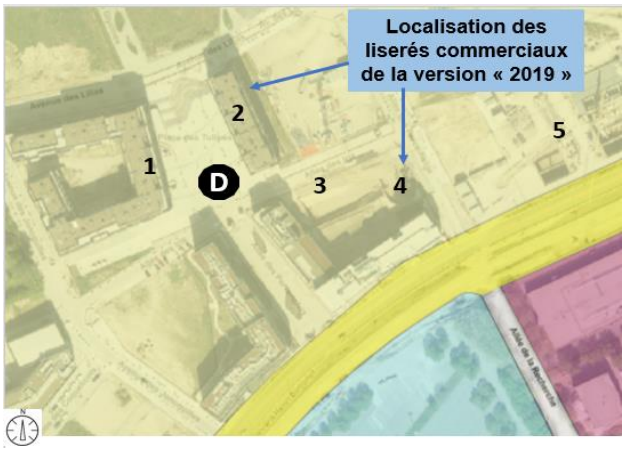
Scénario PPAS 2019	§ 3.2.3.1 du RIE

	Superficie totale de surfaces commerciales (en m²)	Nombre d'immeubles	Autorisation PRAS (150 m² par immeuble)
Scénario 0	750	5	150

Scénario PPAS 2009	§ 3.2.4.1 du RIE

Scénario PPAS 2019	§ 3.2.4.1 du RIE

Schéma de principe et répartition au regard des 5 immeubles



Zone d'étude A				Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
Programme				24000m² de logements	10900 m² de logements 1.000 m² d'activités 9200 m² d'équipements	15200 m² de logements 3.900 m² d'activités 9200 m² d'équipements
Logements	**Logements**			240	109	152
	nbr place			240	109	152
	visiteurs 1/ 20 logt	1 par 20lgt	20	12	5	8
	Report stationnement en voirie			**12**	**5**	**8**
	Taille moyenne ménage	2,17				
	Nombre habitants			521	237	330
	Part d'actifs	60%		312,5	141,9	197,9
	Part d'actifs en véhicule motorisé	50%		156	71	99
	Covoiturage	1,2		130	59	119
	EVP/H - Heure de pointe	2		65	30	59
	Actifs TC	40%		208	95	132
	Actifs vélos/marche	10%		21	9	13
	Activités			/	1000	3900
	employés	1 par 50	50		20	78
	se déplacent en voiture	40%			8	31
	visiteurs	1 par 25m²	25		40	156
	se déplacent en voiture	15%			6	23
	Report stationnement en voirie				**14**	**55**
	Transports en commun	50%				
	Marche/vélo	10%				
	Equipements			/	9200	9200
	employés équipements	1 par 75	75		123	123
	se déplacent en voiture	40%			49	49
	visiteurs	1 par 25m²	25		368	368
	se déplacent en voiture	15%			55	55
	Report stationnement en voirie				**104**	**104**
	Transports en commun	50%				
	Marche/vélo	10%				
					143	201

Zone d'étude B			Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
Programme			14000 m² de logements		
Logements	**Logements**		140	/	/
	nbr place		140		
	visiteurs 1/ 20 logt	1 par 20lgt 20	7		
	Report stationnement en voirie		**7**		
	Taille moyenne ménage	2,17			
	Nombre habitants		304	/	/
	Part d'actifs	60%	182,3		
	Part d'actifs en véhicule motorisé	50%	91		
	Covoiturage	1,2	76		
	EVP/H - Heure de pointe	2	38		
	Actifs TC	40%	122		
	Actifs vélos/marche	10%	12		
	Activités		/	/	/
	employés	1 par 50 50			
	se déplacent en voiture	40%			
	visiteurs	1 par 25m² 25			
	se déplacent en voiture	15%			
	Report stationnement en voirie				
	Transports en commun	50%			
	Marche/vélo	10%			
	Equipements		/	/	/
	employés équipements	1 par 75 75			
	se déplacent en voiture	40%			
	visiteurs	1 par 25m² 25			
	se déplacent en voiture	15%			
	Report stationnement en voirie				
	Transports en commun	50%			
	Marche/vélo	10%			

Zone d'étude C				Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
	Programme			5300 m² de logements		
Logements	**Logements**			53	/	/
	nbr place			53		
	visiteurs 1/ 20 logt	1 par 20lgt	20	3		
	Report stationnement en voirie			**3**		
	Taille moyenne ménage	2,17				
	Nombre habitants			115	/	/
	Part d'actifs	60%		69,0		
	Part d'actifs en véhicule motorisé	50%		35		
	Covoiturage	1,2		29		
	EVP/H - Heure de pointe	2		14		
	Actifs TC	40%		46		
	Actifs vélos/marche	10%		5		
	Activités			/	/	/
	employés	1 par 50	50			
	se déplacent en voiture	40%				
	visiteurs	1 par 25m²	25			
	se déplacent en voiture	15%				
	Report stationnement en voirie					
	Transports en commun	50%				
	Marche/vélo	10%				
	Equipements			/	/	/
	employés équipements	1 par 75	75			
	se déplacent en voiture	40%				
	visiteurs	1 par 25m²	25			
	se déplacent en voiture	15%				
	Report stationnement en voirie					
	Transports en commun	50%				
	Marche/vélo	10%				

	Zone d'étude D			Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
	Programme			750 m² de commerces		3.800 m² de commerces
Logements	**Logements**			/	/	/
	nbr place					
	visiteurs 1/ 20 logt	1 par 20lgt	20			
	Report stationnement en voirie					

Taille moyenne ménage	2,17				
Nombre habitants			/	/	/
Part d'actifs	60%				
Part d'actifs en véhicule moto	50%				
Covoiturage	1,2				
EVP/H - Heure de pointe	2				
Actifs TC	40%				
Actifs vélos/marche	10%				

Commerces			750	/	3800
employés	1 par 50	50	15		76
se déplacent en voiture	40%		6		30
visiteurs	1 par 25m²	25	30		152
se déplacent en voiture	15%		5		23
Report stationnement en voirie			**11**		**53**
Transports en commun	50%				
Marche/vélo	10%				
Equipements			/	/	/
employés équipements	1 par 75	75			
se déplacent en voiture	40%				
visiteurs	1 par 25m²	25			
se déplacent en voiture	15%				
Report stationnement en voirie					
Transports en commun	50%				
Marche/vélo	10%				

Zone d'étude A		Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
Logements	m²	24000	10900	15200
	quantité	240	109	152
Ordures ménagères brutes (non recyclables)	*11,5 kg/semaine/logement*	2760	1253,5	1748
Papiers et cartons	*1,9 kg/semaine/logement*	456	207,1	288,8
PMC	*0,9 kg/semaine/logement*	216	98,1	136,8
Verre	*0,62 kg/semaine/logement*	148,8	67,58	94,24
		3580,8	1626,28	2267,84
Activités et équipements	m²	/	10200	13100
	employés	/	143	201
Ordures ménagères brutes	*0,19 kg/m²/semaine*		1938	2489
Papiers et cartons	*0,09 kg/m²/semaine*		918	1179
			2856	3668
TOTAL			4482,28	5935,84

	litres/jour	m³/an	EH
1 habitant	96	35,04	1
1 employé	32	8	0,33

Zone d'étude A		Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2019
Logements	m²	24000	10900	15200
	quantité	240	109	152
	habitants	521	237	330
consommation m³/jour		**50,016**	**22,752**	**31,68**
consommation m³/an		**18255,84**	**8304,48**	**11563,2**
débit eaux usées		**521**	**237**	**330**
Activités et équipements	m²	/	10200	13100
	employés	/	143	201
consommation m³/jour			**4,576**	**6,432**
consommation m³/an			**1189,76**	**1672,32**
débit eaux usées (EH)			**47,67**	**67,00**
			27	38

Zone d'étude B			Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
Logements		m²	14000	/	/
		quantité	140	/	/
Ordures ménagères brutes (non recyclables)	*11,5*	*kg/semaine/logement*	1610		
Papiers et cartons	*1,9*	*kg/semaine/logement*	266		
PMC	*0,9*	*kg/semaine/logement*	126		
Verre	*0,62*	*kg/semaine/logement*	86,8		
			2088,8		
Activités et équipements		m²	/	/	/
		employés	/	/	/
Ordures ménagères brutes	*0,19*	*kg/m²/semaine*			
Papiers et cartons	*0,09*	*kg/m²/semaine*			
TOTAL					

	litres/jour	m³/an	EH
1 habitant	96	35,04	1
1 employé	32	8	0,33

Zone d'étude B		Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2019
Logements	m²	14000	/	/
	quantité	140	/	/
	habitants	304	/	/
consommation m³/jour		**29,184**		
consommation m³/an		**10652,16**		
débit eaux usées		**304**		
Activités et équipements	m²	/	/	/
	employés	/	/	/
consommation m³/jour				
consommation m³/an				
débit eaux usées (EH)				

Zone d'étude C			Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
Logements		m²	5300	/	/
		quantité	53	/	/
Ordures ménagères brutes (non recyclables)	*11,5*	*kg/semaine/logement*	609,5		
Papiers et cartons	*1,9*	*kg/semaine/logement*	100,7		
PMC	*0,9*	*kg/semaine/logement*	47,7		
Verre	*0,62*	*kg/semaine/logement*	32,86		
			790,76		
Activités et équipements		m²	/	/	/
		employés	/	/	/
Ordures ménagères brutes	*0,19*	*kg/m²/semaine*			
Papiers et cartons	*0,09*	*kg/m²/semaine*			
TOTAL					

	litres/jour	m³/an	EH
1 habitant	96	35,04	1
1 employé	32	8	0,33

Zone d'étude C		Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2019
Logements	m²	5300	/	/
	quantité	53	/	/
	habitants	115	/	/
consommation m³/jour		**11,04**		
consommation m³/an		**4029,6**		
débit eaux usées		**115**		
Activités et équipements	m²	/	/	/
	employés	/	/	/
consommation m³/jour				
consommation m³/an				
débit eaux usées (EH)				

Zone d'étude D			Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2020
Logements		m²	/	/	/
		quantité	/	/	/
Ordures ménagères brutes (non recyclables)	*11,5*	*kg/semaine/logement*			
Papiers et cartons	*1,9*	*kg/semaine/logement*			
PMC	*0,9*	*kg/semaine/logement*			
Verre	*0,62*	*kg/semaine/logement*			
Commerces		m²	750	0	3800
		employés	15		76
Ordures ménagères brutes	*0,19*	*kg/m²/semaine*	142,5	0	722
Papiers et cartons	*0,09*	*kg/m²/semaine*	67,5	0	342
			210	0	1064
TOTAL				0	1064

	litres/jour	m³/an	EH
1 habitant	96	35,04	1
1 employé	32	8	0,33

Zone d'étude D		Scénario 0	Scénario PPAS 2009	Scénario PPAS 2019
Logements	m²	/	/	/
	quantité	/	/	/
	habitants	/	/	/
consommation m³/jour				
consommation m³/an				
débit eaux usées				
Commerces	m²	750	/	3800
	employés	15	/	76
consommation m³/jour		**0,48**		**2,432**
consommation m³/an		**480**		**632,32**
débit eaux usées (EH)		**124,80**		**25,33**

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
Chapitre 1er – Dispositions générales[1]			
ARTICLE 0. - PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	Pour des raisons de cohérence avec la version initiale, nous proposons de remplacer l'article 0 par l'article 1er. Il y aura lieu d'adapter la numérotation des articles suivants. La suppression des § pourraient également faciliter la lecture du document.	**1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**	
§1er. Relations entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales			
~~Les prescriptions graphiques du plan des affectations indiquent la répartition dans l'espace de l'occupation du sol. L'interprétation de l'usage comme des possibilités d'aménagement telles qu'on la déduit de ces prescriptions graphiques s'effectue au moyen de l'application des prescriptions littérales. En cas de doute sur l'interprétation des prescriptions, les prescriptions graphiques ont priorité sur les prescriptions littérales.~~ Les zones en couleurs grisées correspondent aux permis de lotir en vigueur dans le PPAS et n'ont qu'une valeur indicative. **La légende s'y reportant est une copie grisée de la légende en couleurs du PPAS hors PL**. Par exception, les dérogations au PRAS en ce qui concerne le dépassement ponctuel des seuils de commerce par projet par immeuble s'indiquent en surimpression par une barre en trame linéaire de couleur gris/cyan sur les zones en tons grisées. ~~Seuil général : Outre la spatialisation des dérogations, un seuil général pour l'ensemble du périmètre de 3.800 m² maximum de commerces est instauré dans le PL Erasmus. Le calcul pour l'ensemble du site sera joint à chaque demande de permis intégrant du commerce.~~ ~~Autres informations à joindre à la demande de Permis :~~ ~~Les documents composant le dossier de demande de Permis explicitent, en premier lieu sur les plans et éventuellement sur les autres documents graphiques et techniques annexés, l'ensemble des points suivants :~~	Le seuil général des 3.800 m² est à préciser pour l'ensemble du périmètre du PPAS. Il y a lieu : - d'ôter les « autres » pour des raisons d'interprétation de la prescription ; - de préciser que le « seuil général pour l'ensemble du périmètre de 3.800 m² maximum de commerces est instauré « pour l'ensemble du périmètre du PPAS » et non dans le PL Erasmus.	1. Les présentes prescriptions concernent le Plan Particulier d'Affectation du Sol, nommé "Chaudron" situé au sud-ouest de la Commune d'Anderlecht entre le boulevard Henri Simonet, la route de Lennik, la limite avec le centre sportif de Saint-Gilles et le chemin de fer Gand - Bruxelles (ligne 50a). La rue du Chaudron passe à travers du site. 2. Les présentes prescriptions littérales complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement. 3. En cas de contradiction, les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application. 4. Les prescriptions littérales générales sont d'application dans le périmètre du PPAS, sauf dans les zones des permis de lotir. Les prescriptions littérales particulières précisent les prescriptions générales dans des cas spécifiques d'application relatifs aux îlots, aux zones et/ou à certains bâtiments. 5. Les zones en couleurs grisées correspondent aux permis de lotir en vigueur dans le périmètre du PPAS et n'ont qu'une valeur indicative. Par exception, les dérogations au PRAS en ce qui concerne le dépassement ponctuel des seuils de commerces par projet et par immeuble s'indiquent en surimpression par une barre en trame linéaire de couleur blanc/cyan sur les zones en tons grisées.	*La recommandation concernant le seuil général de 3.800m² est reprise Art. 2 §3. Il a été privilégié la non-dispersion des informations à travers les prescriptions.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
~~1° Une étude historique et un reportage photographique, dans le cas d'une intervention sur des éléments patrimoniaux, tels que spécifiés à l'article 0§6 et 4§2 ;~~ ~~2° la manière dont le gabarit moyen « R+X » est mis en application, telle que spécifiée à l'article 13 ;~~ ~~3°les mesures prises pour limiter les nuisances sonores et les nuisances sur la qualité de l'air, telles que spécifiées à l'article 4, 8 et 13§8 ;~~ ~~5° la valorisation potentielle des eaux pluviales, telle que spécifiée à l'article 8 et 11 ;~~ ~~6° une évaluation des incidences en termes de mobilité (tous modes) et stationnement ainsi que les mesures prises pour y~~		**REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS** 6. Les prescriptions particulières du P.R.A.S. en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats restent d'application dans le périmètre du présent Plan. Toutefois les présentes prescriptions littérales précisent, entre autres, les superficies maximales autorisées. 7. Conformément à l'article 94 du CoBAT, les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats ne sont d'application sur le territoire couvert par le présent Plan que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à ses prescriptions réglementaires.	*Reformulation plus claire et simplification de la prescription.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*

1 Source : Prescriptions urbanistiques, septembre 2019, PPAS Chaudron, Skope

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
~~remédier.~~ ~~7° le calcul du Coefficient de potentiel de Biodiversité par Surface, tel que spécifié aux recommandations et dont le coefficient est évalué selon la formule détaillée ;~~ ~~8° le potentiel constructible atteint par affectation dans les différentes zones ;~~ ~~9° les mesures mises en œuvre pour minimiser les nuisances générées par les activités vis-à-vis des autres fonctions (logements, bureaux,...) ;~~ ~~Les informations ne pouvant pas figurer sur les plans et autres documents graphiques et techniques annexés doivent être explicités dans la notice explicative de la demande de Permis pour en faciliter la compréhension. Ces documents complémentaires sont toutefois sans incidence sur la déclaration de complétude de la demande de permis.~~		8. Pour toute définition d'un terme non repris dans le présent glossaire, il y a lieu de se reporter au PRAS, ainsi qu'aux définitions des règlements en vigueur au moment de l'adoption du Plan. 9. Certaines prescriptions particulières du PPAS nécessitent la production de documents complémentaires ou de mesures particulières de publicité (avis de la commission de concertation) dans les permis d'urbanisme. **REPERAGE** 10. Le présent Plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales en date du 01/01/2019. 11. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au présent plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions du PPAS.	
§2. Délimitation exacte des zones d'affectation		**2.1 DÉLIMITATION EXACTE DES ZONES D'AFFECTATION**	
Dans la mise en œuvre, la situation précise des zones du plan peut être ~~légèrement~~ adaptée aux dimensions exactes apparaissant des relevés géométriques. Les adaptations ne peuvent cependant pas s'écarter ~~sensiblement~~ des cotes figurant au plan des affectations et ne peuvent concerner que les limites ne coïncidant pas avec un élément de la situation de fait pris pour repère : murs et façades existants, axes de voiries telles qu'elles existent dans la situation de fait.		Dans la mise en œuvre, la situation précise des zones du plan peut être adaptée aux dimensions exactes apparaissant des relevés géométriques. Les adaptations ne peuvent cependant s'écarter des cotes figurant au plan des affectations que dans une marge de 5 % et ne peuvent concerner que les limites ne coïncidant pas avec un élément de la situation de fait pris pour repère : murs et façades existants, axes de voiries telles qu'elles existent dans la situation de fait. Les limites des zones de cours et jardins figurant au plan représentent leur étendue minimale. Leur emprise définitive peut être augmentée du solde des emprises non constructibles attenantes non réalisées.	*Reformulation plus claire et simplification de la prescription.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
§3. Clôtures / haies		**2.2 CLÔTURES / HAIES**	
Le traitement des limites répond~~ra~~ aux prescriptions suivantes étant entendu que deux lots voisins peuvent ne pas être clôturés entre eux (totalement ou partiellement) moyennant accord entre propriétaires. Les limites entre ~~un lot et l'espace public, lorsqu'il y a une zone de recul, sont constituées d'un muret éventuellement doublé d'une haie~~. ~~Le muret a une hauteur maximale de 80 cm. Exceptionnellement, la hauteur peut dépasser 80 cm si la pente de la voirie l'exige. La haie a une hauteur maximale supérieure de 20 cm à celle du muret. Elle est composée de plantes indigènes, régionales et/ou patrimoniales. Les limites entre lots dans les zones de recul sont harmonisées~~ avec les limites entre les lots et l'espace public. Lorsqu'une affectation secondaire avec vitrine est implantée au rez, la clôture n'est pas obligatoire à l'alignement. Les limites entre lots dans ~~les zones de cours et jardin~~ sont constituées de haies de plantes indigènes, ~~régionales et/ou patrimoniales.~~ Ces haies sont doublées d'une clôture (fils ou grillage) permettant le passage de petits animaux à son pied. La hauteur des haies et de la clôture est de 1,8 mètres au maximum entre ~~« zones de jardin »~~ ; toutefois est autorisée la construction d'un mur mitoyen sur une profondeur maximale de 2 mètres à partir de la façade arrière la plus profonde ~~des deux concernées par ledit~~	L'usage « de plantes indigènes, régionales et/ou patrimoniales » est trop complexe en pratique (b). Nous préconisons de mentionner uniquement que « indigènes ». Il y a lieu d'adapter cette terminologie pour l'ensemble des prescriptions.	Le traitement des limites répond aux prescriptions ci-dessous, étant entendu que deux lots voisins peuvent ne pas être clôturés entre eux (totalement ou partiellement), moyennant accord entre propriétaires. Les limites **entre lots** dans les **zones de recul** ou en **zone de cours et jardins** sont harmonisées avec les limites entre les lots et l'espace public. Lorsqu'une affectation secondaire avec vitrine est implantée au rez-de-chaussée, la clôture n'est pas obligatoire à l'alignement. Les limites **entre lots** dans les **jardins** sont constituées de haies de plantes indigènes. Ces haies sont doublées d'une clôture (fils ou grillage) permettant le passage de petits animaux à son pied. La hauteur des haies et de la clôture est de 1,8 mètres au maximum entre jardin.Toutefois est autorisée la construction d'un **mur mitoyen** sur une profondeur maximale de 2 mètres à partir de la façade arrière, la plus profonde ; la hauteur maximale de ce mur est de 1,80 mètres. Les matériaux respecteront les dispositions en vigueur (R.C.U.).	*Reformulation plus claire et simplification de la prescription.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
~~mur~~; la hauteur maximale de ce mur est de 1,80 mètres. ~~Les limites, entre un lot et l'espace public, lorsqu'il y a une zone de cours et jardins, sont constituées d'un muret doublé d'une haie. Le muret a une hauteur maximale de 80 cm. Exceptionnellement, la hauteur peut dépasser 80 cm si la pente de la voirie l'exige. La haie a une hauteur maximale de 150 cm ou a une hauteur similaire à celles entre jardins et est composée de plantes indigènes, régionales et/ou patrimoniales. Ces haies sont doublées d'une clôture (fils ou grillage) permettant le passage de petits animaux à son pied.~~	La prescription d) apparaît trop précise. Nous proposons de la supprimer.		
§4. Garages et/ou parcs de stationnement en sous-sol			
Les garages et/ou parcs de stationnement en sous-sol sont autorisés dans les parties enterrées des immeubles et dans les zones en sous-sol, indiquées sur le plan. Les emplacements de stationnement à l'air libre sont localisés dans les zones d'espaces publics à céder à la Commune et éventuellement dans les *« Zones d'équipements collectifs – Ecoles »*. Le nombre de véhicules autorisés répondra aux besoins qu'il y a lieu de démontrer et de justifier en respect de la législation en vigueur.	Il convient de clarifier le statut des parkings en sous-sol (distinctions entre les zones privatives et publiques). On recommande de préciser « perméable ou semi-perméable » en ce qui concerne les emplacements de stationnement à l'air libre.		*Il n'y a pas lieu de préciser le statut des parkings. Cette recommandation est de l'ordre du droit privé et non droit de l'urbanisme.* *Il s'agit d'une zone privée, avec comme destination la construction d'un immeuble privé de logements.* *La législation actuelle impose déjà une perméabilité des stationnements à l'air libre, il n'y a pas lieu de le préciser dans les prescriptions.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
§5. Accès au parking			
Par groupe de constructions, maximum 2 accès sont admis aux parkings souterrains. La largeur des accès aux parkings souterrains ne peut excéder 3,5 m. L'aménagement est discret et la rampe doit être intégrée dans le bâtiment principal. ~~La rampe de sortie des parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. Par rapport au front de bâtisse obligatoire, l'aménagement des retraits pour l'accès au parking doit garantir une bonne visibilité des piétons.~~	Nous proposons de supprimer la prescription relative à l'aménagement des rampes de sortie. En effet, elles devront respecter le RRU.		*La recommandation a été suivie.*
§6. Mise en valeur du patrimoine			
Hormis des adaptations légères - comme reprises dans l'art. 4§2 - et sans changer l'aspect global du bien, le bâtiment existant entouré de la zone de cours et jardins à valeur patrimoniale (repris dans l'inventaire patrimonial - ID 36952) doit être maintenu dans son aspect extérieur global existant, y compris le jardin. Les arbres à hautes tiges du jardin entourant le bâtiment seront maintenus, sauf en cas de force majeure où d'éventuels dégâts doivent pouvoir être évités. La drève pourra être replantée d'arbres de 1ère ou de 2ième grandeur.	S'agissant de l'extension possible de la propriété pittoresque "de Fazant", nous proposons d'intégrer les prescriptions 0.9 et 0.7 du PRAS. Il s'agirait d'intégrer par principe ces clauses de sauvegarde. Elles ne constitueraient en aucun cas un droit pour le propriétaire concerné, mais bien une faculté dérogatoire aux prescriptions du PPAS. Une ou des justification(s) sont attendue(s) en cas de projet. L'objectif est de veiller		*La recommandation n'a pas été suivie.* *Il y a lieu de se référer à la hiérarchie des documents. Dans le silence de prescription, il y a lieu de se référer au document supérieur.*

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	**Recommandations initiales du RIE**	**Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020**	**Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)**
	à la protection du site (de l'ensemble de la propriété) sans contrainte son possible développement. 0.9 du PRAS : « Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction. Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes : 1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ; 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ; 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité. Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan. L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone ». 0.7 du PRAS : « 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. Lorsque ces équipements ne relèvent		

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
	pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ». Dans le cadre d'un éventuel (re)développement de cette propriété pittoresque, il y aurait lieu de maintenir un maximum d'arbres à haute tige. Il en découle la possibilité de disposer d'un écran végétal avec les propriétés voisines. Il y aurait lieu de tenir compte de l'étude phytosanitaire qui accompagnerait le(s) demande(s) de permis. Signalons la nécessité d'y replanter des espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local. Nous préconisons de soumettre tout projet sur la propriété « de Fazant » à l'avis de la commission de concertation.		
§7. Charges d'urbanisme		**PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES** **CHARGES D'URBANISME**	
~~L'affectation de charges d'urbanisme est d'application pour la création d'espaces verts et de liaisons écologiques sur la rue du Chaudron et les cheminements qui y sont liés.~~ ~~L'affectation de charges d'urbanisme peut être d'application pour la création d'espaces publics. Ces charges seront prélevées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme pour les constructions, dès l'approbation de ce plan d'affectation du sol et suivant les réglementations en vigueur.~~	Nous préconisons d'adapter cette prescription en évoquant que « les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'espaces publics, de voiries dans le périmètre du plan. Elles peuvent être aussi allouées à la création d'équipements ».	1.12. La délivrance de certains permis d'urbanisme dans le périmètre du présent Plan peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation en vigueur lors de la délivrance des permis. 1.13. Les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la création d'équipements scolaire et d'équipements socio-culturels dans le périmètre du Plan. Elles peuvent être aussi allouées à la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, de cheminements, d'espaces verts et d'espaces publics.	*La recommandation a été suivie.*
§8. Liste de plantes d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local			
Bruxelles environnement met des listes d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local à disposition de tout initiative pour les bâtisseurs (*Infofiches Espaces verts - Biodiversité 2017 et actualisés, spécialement pour les lieux urbains divers de nos contrées, y compris d'autres sources utiles pour améliorer la biodiversité*). Le choix d'espèces peut être guidé en fonction des nécessités selon les lieux, les caractéristiques, l'eau, le type de sol, etc. …dans la Région de Bruxelles Capitale. Les listes reprises dans les permis approuvés restent d'application.	Nous proposons de modifier cette prescription en évoquant uniquement le recours à des espèces indigènes. Tenir également compte de la liste des espèces reprise en annexe 2 du RCU d'Anderlecht.		*Le recours à des espèces indigènes est bien repris dans la prescription.* *Il sera ajouté qu'il y a lieu également de la liste des espèces reprise en annexe 2 du RCU d'Anderlecht.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
Chapitre 2 – Affectation du sol et aménagements extérieurs			
ARTICLE 1er. - ZONES D'HABITATION		**3.1 ZONES D'HABITATION**	
Ces zones sont affectées à l'habitation à titre principal, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries et pensions. ~~Affectation secondaire~~ ~~Les constructions peuvent accueillir une affectation secondaire d'entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, ou de professions libérales, en ce compris les professions médicales et paramédicales, si les deux conditions suivantes sont remplies :~~ ~~- l'affectation secondaire est soit accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité secondaire soit accessoire à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité,~~ ~~- et la superficie consacrée à cette affectation secondaire est inférieure ou égale à 75m² par logement~~	Sont définies les affectations secondaires autorisées. Une superficie maximale est exprimée. L'objectif est d'encadrer ces affectations au sein des zones d'habitation. Cependant, nous proposons de supprimer cette prescription compte tenu de la volonté de maintenir et favoriser l'affectation résidentielle. Cette dernière doit être renforcée au sein du périmètre.	Ces zones sont affectées aux logements, à titre principal, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries et pensions.	*La recommandation a été suivie.*
ARTICLE 2. - ZONES D'HABITATION ET D'ACTIVITE		**3.2 ZONES D'HABITATION ET D'ACTIVITÉS**	
§1. Généralités. Elles peuvent aussi être affectées, au seul niveau du rez-de-chaussée ~~ou exceptionnellement au premier étage~~, aux bureaux, aux commerces, professions libérales ou entreprises de services intellectuels et aux petits équipements d'intérêt collectif ou de service public, des maisons de repos, de revalidation, ~~d'hôtels,~~ de résidences pour étudiants et de logements de plus petite taille, destinés à des séjours temporaires, pour autant que ces superficies n'excèdent pas 150 m² par projet par immeuble pour les commerces et 250 m² par immeuble et par projet pour les bureaux et les équipements d'intérêt collectif ou de service public. Toutefois le maintien d'au moins 1 logement doit être assuré. Les affectations, autre que le logement, sont des affectations secondaires ou des affectations secondaires non accessoires (affectation fonctionnant de manière indépendante, qui n'est pas le complément d'un logement). Les affectations secondaires sont compatibles avec le logement et les accès de toute affectation secondaire non-accessoire sont séparés des zones d'accès sécurisées des logements.	Nous proposons de modifier *«toutefois le maintien d'au moins 1 logement doit être assuré»* par : «*Les étages supérieurs (au-dessus du rez-de-chaussée) sont affectés à l'affectation principale : le logement*». L'objectif est de maintenir le caractère résidentiel du périmètre et de développer les activités qu'au niveau des rez-de-chaussée.	Ces zones sont affectées aux logements, à titre principal, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries et pensions. Elles peuvent aussi être affectées, au rez-de-chaussée, aux bureaux, aux commerces, professions libérales ou entreprises de services intellectuels et aux petits équipements d'intérêt collectif ou de service public, des maisons de repos, de revalidation, de résidences pour étudiants et de logements de plus petite taille, destinés à des séjours de courtes durées, pour autant que ces superficies n'excèdent pas 150 m² par projet et par immeuble pour les commerces et 250 m² par immeuble et par projet pour les bureaux et les équipements d'intérêt collectif ou de service public. Les étages supérieurs (au-dessus du rez-de-chaussée) sont affectés à l'affectation principale : le logement. Les affectations, autre que le logement, sont des affectations secondaires ou des affectations secondaires non accessoires (affectation fonctionnant de manière indépendante, qui n'est pas le complément d'un logement). Les affectations secondaires sont compatibles avec le logement et les accès de toute affectation secondaire non-accessoire sont séparés des zones d'accès sécurisées des logements. Les garages et/ou les parcs de stationnement en sous-sol sont autorisés dans les parties enterrées des immeubles et dans les zones de construction en sous-sol sur le plan. Le nombre de véhicules autorisés répondra aux besoins qu'il y a lieu de démontrer et de justifier en respect de la législation en vigueur. Si le parcage des vélos est préconisé en surface, le parcage des vélos en sous-sol en est le complément. Les locaux réservés aux poubelles, aux encombrants, aux vélos, aux poussettes et au matériel d'entretien sont intégrés au bâti. Les locaux sont dimensionnés de telle manière à assurer suffisante des déchets sur base d'une collecte hebdomadaire de conteneurs des différentes fractions triées et non triées suivantes : ordures	*La recommandation est suivie.*

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
		ménagères, PMC, papier/carton, organiques. L'Agence régionale pour la propreté est l'interlocuteur pour la mise en œuvre techniques de cette prescription.	
~~§2. Liseré 1 / liseré 2~~		**4.1. LISERE COMMERCIAL EN DEROGATION**	
~~La mixité nécessaire au bon fonctionnement et le caractère qualitatif du quartier sera développée essentiellement dans le centre, dans les liserés prévus à cet effet dans le PL Erasmus.~~ ~~***Liseré 1***~~ Les affectations secondaires non accessoires sont accueillies en rez-de-chaussée ou exceptionnellement au premier étage pour une surface commerciale de ~~150 m²~~ maximum par immeuble. Moyennant motivation et comme indiqué dans le plan d'affectation par la trame à lignes obliques en façade des immeubles, cette surface commerciale maximum peut être augmentée à 500 m² par immeuble et par projet ~~dans les liserés de dérogation aux seuils de commerce, pour un total de 1.500 m² dans l'ensemble des liserés 1 et 2, à savoir maximum 3 unités.~~ ~~***Liseré 2***~~ ~~Les affectations secondaires non accessoires peuvent être accueillies en rez-de-chaussée ou exceptionnellement au premier étage pour une surface commerciale de 150 m² maximum par immeuble.~~ ~~Moyennant motivation et comme indiqué dans le plan d'affectation par la trame en façade des immeubles, cette surface commerciale maximum peut être augmentée à 500 m² par immeuble et par projet dans les liserés de dérogation aux seuils de commerce, pour un total de 1.500 m² dans l'ensemble des liserés 1 et 2, à savoir maximum 3 unités.~~	Il y a lieu de différencier plus distinctement le zonage relatif au liseré commercial projeté en général et les liserés 1 & 2 en particulier. C'est pourquoi, nous proposons de s'inspirer de la terminologie du PRAS. Nous pourrions opter pour un « liseré de dérogation aux seuils de commerce jusqu'à 500 m² par projet et par immeuble ». Cette dénomination serait transposée pour l'ensemble des documents du PPAS de liseré commercial du PPAS. Nous proposons d'étendre le nombre d'unités commerciales de 500 m² (de 3 à 4). L'objectif initial est de répondre aux besoins des occupants.	Les affectations de commerces sont accueillies en rez-de-chaussée ou exceptionnellement au premier étage pour une surface commerciale de 500m² maximum par immeuble et par projet ; moyennant motivation et selon les liserés indiqués dans le plan d'affectation, par la trame à lignes obliques en façade des immeubles. Dans les **lots E, F et B2** du permis de lotir Erasmus, le seuil maximal est de **1.500 m²** et dans le **lot D** du permis de lotir Erasmus, le seuil maximum est de **500 m²**.	*Les prescriptions ont été nuancées par lot, en conformité avec la demande de dérogation au PRAS.* *La distinction entre les liserés 1 et 2 repris dans le PL ERASMUS, n'est pas reprise dans les prescriptions, en effet, il y a lieu de distinguer clairement les prescriptions des deux documents.*
§3. Surface commerciale			
Seuil général : Outre la spatialisation des dérogations, un seuil général pour l'ensemble du périmètre de 3.800 m² maximum ~~de commerces est instauré dans le PL Erasmus.~~ Le calcul pour l'ensemble du site sera joint à chaque demande de permis intégrant du commerce.		Le **seuil général de 3.800 m² maximum** de commerces est instauré sur l'ensemble du PPAS. Le calcul sera joint à chaque demande de permis intégrant du commerce.	*Il a été tenu compte de la recommandation de l'Art.0.*
ARTICLE 3. - ZONE DE CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL		**4.2 EMPRISE DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL**	
Ces zones se situant en sous-sol sont affectées aux caves, rangements et locaux techniques, parcage de véhicules motorisés et aux vélos des habitations et activités dans les immeubles.	Nous préconisons de localiser les parkings pour vélos au niveau rez-de-chaussée. Une distinction sera vraisemblablement à opérer entre les espaces « privatifs » et « publics ».	Ces emprises se situent en sous-sol et constituent la limite maximale de construction en sous terre. Elles sont affectées à une utilisation privée des habitations et activités dans les immeubles, tel que des caves, des rangements des locaux techniques, du parcage de véhicules motorisés. Si le parcage des vélos est préconisé en surface, le parcage des vélos en sous-sol en est le complément.	*Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
ARTICLE 4- ZONE D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SOCIOCULTURELS			
§1. Zones d'équipements collectifs - Ecoles		**3.3 ZONES D'ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES – E**	

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
Cette zone est affectée à titre principal aux équipements publics pour l'enseignement, leurs salles de sport et de manifestations, ainsi que les équipements collectifs socioculturels de la vie associative et commune du quartier. Les crèches sont admises. ~~Elle rencontre en priorité les besoins de la population du périmètre du PPAS et complémentairement les besoins des utilisateurs et visiteurs extérieurs. En matière d'implantations et de matériaux utilisés, l'école et les espaces ouverts (cours, plantations et mobilier) répondront aux modalités de l'école existante et devront permettre une intégration similaire à l'école existante Toutefois, ces matériaux devront minimiser les nuisances sonores notamment des cours de récréations. Ces dernières devront être judicieusement implantées par rapport aux logements voisins.~~	Nous préconisons de supprimer « Elle rencontre en priorité les besoins de la population du périmètre du PPAS et complémentairement les besoins des utilisateurs et visiteurs extérieurs ». La question de la nature des activités et besoins développés devra être examinée dans le cadre de l'introduction des demandes de permis.	Cette zone est affectée à titre principal aux équipements publics ou de service public pour l'enseignement, leurs salles de sport et de fêtes, ainsi que les équipements collectifs socioculturels de la vie associative et commune du quartier. Les crèches sont admises. Des zones de stationnement perméables à l'air libre sont autorisées doit être justifiée par une note conceptuelle, paysagère. Si besoin est, ce type d'équipement peut être remplacé par d'autres équipements d'intérêt collectif ou de service public pour autant que la nature des activités soit compatible avec l'habitation et que ce remplacement fasse l'objet d'une demande de PU soumise aux mesures particulières de publicité.	*La recommandation est suivie.* *Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
§2. Zones d'équipements collectifs - Socioculturels		**3.4 ZONES D'ÉQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS – SC**	
Le bâtiment existant avec une superficie de 350 m², ~~entouré de la "zone de cours et jardins à préserver" est destiné aux équipements collectifs socioculturels et artistiques, ainsi que l'Horeca qui en est le complément usuel et accessoire. L'habitation existante peut être maintenue.~~ ~~En accompagnement de la mise en œuvre de l'affectation prévue au plan (habitation privée ou équipement d'intérêt collectif socioculturel sur la propriété de Faisan), la zone de cours et jardin à préserver. La zone de cours et jardins sera ouverte au public en cas de réaffectation comme équipement.~~ ~~Pour accompagner la mise en œuvre de l'affectation prévue au plan, des constructions légères tels auvents, murets et mobilier de jardin sont autorisés sans compromettre le caractère de « bâtiment remarquable ». Une extension raisonnable est envisageable, mais le caractère patrimonial avant tout sera maintenu et l'extension en fonction de ce dernier aspect à titre de 20% maximum, soit 70 m² est admis à ces conditions et dans les 350 m² mentionnés dans le premier paragraphe de cet article 4§2.~~	Nous préconisons de remplacer « Le bâtiment existant avec une superficie de 350 m², entouré de la "zone de cours et jardins à préserver" est destiné aux équipements collectifs socioculturels et artistiques, ainsi que l'Horeca qui en est le complément usuel et accessoire » par « Le bâtiment existant avec une superficie d'environ 350m² est destiné aux équipements collectifs socioculturels et artistiques, ainsi qu'à l'Horeca (glaciers, brasseries et restaurants) qui en est le complément usuel et accessoire ». Nous proposons de supprimer « Une extension raisonnable est envisageable, mais le caractère patrimonial avant tout sera maintenu et l'extension en fonction de ce dernier aspect à titre de 20% maximum, soit 70 m² est admis à ces conditions et dans les 350 m² mentionnés dans le premier paragraphe de cet article 4§2 » afin de simplifier le recours à la clause de sauvegarde du PRAS (09). Cette clause de sauvegarde. Une ou des justification(s) sont attendue(s) en cas de projet afin de respecter le cadre patrimonial de cet ensemble bâti. À titre d'exemple, des équipements liés à l'école (crèche, halte d'accueil, etc.) ou à Neerpede (lien au paysage, lien à la stratégie Goodfood, etc.)	Le bâtiment existant sur le site de la propriété "De Fazant", avec une superficie d'environ 350m² est actuellement une habitation. Dans le cas où l'affectation reste de l'habitation, des travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction sont soumis à la clause de sauvegarde du PRAS. Le site de la propriété "De Fazant" est destiné à devenir un équipement collectif socioculturel et artistique et en lien avec la promenade verte, ainsi qu'un HoReCa (glacier, brasserie et restaurant) qui en est le complément usuel et accessoire. La propriété doit être pourvue de plusieurs accès. Le stationnement pour les modes doux est obligatoire et privilégié au stationnement pour tout véhicule motorisé. Ces zones de stationnement (motorisées, ou vélos) sont autorisées, à condition d'être exclusivement implantées dans l'allée principale de la propriété et ce en respectant les arbres existants. Ces stationnements sont perméables à l'air libre. Les zones de manœuvre autour du bâtiment ne peuvent servir de stationnement. Si ces zones de stationnement ou de manœuvre ne sont pas réalisées, elles sont exploitées en zone de cours et jardins avec emprise de jardins à préserver. Dans tous les cas, il convient de respecter l'identité patrimoniale du site de la propriété "De Fazant". Toute extension n'entraîne pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans. Toute extension ou nouvelle construction ou tout forme de stationnement sur cette zone doit être justifiée par une note conceptuelle, paysagère et d'une analyse phytosanitaire concernant les arbres à hautes tiges, dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 m de hauteur, et qui atteint au moins 4 m de hauteur. Un avis de la commission de concertation devra être obtenu pour toute extension et toute nouvelle construction sur cette zone.	*La recommandation est suivie.* *Les prescriptions ont été précisées, au cas où un établissement scolaire ne se ferait pas.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	**Recommandations initiales du RIE**	**Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020**	**Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)**
	constitueraient des pistes intéressantes.		
§3. Zones d'équipements ~~collectifs~~ - Techniques		**3.5 ZONES D'ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CT**	
Cette zone est affectée aux équipements ~~d'intérêt collectif et de service publics à l'exception des crèches, et au commerce pour maximum 150 m² par projet par immeuble, ainsi qu'aux équipements techniques s'il y a lieu.~~ ~~Moyennant motivation et comme indiqué dans le plan d'affectation par la trame en façade des immeubles, cette surface maximum de commerce peut être augmentée à 500 m² par projet par immeuble dans les volumes implantés le long du boulevard Henri Simonet en dessous des lignes à haute tension et les zones de 43 m de part et d'autre de ces lignes, soit 500 m² dans l'ensemble des équipements techniques, à savoir maximum 1 unité.~~ ~~Les deux volumes et le pylône, orientés sur la rue Scholle, sont aussi affectés aux équipements (électriques, énergétiques, pylône et leurs accès) de métro. Le stationnement est autorisé pour les besoins du métro, moyennant motivation. En dessous des lignes de haute tension et dans la zone de 43 m de part et d'autre des lignes à haute tension, indiquées sur le plan, les espaces pour enfants (jeux et parcs à l'extérieur) et destinés au séjour prolongé des personnes, ne respecte pas le principe de précaution. La récréation de courte durée peut être tolérée, mais le déplacement des jeux en dehors des zones de 43 m de part et d'autre de ces lignes est hautement souhaitable.~~	Nous préconisons de supprimer « En dessous des lignes de haute tension et dans la zone de 43 m de part et d'autre des lignes à haute tension, indiquées sur le plan, les espaces pour enfants (jeux et parcs à l'extérieur) et destinés au séjour prolongé des personnes, ne respecte pas le principe de précaution. La récréation de courte durée peut être tolérée, mais le déplacement des jeux en dehors des zones de 43 m de part et d'autre de ces lignes est hautement souhaitable ». En effet, il y a lieu d'interdire cette possibilité pour des raisons de santé des usagers.	Cette zone est affectée aux équipements techniques, en relation principale avec les transports publics. Le stationnement est autorisé pour les besoins des transports publics. Dans la zone de protection de 43m de part et d'autre des lignes à haute tension, l'exposition aux champs magnétiques émis par ces installations électriques doit être limitée, en particulier chez les enfants. La présence de tout lieu de résidence habituelle de l'enfant ou d'espace extérieur pour enfants est donc interdite.	*La recommandation est suivie.* *Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
ARTICLE 5. – ZONES D'INFRASTRUCTURES D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC		**3.12 ZONES D'INFRASTRUCTURES POUR LE CHEMIN DE FER**	
§1er. Chemin de fer			
Cette zone est exclusivement réservée aux constructions et infrastructures du chemin de fer. Des végétations à espèces indigènes sont plantées sur les terrains ~~qui ne sont pas retenus pour l'exploitation du chemin de fer.~~		Ces zones sont exclusivement réservées aux constructions et infrastructures du chemin de fer. Ces zones peuvent comprendre des cheminements destinés aux promeneurs, aux cyclistes et à l'accès des PMR entre autres y sont conformes aux réglementations en vigueur. Le tracé des lignes à l'intérieur de ces zones est mentionné à titre indicatif. Cette emprise est exclusivement réservée aux constructions et infrastructures du chemin de fer. Des végétations à espèces indigènes sont plantées sur les terrains, pour former des écrans végétaux.	*Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact.*
§2. Chemin de fer – réservation			
~~Les dispositions du §1er sont d'application.~~ L'aménagement vise la restauration des talus plantés dans le but de préserver la valeur écologique ainsi que la valeur visuelle des vues de et vers la vallée de la Pede. Une connexion ferrée entre les lignes du métro et celle du chemin de fer est admise pour les nécessités d'exploitation technique. L'incidence environnementale et paysagère de cette infrastructure de liaison est la plus réduite possible.	Compte tenu de l'état actuel des talus, il y a lieu de remplacer « restauration » par aménagement.	L'aménagement vise la restauration des talus plantés dans le but de préserver la valeur écologique ainsi que la valeur visuelle des vues de et vers la vallée de la Pede. Des berges naturelles forment le pourtour du bassin d'orage. Une connexion ferrée entre les lignes du métro et celle du chemin de fer est admise pour les nécessités d'exploitation technique. L'incidence environnementale et paysagère de cette infrastructure de liaison est la plus réduite possible.	*La recommandation est suivie.*
§3. Dépôt métro		**4.4 EMPRISE RÉSERVÉE POUR LE MÉTRO**	

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	**Recommandations initiales du RIE**	**Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020**	**Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)**
Cette ~~zone~~ est affectée aux constructions d'un dépôt de métro en souterrain. ~~Le niveau du sol fini correspond à celui du sol initial ; la surface est aménagée en zone d'espace public, zones d'espaces verts à vocation récréative, en zones d'espaces verts naturels, conformément aux prescriptions graphiques indiquées sur le plan.~~		Cette emprise est réservée aux constructions d'un dépôt de métro en souterrain. Le tracé des lignes à l'intérieur de cette emprise est mentionné à titre indicatif. L'aménagement vise la réalisation de talus plantés d'espèces indigènes, de toitures vertes ou de murs de végétaux dans le but de préserver la valeur écologique ainsi que la valeur visuelle des vues et vers la vallée de la Pede. L'incidence environnementale et paysagère de cette infrastructure est la plus réduite possible.	*Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
ARTICLE 7. - ZONES DE COURS ET JARDINS		**3.7 ZONES DE COURS ET JARDINS**	
~~§1. Généralités~~ ~~Ces zones doivent être plantées en pleine terre sur au moins 50% de leur surface. Les arbres et arbustes sont au maximum des espèces indigènes.~~ ~~§2. Zones de cours et jardins~~ ~~Les zones de cours et jardins sont attenantes au rez-de-chaussée des immeubles afin que leurs occupants en aient jouissance au titre de terrasse, cour et jardin d'agrément. Ces aires ne peuvent être affectées au stationnement automobile.~~ ~~§3. Zones de cours et jardins à préserver~~ ~~Ce type de jardin doit être préservé dans son aspect extérieur existant. Toutefois, l'aménagement de nouveaux accès au bâtiment est autorisé moyennant le respect des arbres à haute tige existants.~~		Les cours et jardins sont plantés et/ou engazonnés. Ils visent au développement de la faune et de la flore indigène, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Leur ensemble permet d'assurer la continuité biologique. Seules y sont autorisées les installations d'agrément telles que les abris de jardins, bancs, balançoires. Ces zones sont perméables sur au moins 80% de leur superficie. Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétalisées indigènes vives non-épineuses d'essences variées régionales (association de végétaux) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et éventuellement accompagnées de clôtures laissant le passage libre à la petite faune. La création de reliefs, d'escaliers, de murs et de tout autre élément de composition des jardins privés est autorisée, pour autant que les raccords aux propriétés voisines soient traités sans aucune modification du relief, sur une largeur contiguë de minimum 1 mètre.	*Reformulation plus claire et simplification de la prescription.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
ARTICLE 6. - ZONES DE RECUL		**3.6 ZONES DE RECUL**	
Les zones de recul sont la partie située entre l'alignement et la façade de l'immeuble édifié en retrait de celui-ci ~~ou de la zone de cours et jardins~~. Ces zones sont aménagées en espace vert et ne peuvent jamais être aménagées pour le stationnement automobile mais intègrent les différents accès aux immeubles.	Nous proposons d'ajouter que les zones de recul respectent la législation actuellement en vigueur.	Les zones de recul sont la partie située entre l'alignement et la façade de l'immeuble édifié en retrait de celui-ci. Les zones de recul doivent respectées la législation actuellement en vigueur. Toutefois, la perméabilité totale de l'ensemble de cette zone doit être assurée et doit permettre l'installation de petits équipements, tels que boîtes-aux-lettres, les clôtures, les murets, les escaliers et les pentes d'accès.	*La recommandation est suivie.* *Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
ARTICLE 8. - ZONES D'ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT		**3.8 ZONES D'ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT**	
Ces zones sont affectées à titre principal au maillage vert et bleu composé de plantes indigènes[82], renforçant le maillage écologique et paysager. Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire.		Ces zones sont affectées à titre principal au maillage vert et bleu composé de plantes indigènes[3], renforçant le maillage écologique et paysager. Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire.	

2 Indigène = essences d'origine régionale et locale, faisant partie du patrimoine local qui renforce la biodiversité.

[3] Indigène = essences d'origine régionale et locale, faisant partie du patrimoine local qui renforce la biodiversité.

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
Le long de la route de Lennik, elles servent également de protection des habitations contre les nuisances sonores et sont dès lors aménagées en merlon ou en talus. Elles sont continues sauf au droit des accès aux maisons existantes en date de l'adoption du PPAS ainsi qu'aux immeubles sis route de Lennik ~~et dont le gabarit est fixé entre R + 2 + T et R+5+T~~. Des noues herbeuses pour le recueil des eaux de pluie peuvent être intégrées dans ces zones. De ~~petits dispositifs utilitaires, tels que des cabines techniques ou du mobilier urbain, peuvent y trouver place dans la mesure où ils ne mettent pas en péril l'affectation principale.~~		Le long de la route de Lennik, elles servent également de protection des habitations contre les nuisances sonores et sont dès lors aménagées en merlon ou en talus. Elles sont continues sauf au droit des accès aux maisons existantes en date de l'adoption du PPAS ainsi qu'aux immeubles sis route de Lennik. Des noues herbeuses pour le recueil des eaux de pluie peuvent être intégrées dans ces zones. Du mobilier urbain peut y trouver place dans la mesure où il ne met pas en péril l'affectation principale.	*Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
ARTICLE 9. - ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION RECREATIVE ET SPORTIVE		**3.9 ZONES D'ESPACES VERTS À VOCATION RÉCRÉATIVE**	
~~Ces zones sont affectées à titre principal à la détente des habitants et visiteurs de l'environnement urbain, au sein d'un aménagement essentiellement végétal. Elles comportent deux types d'aires :~~ ~~les aires d'espace vert aménagées en parc végétal et de loisirs de plein air dont l'aménagement sommaire, boisé et/ou à couverture végétale de type prairie, autorise les jeux et le sport de plein air improvisés.~~ ~~les aires de plaine de jeux destinées aux enfants et adolescents.~~ ~~Elles peuvent être aménagées en aires maraîchères destinées aux jardins potagers et aux vergers.~~ ~~De petits dispositifs utilitaires, tels que des cabines techniques ou du mobilier urbain, peuvent y trouver place dans la mesure où ils ne mettent pas en péril l'affectation principale.~~ ~~En dessous des lignes de haute tension et la zone de 43 m de part et d'autre des lignes, indiquées sur le plan, les espaces seront de type paysagers ou l'exposition des usagers sera limité de manière naturelle par un développement végétal massif de maillage vert et bleu par exemple (pas de zones de repos ou de jeux d'enfants).~~	Afin d'assurer la continuité avec la zone de parc présente dans le PL Erasmus et la protection de ces zones, il apparaît nécessaire d'y proscrire les constructions bâties. Les aménagements proposés en dessous des lignes de haute tension et de la zone de 43 m de part et d'autre des lignes sont proscrits. Il y a donc lieu de modifier cette prescription. Un principe de précaution doit y être appliqué.	Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément et de vergers constitués de végétaux indigènes. De jardins d'agrément et de vergers semi-privatifs accessibles aux habitants du lot qui peuvent être ouverts au public à certaines heures de la journée. Les jeux d'enfants (balançoires) sont autorisés. Dans la zone de protection de 43m de part et d'autre des lignes à haute tension, l'exposition aux champs magnétiques émis par ces installations électriques doit être limitée, en particulier chez les enfants. La présence de tout lieu de résidence habituelle de l'enfant ou d'espace extérieur pour enfants est donc interdite.	*La recommandation est suivie.* *Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
ARTICLE 10. - ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION SPORTIVE ORGANISEE		**3.10 ZONES D'ESPACES VERTS À VOCATION SPORTIVE**	
Ces zones sont affectées à titre principal au sport de plein air et les équipements, permettant leur entretien et leur gestion.	On s'aperçoit qu'aucune superficie ou équipement n'est précisée. Il s'agirait de les définir et de limiter l'imperméabilisation de ces zones. Par ailleurs, il convient d'y proscrire le développement de tous commerces accessoires à la zone comme par exemple une buvette, un espace destiné à la petite restauration, etc.	Ces zones sont affectées à titre principal **au sport de plein air** et les équipements permettant leur entretien et leur gestion, au sein d'un aménagement essentiellement végétal. De petits dispositifs utilitaires, tels que des cabines techniques ou du mobilier urbain, peuvent y trouver place dans la mesure où ils ne mettent pas en péril l'affectation principale. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale.	*La recommandation est suivie.* *Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
ARTICLE 11. - ZONES D'ESPACES VERTS NATURELS		**3.11 ZONES D'ESPACES VERTS NATURELS**	
Ces zones sont affectées à : la préservation de la strate arborée et arbustive ; ~~la revalorisation du bassin d'orage ;~~ le renforcement de la biodiversité spontanée ; ~~la gestion des eaux de surface récoltées par le réseau des noues de drainage.~~ ~~Ces zones sont destinées aux promeneurs et l'accès des PMR entre autres y est conforme aux réglementations en vigueur.~~ ~~Des berges naturelles forment le pourtour du bassin d'orage~~.		Ces zones sont affectées à : • la préservation de la strate arborée et arbustive ainsi que de la faune indigène; • le renforcement de la biodiversité spontanée notamment herbacée via une gestion extensive.	*Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
ARTICLE 12. - ~~ZONES DE~~ L'ESPACE PUBLIC		**5.9 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'ESPACE PUBLIC RÉSIDENTIEL**	
§1. Généralités			

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
~~Les espaces publics sont destinés aux activités de séjour, de déplacement ainsi qu'à la desserte des parcelles riveraines.~~ ~~La zone 30, résidentielle et piétonne y est d'application.~~ ~~De façon générale, l'aménagement des espaces publics accorde la plus grande attention aux modes actifs (piétons, vélos, PMR) et vise à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces déplacements.~~ ~~De manière à assurer le confort des personnes à mobilité réduite et à faciliter l'appropriation de l'espace par ses utilisateurs, les aménagements répondront aux réglementations en vigueur.~~ ~~Les aménagements sont conçus dans un parti pris de simplicité. Dans l'ensemble du quartier et par espace public, il ne peut être mis en œuvre~~ ~~trop de matériaux de revêtement de sol divers, par souci d'uniformité et pour créer la continuité avec les aménagements des espaces publics dans les PL.~~ ~~Le mobilier urbain est regroupé aux endroits stratégiques, et notamment aux arrêts de transports en commun et à proximité des coins de repos (places, points de vues, …). Les bancs sont placés à distance régulière dans l'espace public pour le confort des usagers.~~ ~~La zone d'espace public comprendra des emplacements de conteneurs enterrés, comprenant les déchets ménagers, papier, PMC et résiduel ainsi que les emplacements de bulles à verre enterrées, permettant d'y récolter les deux fractions de verre (incolore et coloré). Ces dispositifs enterrés seront dispersés équitablement dans le quartier :~~ ~~le dispositif concerne les fractions principales ;~~ ~~il est sécurisé de manière à limiter son utilisation aux habitants ;~~ ~~il est dimensionné de manière à respecter le rythme hebdomadaire de collecte des déchets.~~ ~~L'éclairage public est orienté vers le sol et est placé à une hauteur inférieure ou égale à~~ ~~6 m (bas) et 9 m (hauts), suivant les nécessités spatiales.~~ ~~Les espaces publics permettent l'implantation des réseaux techniques.~~ ~~Les dispositifs publicitaires sont admis suivant les réglementations légales en vigueur.~~ ~~Le stationnement pour automobiles respectera le caractère résidentiel et prioritaire aux modes actifs et ne s'imposera pas au bon déroulement de la vie qualitative du lieu résidentiel.~~	Certaines généralités sont restrictives ou non essentielles puisqu'elles respecteront le RRU. C'est pourquoi, nous proposons les adaptations suivantes : - a) exprimer davantage la notion de zone partagée plutôt que de zone 30. La question relative à la limitation des vitesses devrait s'exprimer au niveau des recommandations stratégiques et non réglementaires. Dans la zone partagée, la vitesse de circulation est limitée à 20km/h ; - c) supprimer ce paragraphe étant donné que les projets devront respecter le RRU ; - g) supprimer ce paragraphe. Les principes d'éclairage seront examinés lors de l'introduction des demandes de permis ; - i) supprimer ce paragraphe étant donné que les dispositifs publicitaires devront respecter le RRU. De manière générale, il y aura lieu d'assurer une continuité avec les matériaux, le mobilier, etc. développés au sein des permis de lotir « Erasmus » & Chaudron ». Il y a lieu d'ajouter une prescription sur le type de matériaux pour réaliser les voiries. L'idée est de viser une continuité avec les aménagements existants et présagés.	De manière à assurer le confort des personnes à mobilité réduite et à faciliter l'appropriation de l'espace par ses utilisateurs, les aménagements répondront aux réglementations en vigueur. Les aménagements sont conçus dans un parti pris de simplicité. Dans l'ensemble du quartier et par espace public, il ne peut être mis en œuvre trop de matériaux de revêtement de sol divers, par souci d'uniformité et pour créer la continuité avec les aménagements des espaces publics des PL. Le mobilier urbain est regroupé aux endroits stratégiques, et notamment aux arrêts de transports en commun et à proximité des coins de repos (places, points de vues, …). Les bancs sont placés à distance régulière dans l'espace public pour le confort des usagers. La zone d'espace public comprendra des emplacements de conteneurs enterrés, pour toutes les fractions de déchets. Ces dispositifs enterrés seront dispersés équitablement dans le quartier : le dispositif concerne les fractions principales ; il est sécurisé de manière à limiter son utilisation aux habitants ; il est dimensionné de manière à respecter le rythme hebdomadaire de collecte des déchets. L'éclairage public est orienté vers le sol et est placé à une hauteur inférieure ou égale à 6 m (bas) et 9 m (hauts), suivant les nécessités spatiales. Les espaces publics permettent l'implantation des réseaux techniques. Les dispositifs publicitaires sont admis suivant les réglementations légales en vigueur. Le stationnement perméable pour automobiles respectera le caractère résidentiel et prioritaire aux modes actifs et ne s'imposera pas au bon déroulement de la vie qualitative du lieu résidentiel. Les garages et/ou les parcs de stationnement en sous-sol sont autorisés dans les parties enterrées des immeubles et dans les zones de construction en sous-sol sur le plan. Le nombre de véhicules autorisés répondra aux besoins qu'il y a lieu de démontrer et de justifier en respect de la législation en vigueur. Si le parcage des vélos est préconisé en surface, le parcage des vélos en sous-sol en est le complément.	*Les prescriptions ont été précisées.* *La recommandation est suivie.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
§2. Zones de ~~l'espace public~~ ~~régional~~		**3.14 ZONES DE VOIRIES SUPRA-LOCALES**	
Les zones de l'espace public régional sont destinées aux voies d'importance supra-locale. Leur aménagement répond aux réglementations des gestionnaires régionaux.		Les zones de l'espace public sont destinées aux voies d'importance supra-locale. Leur aménagement répond aux réglementations des gestionnaires régionaux. La zone de voirie comprend les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les pistes cyclables, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.	*Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	**Recommandations initiales du RIE**	**Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020**	**Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)**
§3. Zones ~~de l'espace public -~~ Voies piétonnes et cyclistes		**3.15 ZONES DE VOIRIES PIÉTONNES ET CYCLISTES**	
L'aménagement de ces voies empêche l'accès et le déplacement des véhicules motorisés à l'exception de la rue du Chaudron dont l'aménagement permet le passage des véhicules ~~des services publics~~ et des exploitants agricoles. ~~Des mesures, visant le respect de la priorité piétonne et cycliste y seront mises en place à cette fin.~~ Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire. L'implantation d'espaces de repos et de tout autre aménagement ayant une relation directe avec son environnement et sa fonction y sont autorisés. ~~L'accès et le déplacement des personnes à mobilité réduite y sont facilités.~~	Il y aura de s'assurer que l'accès aux constructions existantes soit assuré via le développement de dispositifs adaptés (habitants de la rue du Chaudron).	**L'aménagement de ces voiries empêche l'accès** et le déplacement des véhicules motorisés. A l'exception de la rue du Chaudron dont l'aménagement doit permettre le passage des véhicules des habitations riveraines, ou des véhicules des exploitations agricoles, ou les véhicules de livraison, ou les véhicules de services réguliers de transports en commun, ou les véhicules de services d'entretien et de surveillance, lorsque la nature de leur mission le justifie, les véhicules prioritaires, les cyclistes et les cavaliers. Les voiries assurent un accès public, dans de bonnes conditions de circulation, en particulier pour les piétons et cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes : 1° il permet l'accès aux bâtiments riverains en tenant compte des besoins en charroi de ces activités ; 2° il facilite le passage des piétons et des vélos ; 3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ; 4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ; 5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ; 6° il favorise la circulation locale ; 7° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ; 8° il veille à la plantation d'arbres à haute tige. Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire. L'implantation d'espaces de repos et de tout autre aménagement ayant une relation directe avec son environnement et sa fonction y sont autorisés.	*Les prescriptions ont été précisées.* *La recommandation est suivie.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
§4. ~~Zones de l'espace public –~~ Accès riverains		**4.5 EMPRISE POSSIBLE POUR LES ACCÈS RIVERAINS**	
~~Indiquée par une trame mixte verte et orange, la voie est accessible aux riverains occupant les immeubles adjacents. Les autres dispositions ci-avant dans le paragraphe précédent sont d'application.~~		Emprise dans laquelle il y a lieu d'assurer la desserte des riverains des immeubles adjacents, par des aménagements discrets et de préférence perméable. L'aménagement doit permettre le passage des véhicules des habitations riveraines, ou les véhicules de livraison, lorsque la nature de leur mission le justifie, les véhicules prioritaires. Les actes et travaux ne peuvent être autorisés que s'ils sont accompagnés des mesures d'aménagement requises concernant leur intégration urbaine et le respect de l'environnement.	*Les prescriptions ont été reformulées et reprises en surimpression, afin de bien différencier les affections des prescriptions complémentaires*
		3.13 ZONES DE VOIRIES RÉSIDENTIELLES	
		Les voiries assurent un accès résidentiel, dans de bonnes conditions de circulation, en particulier pour les piétons et cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes : 1° il permet l'accès aux bâtiments riverains en tenant compte des besoins en charroi de ces activités ; 2° il facilite le passage des piétons et des vélos ; 3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos et si besoin, pour véhicules motorisés ; 4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ; 5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ; 6° il favorise la circulation locale ; 7° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la	*Les prescriptions ont été reformulées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
		biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ; 8° il veille à la plantation d'arbres à haute tige et d'arbustes d'espèces indigènes. Les nouveaux cheminements et les cheminements existants sont des zones de cheminements pour modes actifs (pas de cavaliers / pas de transports en commun /…).	
		4.3 EMPRISE DES JARDINS À PRÉSERVER (JP)	
		Ce type de jardin doit être préservé dans son aspect extérieur existant. La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause, privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voiries publiques, espaces publics et propriétés voisines. La perméabilité de l'ensemble de cette zone doit être assurée. L'aménagement de nouveaux accès aux bâtiments et aux nouveaux bâtiments est autorisé tout en privilégiant le maintien d'un maximum d'arbres à hautes tiges existants. Dans cette zone, il est permis l'installation de petits équipements tels que des boîtes-aux-lettres, les clôtures, les murets et les escaliers	*Les prescriptions ont été reformulées et reprises en surimpression, afin de bien différencier les affections des prescriptions complémentaires*
CHAPITRE 3. - CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DES CONSTRUCTIONS			
ARTICLE 13. - BATIMENTS PRINCIPAUX			
§1er. Généralités			
Cette prescription s'applique aux bâtiments principaux des zones d'habitation mixtes, des zones d'habitation et d'activité et des zones d'équipements socioculturels. Par souci d'harmonisation, les volumes urbanistiques s'alignent sur le caractère urbain et la mixité environnante.	Une erreur de syntaxe semble s'être glissée au niveau des prescriptions, il y a lieu de supprimer la terminologie « mixtes ».		*La recommandation est suivie.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
		5.1 ALIGNEMENT	
		L'alignement correspond à la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines. Cet alignement peut être rendu plus ostensible par la plantation de haies végétalisées indigènes (en limite de propriété).	*Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
§2. Front de bâtisse obligatoire		**5.2 FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE**	
Par front de bâtisse, il faut entendre le plan principal de la façade. Le front de bâtisse est édifié obligatoirement soit sur l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci conformément aux prescriptions graphiques. Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les dispositions réglementaires en vigueur. Les retraits par rapport au plan principal de la façade sont autorisés dans la mesure où ils sont établis à plus de 60 cm de tout axe mitoyen et dans la mesure où ils ne perturbent pas la perception du plan principal. ~~La profondeur des retraits n'est pas limitée à condition que l'espace dégagé ne serve pas au stationnement des véhicules motorisés~~.		Par front de bâtisse, il faut entendre le plan principal de la façade à rue. Le front de bâtisse est édifié obligatoirement soit sur l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci conformément aux prescriptions graphiques. Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les dispositions réglementaires en vigueur. Les retraits ou saillies par rapport au plan principal de la façade sont autorisés dans la mesure où ils sont établis à plus de 60 cm de tout axe mitoyen et dans la mesure où ils ne perturbent pas la perception du plan principal.	*Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
§3. Limite extrême des constructions		**5.3 LIMITE EXTRÊME DES CONSTRUCTIONS**	

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	**Recommandations initiales du RIE**	**Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020**	**Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)**
La limite extrême indiquée sur le plan englobe toutes les saillies à l'exception des balcons, des terrasses et des dispositifs de sécurité éventuels. Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les dispositions réglementaires en vigueur.		La limite extrême indiquée sur le plan englobe toutes les saillies à l'exception des balcons, des terrasses et des dispositifs de sécurité éventuels. Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les dispositions réglementaires en vigueur.	
§4. Nombre de niveaux et hauteur des bâtisses habitables			
Le nombre de niveaux admis représente le gabarit maximum R+X +T du bâtiment principal, ~~hormis la toiture~~. Cette dernière comprendra 1 niveau maximum. R= rez, X = nombre d'étages indiqués et T= la toiture. ~~La hauteur minimum d'un niveau dans toiture est de minimum 2,3 m et 2,5 m maximum.~~ ~~Chaque niveau a une hauteur libre mesurée de plancher à plafond d'au minimum 2,6 m (2,8 au rez-de-chaussée) et d'au maximum 3,2 m, niveaux sous toiture exclus. Cette mesure peut être plus élevée dans des rues en pentes où les réglementations urbanistiques en vigueur sont d'application. La hauteur minimum de 2,6 m ne s'applique toutefois pas aux dégagements et aux locaux non habitables. Le rez-de-chaussée peut être surélevé par rapport au niveau du sol. La hauteur maximale n'est pas d'application pour les bâtiments de l'équipement socioculturel.~~ ~~Lorsque 2 immeubles de même gabarit sont mitoyens, la hauteur de leurs façades principales est identique sur une largeur d'au moins 3 m par immeuble à mesurer depuis l'axe mitoyen~~.	Il y a lieu d'ôter le « hormis la toiture » pour des raisons d'interprétation de la prescription.	Le nombre de niveaux admis représente le gabarit maximum R+X+T du bâtiment principal. R= rez-de-chaussée au regard de l'espace public X = nombre d'étages indiqués au-dessus du rez-de-chaussée T= la toiture à versants ou un étage en recul à toit horizontal. La toiture comprendra 1 niveau maximum.	*La recommandation a été suivie.* *Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
§5. Types de toitures	/	**5.5 TYPES DE TOITURES**	
Tous les types de toiture sont admis pour les bâtiments principaux. La forme de la toiture s'inscrit dans une pente de 60° maximum par rapport à l'horizontale, la hauteur absolue étant limitée à 5 m par rapport à cette dernière. Dans tous les cas, la qualité architecturale de l'association des volumes de toitures doit être assurée. Les étages techniques doivent être intégrés dans les volumes prescrits de toiture. Des panneaux ou d'autres dispositifs intégrés en toiture et à impact réduit, visant à utiliser l'énergie solaire, liés à la mise en œuvre d'un système particulier d'économie d'énergie sont admis lorsqu'ils font partie de la conception architecturale de l'immeuble. Les toitures plates sont des toitures verdurisées ou aménagées en terrasses accessibles. Les toitures plates non-accessibles de plus de 50 m² sont aménagées en toitures verdurisées.	/	Tous les types de toiture sont admis pour les bâtiments principaux. La forme de la toiture s'inscrit dans une pente de 60° maximum par rapport à l'horizontale, la hauteur absolue étant limitée à 5 m par rapport à cette dernière. Dans tous les cas, la qualité architecturale de l'association des volumes de toitures doit être assurée. Les étages techniques, les cabanons d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction et de ventilation doivent être intégrés dans les volumes prescrits de toiture. Des panneaux ou d'autres dispositifs intégrés en toiture et à impact réduit, visant à utiliser l'énergie solaire, liés à la mise en œuvre d'un système particulier d'économie d'énergie sont admis lorsqu'ils font partie de la conception architecturale de l'immeuble. Les toitures plates sont des toitures verdurisées ou aménagées en terrasses accessibles. Les toitures plates non-accessibles de plus de 50 m² sont aménagées en toitures verdurisées.	*Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*
§6. Raccords de gabarits	/	**5.6 RACCORDS DE GABARITS**	
Là où un changement de gabarit est mentionné au plan, la partie du bâtiment qui émerge et qui est visible latéralement doit être traitée comme une terminaison, tant par le traitement de la façade latérale que par la forme du volume supérieur.	/	Là où un changement de gabarit est mentionné au plan, la partie du bâtiment qui émerge et qui est visible latéralement doit être traitée comme une terminaison, tant par le traitement de la façade latérale que par la forme du volume supérieur.	
§7. Composition des façades	/	**5.7 COMPOSITION DES FAÇADES**	

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
De l'espace public, toutes les façades doivent présenter entre elles une cohérence de composition. Les constructeurs veilleront à l'harmonie de leurs compositions respectives et de l'environnement urbain proche.	/	De l'espace public, toutes les façades doivent présenter entre elles une cohérence de composition. Les constructeurs veilleront à l'harmonie de leurs compositions respectives et de l'environnement urbain proche. Les façades aveugles à l'alignement ou qui jouxtent les espaces accessibles au public sont interdites.	
§8. Matériaux		**5.8 MATÉRIAUX**	
~~Les matériaux recommandés ont pour caractéristique première la qualité environnementale et répondront aux règles en vigueur (réglementations acoustiques, énergétiques).~~ ~~Pour se faire, les matériaux présentent l'écobilan le plus favorable, qui sera justifiée par un rapport d'évaluation de durabilité des constructions lors de l'introduction de la demande des permis d'urbanisme.~~		Aspect des façades Les façades sont réalisées en matériaux de parement, y compris les retours des murs mitoyens ; les portions de murs mitoyens visibles à hauteur de la toiture peuvent toutefois être traités en matériaux de toiture. Elles doivent présenter des matériaux de parement semblables ou en harmonie et doivent former entre elles une cohérence de composition par les propositions, les formats et les couleurs. Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits. Matériaux Les matériaux de parement principaux autorisés pour les façades sont : la maçonnerie de briques de terre cuite ou de béton apparentes; l'enduit ; le bois d'aspect naturel, teinté ou peint ; les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ; En outre, les matériaux suivants peuvent être utilisés à titre secondaire : la pierre bleue ; les matériaux métalliques, le verre. Les matériaux autorisés pour les toitures à versants sont : les tuiles de béton ou de terre cuite de teintes ocre, rouge et/ou grise, et à l'exclusion de tuiles vernissées ; les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ; des matériaux métalliques. Les matériaux autorisés pour les souches de cheminée sont : soit la maçonnerie de brique de terre cuite ; soit l'enduit ; soit les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ; soit des matériaux métalliques. Les matériaux des éventuels carports sont en harmonie avec ceux des constructions dont ils sont l'accessoire. Les toitures plates sont en matériaux adaptés à cette géométrie et permettent la récolte des eaux pluviales. Les châssis sont en bois, en aluminium, en PVC ou en acier. En outre, sans préjudice à l'esthétique des lieux, tout matériau à caractère durable et recyclable est également autorisé. En ce qui concerne le bois : les essences européennes sont préférées mais les essences exotiques sont autorisées pour autant qu'elles disposent d'une certification FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Pan European Forest Certification) ou au moins équivalente. Dans la mesure où les écobilans sont disponibles, les matériaux à	*Les prescriptions ont été précisées.* *Ceci n'entraine pas d'impact et ne contredit pas la recommandation.*

Nb : En barré les éléments supprimés des prescriptions 2009 & en orange les nouveaux éléments des prescriptions 2020. L'ordre des articles ont été modifié pour permettre une comparaison plus aisée.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2009	Recommandations initiales du RIE	Prescriptions du PPAS dans sa version présentée au CA du 11 juin 2020	Prise en considération ou non prise en considération des recommandations au sein des prescriptions du PPAS dans sa version définitive (« 2020 »)
		écobilan favorable seront privilégiés. Mesures d'harmonisation des matériaux Toutes les façades d'une même construction sont réalisées avec la même gamme (qualité) de matériaux de parement sans que les matériaux de chaque façade soient nécessairement identiques d'une façade à l'autre.	

Aut. délivrante	Référence	Adresse	Classe	Type d'activité	Délivrance		
PE							
Blg Henri Simonet							
Région	PE 53/2014	Bld Henri Simonet	1A	Construire et exploiter un dépôt de métros comprenant divers ateliers et dépôts	11/01/2016		
Région	PE 53/2014 (2)	Bld Henri Simonet	1A	Modification du nombre de la longueur des pieux géothermiques	10/05/2018		
Région	PE 82/2018	Bld Henri Simonet	1B	Exploitation d'un immeuble de logement avec un parking couvert de 62 emplacements	14/11/2018		
Région	PE 300/2014	Bld Henri Simonet 43-47	1B	Parking couvert de 28 emplacements et installations HVAC pour un immeuble mixte, affecté principalement à du logement collectif pour étudiants	13/10/2015		
Schollestraat							
Région	MIC/1D/2020/1747 275	**Schollestraat**		Antennes GSM	En cours de procédure		
Allée des PerceNiege							
Région	PE 283/2015	Allée des Perge-neige 5	1B	Parking couvert de 34 emplacements et installations HVAC pour un immeuble de logements	05/12/2018		
Avenue des Joncquilles							
Région	PE 202/2016	Bld Henri Simonet Allée des Joncquilles Allée des Iris	1B	Exploitation de deux immeubles de logements sociaux	Abandon		
Allée des Coquelicots							
Région	PE 50/2020	Allée des coquelicots	1B	Projet de construction d'un immeuble de logement collectif pour étudiants	En cours de procédure		
Allée des Iris							
Région	PE 151/2017	Allée des Iris 6-10	1B	Parking et transformateur pour un projet de logement (avec bureaux, commerce et équipement) Lot B2	15/06/2018		
Allée des Pervenches							
Place des Tulipes							
Région	PE 278/2015	Place des Tulipes 2-18	1B	Parking couvert de 148 emplacements (bâtiment E1 _et E2) , ventilation et groupe électrogène pour un immeuble de logements (120 appartements) Phase 2 Lot E	27/09/2016		

Aut. délivrante	Référence	Adresse	Classe	Type d'activité	Délivrance		
Région	PE 301/2014	Place des Tulipes 2-18	1B	Parking couvert de 48 emplacements pour un immeuble mixte affecté principalement à du logement (64 appartements) Phase 1 du lot E	13/10/2015		
Région	PE 302/2014	Place des Tulipes 3-5		Parking couvert de 42 emplacements pour un immeuble mixte affecté principalement du logement (52 appartements) – Phase 1 Lot F	13/10/2015		
Avenue des Lilas							
Avenue des Hortensias							
Région	PE 122/2018	Avenue des Hortensias	1B	Construire un immeuble de logements comprenant un parking couvert de 166 emplacements Lot H	22/10/2019		
Avenue des Jacinthes							

PL							
	Référence	**Adresse**		**Objet**	**Date délivrance**		
	46085-PL	Rue du Chaudron		lotissement de maisons unifamiliales - Quartier CHAUDRON	Délivrance : 29/04/2014		
	46084-PL	Rue du Chaudron		lotissement de logements collectifs - Quartier ERASMUS	Délivrance : 29/04/2014		
	48907-MPL	Boulevard Henri Simonet		modifier le permis de lotir 46084 (lot C)	Délivrance : 25/11/2014		
	49322-MPL	Boulevard Henri Simonet		modifier le permis de lotir modificatif 48907 (Lot B et F)	20/10/2015		
	50490-MPL	Boulevard Henri Simonet		modifier le permis de lotir modificatif 49322	17/07/2018		Documents joints

Aut. délivrante	Référence	Adresse	Classe	Type d'activité	Délivrance		
PU							
PL Erasmus							
49107-PU		Rue du Chaudron – Boulevard Henri Simonet		PERMIS ECOLE : Construire une école fondamentale abritant une crèche et un logement pour concierge	02/06/2015		
49516-PU		Rue du Chaudron		Modifier la crèche			
49139-PUFD		Rue du Chaudron		Construire un bâtiment de logements collectifs sur le lot E du permis de lotir n° 46084	06/11/2015		
PL Chaudron							
Clos des Morilles							
50315-PU	01/DER/655525	Clos des Morilles 1		construire une maison unifamiliale	Date de notification ; 30/05/2018		
49455-PU		Route de Lennik Clos des Morilles 2		Construire une maison unifamiliale			
50175-PEB	01/DER/642712	Clos des Morilles 2		mettre en conformité une maison unifamiliale	Date délivrance Collège : 05/02/2019		
49678-PU-PEB	01/VFD/614745	Clos des Morilles 3		construire une maison unifamiliale	Date de notification : 02/06/2017		
49577-PU-PEB	01/VFD/599658	Clos des Morilles 4		construire une maison unifamiliale	Date de notification : 17/01/2017	49577-PU-PEB	01/VFD/599658
49679-PU-PEB	01/VFM/605791	Clos des Morilles 5		construire une maison mitoyenne	Date de notification : 17/01/2017		
49597-PU-PEB	01/VFD/600803	Clos des Morilles 6		Construire une maison d'habitation	Date de notification : 17/01/2017	49597-PU-PEB	01/VFD/600803
48998 PU PEB		Rue du Chaudron (lot 69) Clos des Morilles 7		Construire une maison unifamiliale (lot 69)	26/01/2016		
49796-PU-PEB	01/VFD/614745	Clos des Morilles 8		Construire une maison mitoyenne	Date de notification : 02/06/2017		

Aut. délivrante	Référence	Adresse	Classe	Type d'activité	Délivrance		
49632-PU-PEB	01/VFD/602828	Clos des Morilles 9		construire une maison d'habitation avec un carport (lot68)	Date de notification : 02/02/2017	49632-PU-PEB	01/VFD/602828
50288-PU-PEB	01/VFD/653249	Clos des Morilles 10		construire une habitation unifamiliale	Date de notification : 08/03/2018	50288-PU-PEB	01/VFD/653249
4900-PU-PEB		Clos des Morilles 11		Construire une maison unifamiliale (lot 67)			
50013-PU	01/DER/642712	Clos des Morilles 11		Construire un garage à la place d'un carport	Date de notification : 11/10/2017		
48997-PU		Rue du Chaudron (lot 66) Clos des Morilles 13		Construire une maison unifamiliale (lot 66)			
Clos des Cèpes							
49889-PU-PEB	01/VFD/622756	Clos des Cèpes 1		construire une maison unifamiliale (Lot M52)	Date de notification : 24/07/2017		
49815-PU-PEB	01/VFD/616282	Clos des Cèpes 2		construire une maison unifamiliale (lot M45)	Date de notification : 26/04/2017		
49989-PU	01/VFD/630830	Clos des Cèpes 5		construire une maison unifamiliale (Lot M50)	Date de notification : 20/12/2017		
50979 PU	01/XFD/1702645	Clos des Cèpes 6		Construire une maison unifamiliale	En cours de procédure		
49674-PU-PEB	01/VFD/605272	Clos des Cèpes 8		construire une maison unifamiliale (lot48)	Date de notification : 17/01/2017		
Clos du Bolet							
49966-PU-PEB		Clos du Bolet 1		Construire une maison unifamiliale (lot M 39)	11/09/2017		
	01/VFD/610599	Clos du Bolet 2-4		Construire 2 maisons unifamiliales	11/07/2017		
50064-PU-PEB	01/VFD/636744	Clos du Bolet 3		Construire une maison unifamiliale (lot 38)	17/10/2017		
49725-PU-PEB	01/VFD/609667	Clos du Bolet 5		Construire une maison d'habitation (lot 37)	31/01/2017		
	01/VFD/604872	Clos du Bolet 6		Construire une maison unifamiliale (lot 20)	17/01/2017		
49644-PU-PEB	01/VFD/603476	Clos du Bolet 7		Construire une maison mitoyenne lot 36	31/01/2017		
49615 – PU - PEB	01/VFD/602178	Clos du Bolet 8		Construire une maison unifamiliale (lot 19)	10/01/2017		
50096-PU-PEB	01/VFB/638465	Clos du Bolet 9		Construire une maison unifamiliale (lot 35)	12/12/2017		
49649-PU-PEB	01/VFD/603837	Clos du Bolet 10		Construire une maison unifamiliale (lot M 18)	31/01/2017		

Aut. délivrante	Référence	Adresse	Classe	Type d'activité	Délivrance		
50746-PU	01/VFX/699003	Clos du Bolet 11		Construire une maison unifamiliale	11/06/2019		
49864-PU-PEB	01/VFD/620652	Clos du Bolet 12		Construire une maison unifamiliale (lot M17)	18/07/2017		
51048-PU	01/XFD/1708151	Clos du Bolet 12		Modification du permis de 2017 pour les divisions des châssis en façade arrière	En cours de procédure		
51538-PU		Clos des Bolet 14		Mettre en conformité les modifications du PU 49897 (suppression du niveau moins 1, modifier les châssis et décaler l'implantation	En cours de procédure		
51550-PU	01/XFD/1746927	Clos du Bolet 20		Construire une maison unifamiliale (lot M13)	En cours de procédure		
Clos des Pleurotes							
49371-SV	01/VFD/584352	Clos des Pleurotes 1		construire une maison unifamiliale en maison jumelée (lot 29)	Date de notification : 18/04/2016		
49712-PU-PEB	01/VFD/60886	Clos des Pleurotes 2		construire une maison d'habitation (Lot 28)	Date de notification : 29/03/2017		
49020-SV-PEB	01/DER/555757	Clos des Pleurotes 3		construire une maison mitoyenne	Date de notification : 26/10/2016		
49584-PU-PEB	01/DER/600053	Clos des Pleurotes lot M 27 Clos des Pleurotes 4		construire une habitation unifamiliale	Date de notification : 10/05/2017		
49021-SV-PEB	01/DER/555759	Clos des Pleurotes 5		construire une maison mitoyenne	Date de notification : 29/11/2016		
49677-PU-PEB	01/VFD/605657	Clos des Pleurotes 6		construire une maison d'habitation mitoyenne (lot 26)	Date de notification : 09/02/2017		
50161-PU-PEB	01/VFD/641771	Clos des Pleurotes 7		construire une maison unifamiliale (lot32)	Date de notification : 02/11/2017		
49937-PEB-PU	01/VFD/626571	Clos des Pleurotes 9		Construire une maison unifamiliale	Date de notification : 22/05/2018		
49004-PU		Rue du Chaudron (lot 24) Clos des Pleurotes 10		Construire une maison unifamiliale (lot 24)	Délivrer : 21/08/2015		
49001-PU	1/VFD/555397	Route de Lennik		Construire une maison unifamiliale (lot 23)			

Aut. délivrante	Référence	Adresse	Classe	Type d'activité	Délivrance		
		Clos des Pleurotes 12					
Avenue des Chanterelles							
48999-PU		Route de Lennik Avenue des Chanterelles 6		Construire une maison unifamiliale (lot 42)			
50428-PU	01/VFD/663122	Avenue des Chanterelles 6		construire un garage à la place d'un carport	Date de notification : 15/03/2018		
51200-PU	01/XFD/1719379	Avenue des Chanterelles 8		Construire une maison unifamiliale	En cours de procédure		
51042-PU	01/XFD/1707364	Avenue des Chanterelles 10		Construire une maison unifamiliale	19/05/2020		
50913-PU	01/DER/1698476	Avenue des Chanterelles 12		Construire une maison unifamiliale	14/01/2020		
50699-PU	01/XFD/693421	Avenue des Chanterelles 14		modifier le permis d'urbanisme 49740 - fermer une terrasse au 1er étage et créer un lanterneau	En cours de procédure		
49534-PU-PEB	01/VFD/596259	Avenue des Chanterelles 16		construire une maison unifamiliale	Date de notification : 07/10/2016		
49947-PU-PEB	01/VFD/627411	Avenue des Chanterelles 18		construire une maison unifamiliale (Lot M56)	Date de notification : 17/10/2017		
49638-PU-PEB	01/VFD/603174	Avenue des Chanterelles 20		construire une maison unifamiliale	Date de notification : 15/03/2017	49638-PU-PEB	01/VFD/603174
Route de Lennik							
50384-PU	01/VFD/659655	Route de Lennik 955A		construire une habitation unifamiliale (Lot M09)	Date de notification : 31/10/2018 – En cours de construction		
51282-PU	01/XFD/1725361	Route de Lennik 955B		Construire une maison d'habitation dans un lotissement, en mitoyenneté, et une toiture double pente et un garage à toiture plate	30/06/2020		
50632-PU	01/XFD/687001	Route de Lennik 957		construire une habitation unifamiliale (Lot M07)	Date de délivrance : 08/01/2019		
51546-PU	01/XFD/1746634	Route de Lennik 961		Construire une maison unifamiliale	En cours de procédure		

Aut. délivrante	Référence	Adresse	Classe	Type d'activité	Délivrance		
51102-PU	01/VFD/ 1712740	Route de Lennik 963		Construire une maison unifamiliale (lot M4)	07/01/2020		
50236-PU-PEB	01/VFD/648704	Route de Lennik 965		construire une habitation mitoyenne (lot M03)	Date notification : 03/04/2018		
49915-PU-PEB	01/VFD/624734	Route de Lennik 967		Construire une maison unifamiliale d'habitation (lot 2)	Date délivrance : 13/06/2017		
48848 PUFD		Route de Lennik		Construire des voies carrossables équipées et des espaces piétons pour la desserte des futurs bâtiments du quartier Chaudron, faisant suite au permis de lotir ; Planter des arbres et des massifs, requalifier et raccorder des liaisons entre les infrastructures existantes et le projet (voiries et impétrants), aménager une section du sentier n° 113.	Décision FD : 06/02/2015		
PL Erasmus							
Alldes Coquelicots							
49107-PUFD	01/PFD/551790	Rue du Chaudron Allée des Coquelicots 7		PERMIS ECOLE : Construire une école fondamentale abritant une crèche et un logement pour concierge (lot T du permis de lotir 3/FL/85).	Date de notification : 02/06/2015		
49516-PU	01/XFD/594942	Rue du Chaudron Allée des Coquelicots 9		modifier la crèche	En analyse		
PU 51567	01/PFD/1740512	Allée des Coquelicots		Construire un bâtiment de logements collectifs comprenant 180 logements étudiants, 66 studios pour doctorants, 66 emplacements couverts et 252 emplacements vélos Lot U	En cours de procédure		
Avenue des Jonquilles							
50209-PU		Bld Henri Simonet Avenue des Joncquilles		Construire 206 logements sociaux au standard passif, répartis en deux bâtiments : lot S de 135 logements et lot V de 71 logements	23/04/2019		
Allé des Pervenches							
49193-PU		Schollestraat Allée des Pervenches 2 et 4 Et Bld Henri Simonet 43 à 47		Construire un bâtiment de logements collectifs sur lot A			

Aut. délivrante	Référence	Adresse	Classe	Type d'activité	Délivrance		
49643-PU/PEB		Schollestraat Allée des Pervenches		Modifier le permis d'urbanisme 49193 : construire un bâtiment de logements collectifs sur le lot A	06/11/2015		
Allée des Lilas							
51140-PU	01/PFD/699320	Allée des Lilas		Construire un îlot d'immeubles R+3 à R+6 de 153 logements, et 160 places de parking dans les deux niveaux de sous-sols Lot H	25/09/2019		
Allée des Perce-Neige							
50613-PU		Bld Henri Simonet Avenue des Perces-Neiges		Construire des immeubles à appartements dans le lotissement sur les lots H et C2, comprenant respectivement 42 et 22 logements, avec 52 emplacements de parking en sous-sol	19/04/2019		
48097-PU	01/LVFD/554827	Bld Henri Simonet		Division du lot C en C1 & C2 (partie en sous-sol pour STIB)	(dossier gérer par la Région – Dossier de division)		
Allée des Iris							
50460-PUFD	01/PFD/643841	Schollestraat Allée des Iris		Construire un immeuble de logements (55 logements), un commerce de 149m², des bureaux de 148m² et des équipements d'intérêts collectifs de 117m² en ce compris 55 places de parking pour les logements et 4 places de parking pour le commerce (LOT B2)	Date de notification : 03/08/2018		
51365-PU		Allée des Iris 6-10		Sans objet pour l'instant (Lot B2)	En cours de procédure		
Place des Tulipes							
49139-PU		Rue du Chaudron Place des Tulipes 2 à 10		Construire un bâtiment de logements collectifs sur le lot E	06/11/2015		
49456-PUFD		Bld Henri Simonet Avenue des Jonquilles / Avenue des Lilas / Place des Tulipes /Allée des Iris		Construire un bâtiment E2 de 120 logements sur une partie du lot E avec un parking souterrain de 148 places et Modification partielle en ce qui concerne le sous-sol du bâtiment E1 Lots E2 et E1	16/11/2016		
49143-PUFD		Schollestraat		Construire un bâtiment de logements sur lot F du permis	06/11/2015		

Aut. délivrante	Référence	Adresse	Classe	Type d'activité	Délivrance		
		Place des Tulipes		Lot F			
Allée des Lilas							
51140-PU	01/PFD/699320	Allée des Lilas		Construire un îlot d'immeubles R+3 à R+6 de 153 logements, et 160 places de parking dans les deux niveaux de sous-sols Lot H	25/09/2019		
50603-PU	01/VFD/682317			Modifier l'implantation des locaux avces diverses destinations situés au rez-de-chaussée – Lot F1	23/10/2018		
Avenue des Hortensias							
Avenue des Jacinthes							
Schollestraat							
49643-PU-PEB	01/VFD/603269	Schollestraat		Modifier le permis d'urbanisme 49193 (Construire un bâtiment de logements collectifs sur le lot A du permis de lotir n° 46084)	Date de notification : 29/11/2016		
48501-PUFD		Bld Henri Simonet Rue Scholle		Démolir des aménagements de métro en arrière station Erasme, du rond point, et d'une section des voiries du bld Henri Simonet et de la rue Scholle : construction un nouveau bâtiment administratif ; construire un bâtiment technique et social en sous-sol, un hall d'entretien et un dépôt souterrain pour métros ; construire une voie d'essais pour le métro de 1200m le long de la voie de chemin de fer, ainsi qu'une zone de déchargement attenante et Réaménager les voiries situées dans le périmètre de la demande	15/03/2016		
Bld Henri Simonet							
49624 PUFD		Schollestraat Bld Henri Simonet 33		Construire une maison de repos de 159 chambres combinées avec une résidence service, en ce compris 34 emplacements de parking en sous sol Lot B1	Délivrance : 16/02/2017		
48961-PUFD	01/PFD/551187	Boulevard Henri Simonet		Construire des voiries équipées, des espaces piétons et publics pour la desserte du lotissement "ERASMUS" en concordance avec le permis de lotir n°46.084; Les travaux incluent la mise en place des impétrants, de l'éclairage public, des réseaux d'égouttage et des aménagements paysagers avec leurs plantations et le mobilier urbain.	Date de notification : 20/04/2015		48961-PUFD

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST **GEMEENTE ANDERLECHT** **BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN** Gemeentelijk nummer: PPAS_E1 Gewestelijk nummer: AND_0058_001	REGION DE BRUXELLES-CAPITALE **COMMUNE D'ANDERLECHT** **PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL** Numéro communal : PPAS_E1 Numéro régional : AND_0058_0011
PLAN Opgemaakt door de Projectauteur SKÖPE ARCHITECTURE CITY PLANNING LANDSCAPE DESIGN	PLAN Dressé par l'auteur de projet
Gezien en voorlopig goedgekeurd: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek de zitting van 25.11.2021 In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS	Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet à enquête publique en séance de 25.11.2021 Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek ~~van het publiek~~ op het gemeentehuis werd neergelegd van 16.12.2021 tot 28.01.2022 In opdracht, De wethouder voor stedelijke ontwikkeling, De Schepen van Stedelijke ontwikkeling, Susanne MÜLLER-HÜBSCH	Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du 16.12.2021 au 28.01.2022 Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van ../...../.. In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS	Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du ../...../.. Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ../...../.. De Minister-President	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ../...../.. Le Ministre-Président