

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



E - DEMANDE DE DÉROGATION AU PRAS

VERSION NOVEMBRE 2020





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. DESCRIPTION DES DÉROGATIONS	9
1.1. HISTORIQUE DU PPAS CHAUDRON.....	9
1.2. CONTEXTE DE LA DEMANDE	10
1.3. LE PLAN RÉGIONAL D’AFFECTATION DU SOL (PRAS)	13
1.4. LE PERMIS DE LOTIR « QUARTIER ERASMUS »	14
2. MOTIVATION DES DEROGATIONS	15
2.1. LE COMMERCE EN LISERES 1 ET 2 DU PL « ERASMUS »	15
2.2. LE COMMERCE EN EQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC A L’EXCEPTION DES CRECHES - LOT D DU PL « ERASMUS »	16
2.3. TABLEAU DES SUPERFICIES.....	18
2.4. DEMANDE APPUYÉE PAR LA COMMISSION DE CONCERTATION.....	20





1. DESCRIPTION DES DÉROGATIONS

1.1. HISTORIQUE DU PPAS CHAUDRON¹

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 »**³, 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**.

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.

³ Ce permis de lotir a prévu la faculté de dérogation possible par plan supérieur. Par conséquent, la présente procédure au PPAS ne rencontre pas d'obstacle légal.



1.2. CONTEXTE DE LA DEMANDE

Conformément à l'article 42 du CoBAT « ancienne procédure de 2004 et les révisions ultérieures », cette demande vise à déroger au PRAS.

Art. 42. *Le plan particulier d'affectation du sol peut déroger au plan régional d'affectation du sol en vigueur moyennant due motivation et aux conditions suivantes :*

- 1° *il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du plan régional d'affectation du sol ni aux dispositions de ce plan indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol ;*
- 2° *la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol a été adopté ou approuvé ;*
- 3° *il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait. En pareil cas, les dispositions du plan régional d'affectation du sol auxquelles il est dérogé cessent de produire leurs effets.*

Cette demande vise à déroger ponctuellement au PRAS en vigueur et ce spécifiquement pour **le permis de lotir Erasmus**.

Il s'agit :

1. D'une dérogation au PRAS, portant sur le dépassement ponctuel et raisonné du seuil de la surface commerciale de 150 m²
 - a. Dans le lot **B** (repris au plan d'affectation « **Liseré I** »), avec un maximum de 500 m² ;
 - b. Dans le lot **D** (repris au plan d'affectation « **Liseré II** »), avec un maximum de 500 m² ;
 - c. Dans le lot **E** (repris au plan d'affectation « **Liseré III** »), avec un maximum de 500 m² ;
 - d. Dans le lot **F** (repris au plan d'affectation « **Liseré IV** »), avec un maximum de 500 m² ;
2. Outre la spatialisation des dérogations, 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 d'urbanisme intégrant du commerce.

Le zonage relatif à ce liseré commercial représenté sur le plan des affectations est clairement nommé « ***liseré commercial en dérogation*** ».





Localisation des liserés commerciaux au sein du PPAS (en dérogation au PRAS)

1.3. LE PLAN RÉGIONAL D’AFFECTATION DU SOL (PRAS)

Le projet de PPAS Chaudron est situé dans une « Zone d'habitation à prédominance résidentielle » du PRAS.

Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat

1. 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.

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. »*



1.4. LE PERMIS DE LOTIR « QUARTIER ERASMUS »

Le permis de lotir « Quartier Erasmus » (PL Erasmus) couvre une part importante de la surface du projet de PPAS Chaudron, entre le boulevard Henri Simonet et la rue du Chaudron.

Le PL Erasmus prévoit la construction d'un quartier d'habitations :

- 1/ avec un centre mixte et du « liseré 1 et 2 » commercial
- 2/ et un développement d'habitat partiellement le long du boulevard Henri Simonet, traversé par des lignes à haute tension à hauteur du lot D et qui prévoit en affectations principales les équipements d'intérêt collectif ou de service public et le commerce.

Le PL Erasmus prévoit 21 lots.

Tenant compte du fait qu'un lot est affecté à une école, un autre à un parc et enfin 4 lots affectés à du logement public (SLRB/ Foyer Anderlechtois et Fonds du Logement), 15 lots du PL peuvent potentiellement accueillir du commerce.

Les prescriptions des deux localisations dans le permis de lotir sont :

1. Pour les liserés 1 et 2 :

« Là où un « liseré 1 est indiqué au « Plan de lotissement », les constructions accueillent des affectations secondaires non accessoires. Les affectations secondaires non accessoires autorisées sont :

- de préférence des commerces. La superficie de planchers de ces commerces ne peut dépasser les limites autorisées par les prescriptions réglementaires du ou des plans en vigueur au moment de la délivrance du ou des permis d'urbanisme, avec un maximum de 500m² de plancher par immeuble ».

[...]

« Là où un "liseré 2 est indiqué au « Plan de lotissement », les constructions peuvent accueillir des affectations secondaires non accessoires. Les affectations secondaires non accessoires autorisées sont :

- de préférence des commerces. La superficie de planchers de ces commerces ne peut dépasser les limites autorisées par les prescriptions réglementaires du ou des plans en vigueur au moment de la délivrance du ou des permis d'urbanisme, avec un maximum de 500m² de plancher par immeuble. ».

[...]

2. Pour le lot D du permis, les prescriptions suivantes sont d'application :

« Le lot D est affecté principalement :

- à des équipements d'intérêt collectif ou de service public à l'exception des crèches.
- à des commerces dans les limites autorisées par les prescriptions réglementaires du ou des plans en vigueur au moment de la délivrance du ou des permis d'urbanisme ».

→ On observe que ce permis de lotir a prévu une possible faculté de dérogation par plan supérieur. Dès lors, la présente procédure au PPAS ne rencontre pas d'obstacle légal.

Application du principe de précaution :

Sur une zone de 43m de part et d'autre des lignes HT les affectations suivantes sont à exclure logement, crèche, et autres affectations à présence permanente... en application du principe de précaution.

Le lot D est concerné et la surface de 500 m² de commerce (au lieu de 150 m²) est prévue comme alternative au logement, crèche, et autres affectations à présence permanente...). Si la dérogation est acceptée comme posée.



Dans une partie du lot C1 tout proche, c'est déjà prévu dans le permis de lotir modificatif 48907, délivré en date du 25/11/2014, pour la partie qui tombe dans les 43 m. D'autres affectations que le logement y sont prévues.

→ Le principe de précaution a donc conduit l'autorité délivrante du permis de lotir à permettre un changement d'affectation au niveau de certaines zones. Dans le cas présent, elle a opté pour le développement du commerce en affectation principale du lot D. Cette affectation n'étant pas conforme au PRAS. Cette procédure de demande de dérogation vise également à permettre l'implantation de commerce dans cette zone.

2. MOTIVATION DES DEROGATIONS

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. Dans la région bruxelloise, 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).

2.1. LE COMMERCE EN LISERES 1 ET 2 DU PL « ERASMUS »

1. A l'exception du lot D, il n'est pas porté **atteinte aux données essentielles du PRAS** ; celles-ci restent d'application : les zones concernées restent des zones affectées principalement au logement, seuls les seuils de superficie de commerce sont modifiés localement et ponctuellement. La situation du lot D est influencée par la présence des lignes HT qui a conduit à repenser l'urbanisation au sein de la zone des 43 m.

Outre la spatialisation des dérogations, un seuil général pour l'ensemble du périmètre de 3.750 m² maximum de commerces est instauré dans le PPAS. De manière générale, ce dépassement n'entend pas compromettre l'affectation principale du périmètre qui est destinée à de l'habitat. Il s'agit par ailleurs de répondre aux futurs besoins des occupants en termes de produits alimentaires, de première nécessité, etc.

Ajoutons que le calcul et la motivation seront jointes à chaque demande de permis d'urbanisme intégrant du commerce.

2 La dérogation est **motivée par des besoins économiques et sociaux** qui n'existaient pas au moment où le Plan Régional d'Affectation du Sol a été approuvé ; à savoir des besoins en commerces pour les nouveaux habitants et occupants du quartier générés par :

- la densification en logements proposée par le projet de PPAS, répondant à la pression démographique dans la RBC d'ici 2040 ;
- la densification en commerces et logements approuvée dans les permis de lotissement et d'urbanisme récemment délivrés dans le site, pour lesquels le projet de PPAS propose une urbanisation complémentaire en respect et dans la continuité des lotissements approuvés et dont résulte le nombre de logements (1492 + 72 = 1564) dans les deux PL Chaudron et Erasmus, porté à 1719 logements pour l'ensemble du périmètre de projet de PPAS Chaudron (complément de 152 + 3 logements au sein de la zone A faisant l'objet du RIE complémentaire) ;



- le besoin d'unités commerciales plus grandes, permettant de répondre aux besoins des habitants et aux usagers récréatifs ou professionnels liés au noyau local à créer, entouré de nombreuses entreprises en milieu urbain et d'industries urbaines, orientées principalement vers le pôle universitaire Erasme ;
- ces dérogations s'inscrivent dans le respect des développements en cours, à savoir un nouveau quartier aux densités urbaines en lien avec le pôle Erasme et situé le long du nouveau boulevard Henri Simonet qui sera bientôt adapté à ce contexte ; densités qui diminuent progressivement vers les paysages ruraux et récréatifs de Neerpede et du Pajottenland. Ces caractéristiques sont reprises par le noyau urbain de Chaudron / Erasme dans le PRDD, A.G. du 12 juillet 2018.

3. L'affectation nouvelle **répond aux possibilités d'aménagement existantes** : il ne s'agit pas à proprement parler d'une affectation nouvelle mais de l'augmentation des seuils de superficie d'une affectation déjà prévue par le PRAS. Les commerces peuvent être aménagés au rez-de-chaussée, et dans certaines conditions, aux étages des immeubles de logement dans les liserés repris dans le PL Erasmus, qui renforcent le centre du quartier en construction, conformément au permis de lotir Erasmus et en liaison avec l'hôpital Erasme et le pôle universitaire.

Les nouvelles superficies de commerce proposées prennent ainsi en compte la proximité du site universitaire Erasme ainsi que le développement des entreprises urbaines. La transformation du boulevard Henri Simonet –actuellement autoroute urbaine - en boulevard urbain consolidera les liens entre le nouveau quartier et cet environnement proche. Ceci démontre l'importance de la demande du permis d'urbanisme, obtenu par Bruxelles-Mobilité, concernant la transformation de l'actuel boulevard et son rond-point.

2.2. LE COMMERCE EN EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC A L'EXCEPTION DES CRECHES - LOT D DU PL « ERASMUS »

1. Il n'est pas porté **atteinte aux données essentielles du PRAS** ; celles-ci restent d'application, globalement, à l'échelle du projet de PPAS. C'est bien le logement et ses corollaires admissibles qui prédominent. La dérogation concerne le dépassement ponctuel et raisonné des seuils de commerce.
2. La dérogation est **motivée par des besoins économiques et sociaux** qui n'existaient pas au moment où le Plan Régional d'Affectation du Sol a été approuvé, à savoir des besoins en équipements commerciaux pour les nouveaux habitants et occupants du quartier généré par :
 - la densification en logements proposée par le projet de PPAS et répondant à la pression démographique dans la RBC d'ici 2040 ;
 - la densification en bureaux, commerces et équipements prévue dans les permis de lotissements ;
 - la densification en commerces et logements approuvée dans les permis de lotissement et d'urbanisme récemment délivrés dans le site, pour lesquels le projet de PPAS propose une urbanisation complémentaire aux lotissements approuvés qui représentent $1492 + 72 = 1644$ logements. Le projet de PPAS entier correspond à 1719 logements, soit un complément de $152 + 3$ logements ;
 - le besoin de quelques commerces plus grands permettant aux habitants et aux usagers récréatifs ou professionnels liés au noyau urbain local, entouré de nombreuses entreprises et du pôle universitaire Erasme ;
 - la chalandise attendue du fait du projet et les éléments mentionnés ci-dessus et le nouveau dépôt de la STIB : habitants, étudiants et professionnels (dont STIB), ainsi que les usagers des espaces récréatifs comme Neerpede.
3. L'affectation nouvelle **répond aux possibilités d'aménagement existantes** : il ne s'agit pas à proprement parler d'une affectation nouvelle mais de l'affectation autre que le logement à titre principal, le long du boulevard Henri Simonet et des développements ferroviaires et en prenant en



compte la présence de lignes à haute tension. Le logement permanent à l'endroit des lignes HT existantes (distance de 43 m de part et d'autre des lignes) n'est pas souhaitable en matière de santé publique (zones soumises aux rayons électromagnétiques). Le principe de précaution doit être appliqué.

Ainsi, des commerces et équipements collectifs peuvent être aménagés, conformément au PL Erasmus et des permis d'urbanisme approuvés. Les nouvelles superficies de commerce et d'équipements collectifs proposées prennent en compte la proximité du site universitaire Erasme, des entreprises urbaines et du boulevard Henri Simonet. Le tout forme un pôle et un noyau qui dépasse ainsi le niveau local.



2.3. TABLEAU DES SUPERFICIES

PL ERASMUS 21 lots	Nombre de logements	Liseré au PL	Affectation princ. du PL	Affectation au PRAS	Programmation	PU Obtenu	Développeurs	Surface comm. admissible au PRAS	Surface comm. admissible au PL (sans déroger au PRAS)	Surface comm PU	Surface comm. admissible PPAS (dérogation au PRAS)
A	PU initial : 310 logements pour étudiants PU actuel : 343 logements étudiants	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m ² + bureaux max 500m ² + maison de revalidation 4.500m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	49193-PU + 49643 - PU/PEB	IMMO GUIDO ECKELMANS	150 m ²	150 m ²	149 m ²	150 m ²
B1	159 chambres avec une résidence-service de 34 appartements	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m ² + bureaux max 250m ² + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Logements collectifs	49624-PUFD	RES. PAR PRINCE	150 m ²	150 m ²	0 m ²	150 m ²
B2 Liseré I	55 logements, 148 m ² bureaux, 117 m ² d'équipements dossier en procédure (vise 54 appartements)	Liseré 2	immeuble à appartements + bureaux max 250m ² + maison de revalidation 4.500m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Logements collectifs	50460-PU + 51635 (en procédure)	ERASMUS GARDEN	150 m ²	150 m ²	149 m ²	500 m ²
C1		Liseré 2	immeuble à appartements + équipements d'intérêt collectif ou de service public + maisons de repos max 8.000m ² + maison de revalidation 2.288m ² max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Eq. techniques	01/PFD/489908	REGION / STIB	150 m ²	150 m ²	0 m ²	150 m ²
C2	42 logements	Liseré 2	immeuble à appartements + équipements d'intérêt collectif ou de service public + maisons de repos max 8.000m ² + maison de revalidation 2.212m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Logements collectifs	50613-PU	FONDS DU LOGEMENTS	150 m ²	150 m ²	0 m ²	0 m ²
D Liseré II			équipements d'intérêt collectif ou de service public sauf crèche commerces + bureaux max 500m ²	ZHPR	Eq. techniques	PU 48501 + 01/PFD/489908	REGION / STIB	150 m ²	150 m ²	0 m ²	500 m ²
E Liseré III	184 logements	Liseré 1	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m ² + bureaux max 500m ² + maison de revalidation 4.500m ² max + hotel 2 max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	PU 49546 / PU 49139	ERASMUS GARDENS	150 m ²	150 m ²	150 m ²	500 m ²
F1 Liseré IV	52 logements	Liseré 1	immeuble à appartements + bureaux max 250m ² + résidences étudiants 25 units max	ZHPR	Logements collectifs	49143-PUFD + 50603-PU	ERASMUS GARDENS	150 m ²	150 m ²	140 m ²	500 m ²
F2		Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m ² + bureaux max 250m ² + maison de revalidation 4.500m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 25 units max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	NC	NC	NC	150 m ²	150 m ²		150 m ²
G	22 logements	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m ² + maison de revalidation 4.500m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	50613-PU	FONDS DU LOGEMENT	150 m ²	150 m ²		0 m ²
H	153 logements	Liseré 2	immeuble à appartements + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	51140-PU	ERASMUS GARDENS	150 m ²	150 m ²		150 m ²
I		Liseré 2	immeuble à appartements + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m ²	150 m ²		150 m ²
N			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m ²	150 m ²		150 m ²
P			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m ²	150 m ²		150 m ²
R			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m ²	150 m ²		150 m ²
S			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	SLRB FOYER ANDERLECHTOIS	150 m ²	150 m ²		0 m ²
T	1 logement (concierge)		Ecole	ZHPR	Ecole + crèche	49107-PUFD + 49516-PU	Prop : COMM. ANDERLECHT	150 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
U	PU en procédure : 180 logements étudiants, 66 studios		immeuble à appartements + résidences étudiants + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	PU-51567 (en procédure)	IMMO GUIDO ECKELMANS	150 m ²	150 m ²	0 m ²	150 m ²
V	135 logements		immeuble à appartements	ZHPR	Logements sociaux	50209-PU	SLRB FOYER ANDERLECHTOIS	150 m ²	150 m ²	0 m ²	0 m ²
W			parc	ZHPR	Parc	Parc	Prop : FOYER ANDERLECHTOIS	150 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Z			technique		Equipements techniques	01/PFD/489908	REGION / STIB	150 m ²	250 m ²	0 m ²	250 m ²
résidence étudiants total Equiv lgt 195 max								Seuil maximal			
								2.950 m ²	588 m ²	3.750 m ²	

PL Chaudron & hors PL dans le reste du PPAS : pas de commerce

NC = Non Construit

Date de mise à jour : 31-08-2020





2.4. DEMANDE APPUYÉE PAR LA COMMISSION DE CONCERTATION

Il s'agit également d'une demande qui émane des différentes autorités régionales :

- Les Directions de l'Urbanisme, des Monuments et Sites, de l'Environnement et de la SDRB (Cf. avis du 23-06-2010) :

- **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 ;
- **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 ;
- **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. ;

- Administration de l'aménagement du territoire et du logement, direction de la planification (Cf. courrier adressé au Collège du 18 juin 2010) :

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, plaines 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.



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.

Cette demande de dérogation est corrélée à une densification plus accrue du périmètre du PPAS en termes de logement. Il en découle une nécessité d'y rééquilibrer l'offre commerciale. La possibilité de disposer d'unités commerciales plus grandes devrait permettre de répondre aux besoins des occupants et professionnels générés par l'urbanisation de ce quartier. Ce dernier est par ailleurs localisé au sein d'une zone de chalandise pouvant être qualifiée d'attractive (en lien avec les programmes de logements, les présences du pôle Erasme et d'entreprises). Cette demande de dérogation tend à s'inscrire dans le respect des développements en cours, à savoir un nouveau quartier aux densités urbaines plus élevées qu'initialement.

Enfin, le RIE complémentaire version 2020 ne relève aucune incidence significative⁴.

⁴ Pour rappel, le RIE complémentaire a analysé l'ensemble de la zone D. Aucune distinction en matière de superficies par liseré commerciale n'a été effectuée.



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

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 ..11.11..

In opdracht,
Le Bourgmestre,
De Burgemeester,
Fabrice CUMPS

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du ..11.11..

Par Ordonnance :
Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,
Marcel VERMEULEN

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ..11.11..

De Minister-President

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ..11.11..

Le Ministre-Président

