

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



C – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE RAPPORT D'INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES **COMPLÉMENTAIRE**

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. INTRODUCTION	7
1.1. HISTORIQUE DU PPAS CHAUDRON	7
1.2. LOCALISATION DU PPAS À L'ÉCHELLE RÉGIONALE	7
1.3. LES SITUATIONS EXISTANTES DE DROIT ET DE FAIT	8
1.3.1. <i>Situation existante de droit</i>	8
1.3.2. <i>Au niveau de la situation existante de fait</i>	10
1.3.3. <i>Au niveau du Plan Communal de Développement d'Anderlecht -PCD-</i> :	10
1.4. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PPAS	11
1.4.1. <i>Localisation des zones d'études</i>	11
1.4.2. <i>Les modifications apportées aux prescriptions graphiques</i>	12
1.4.2.1. <i>Au niveau de la zone A</i>	12
1.4.2.2. <i>Au niveau de la zone B</i>	16
1.4.2.3. <i>Au niveau de la zone C</i>	17
1.4.2.4. <i>Au niveau de la zone D</i>	18
1.4.3. <i>Résumé des modifications apportées au niveau des prescriptions littérales</i>	20
1.5. REDÉFINITION DES OBJECTIFS DU PPAS	21
2. ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES SELON LES ZONES.....	22
2.1. CONTEXTUALISATION	22
2.2. PROGRAMMATION GÉNÉRALE ET FAISABILITÉ PAR ZONES D'ÉTUDES	24
2.2.1. <i>Au niveau de la zone A</i>	24
2.2.2. <i>Au niveau de la zone B</i>	27
2.2.3. <i>Au niveau de la zone C</i>	29
2.2.4. <i>Au niveau de la zone D</i>	31
2.3. LES RECOMMANDATIONS ISSUES DU PPAS DANS SA VERSION « 2009 »	34
2.3.1. <i>Au niveau de l'environnement bâti</i>	34
2.3.2. <i>Au niveau de l'environnement humain</i>	34
2.3.3. <i>Au niveau de l'environnement naturel</i>	35
2.3.4. <i>Autre</i>	35
2.4. LES RECOMMANDATIONS DE PROGRAMMATION ET DE SPATIALISATION	35
2.4.1. <i>Au niveau de l'environnement bâti</i>	35
2.4.2. <i>Au niveau de l'environnement humain</i>	35
2.4.3. <i>Au niveau de l'environnement naturel</i>	37
2.5. LES RECOMMANDATIONS SUR LES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES	38
3. CONCLUSION	48



1. INTRODUCTION

1.1. HISTORIQUE DU PPAS CHAUDRON¹

Le projet modifié de PPAS qui est évalué dans le cadre de ce Rapport d'Incidences Environnementales -RIE- complémentaire a été adapté notamment en réponse aux demandes de la Commission de Concertation du 23/06/2010². Cet avant-projet était accompagné de la version initiale du RIE (2010). Une évaluation environnementale du périmètre du PPAS a donc déjà été établie.

L'élaboration de cette mission fait suite à la décision du Conseil Communal d'Anderlecht en date du 28/01/2016, d'adapter le projet de PPAS³.

Ainsi, le présent rapport complémentaire a pour objet d'analyser les prescriptions graphiques et littérales du projet de PPAS qui ont été adaptées et d'en étudier l'impact environnemental. La terminologie « version adaptée de 2020 » est utilisée.

1.2. LOCALISATION DU PPAS À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Le PPAS est situé au sud-ouest de la commune d'Anderlecht (1070).



Figure 1 : Localisation du PPAS à l'échelle régionale

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

Le PPAS s'inscrit dans les orientations du Plan Régional de Développement Durable -PRDD- approuvé le 12 juillet 2018 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale⁴. Le périmètre PPAS constitue un « pôle de développement prioritaire » au PRDD (carte n°8 - projet de ville).

1.3. LES SITUATIONS EXISTANTES DE DROIT ET DE FAIT

1.3.1. Situation existante de droit

- Au niveau du Plan Régional d'Affectation du Sol -PRAS- :

Contrairement à la situation de fait, la situation existante de droit est restée inchangée. Le périmètre PPAS 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 PRAS⁵.

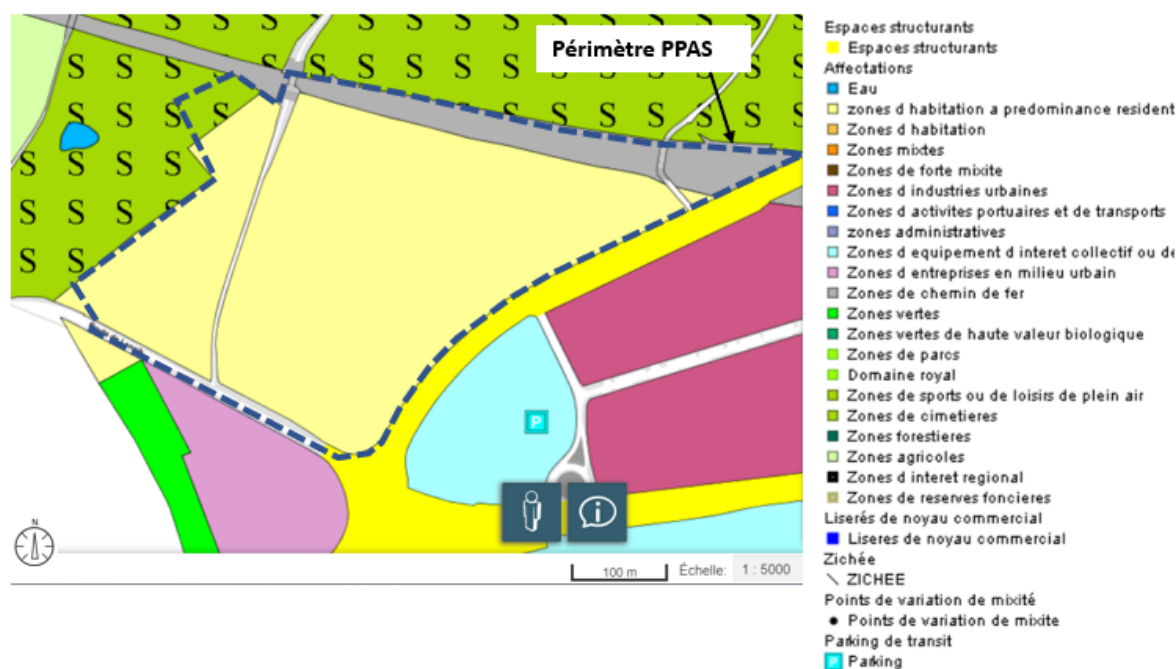


Figure 2 - Affectations du périmètre au PRAS – Source : BRUGJS

- Au niveau des permis de lotir :

Au sein du périmètre, deux permis de lotir se développent :

- PL-46085 « Quartier Chaudron » ;
- PL-46084 « Quartier Erasmus ».

⁴ M.B.,05/11/2018. www.prdd.be

⁵ 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.

Ils visent la construction d'un quartier résidentiel et ont fait l'objet d'études d'incidences. Approuvés en date du 29/04/2014, des modifications y ont été apportées. Ces deux permis représentent 12,96 ha sur les 20,60 ha du périmètre PPAS⁶. Actuellement, des constructions sont en cours -Cf. figure ci-dessous-.

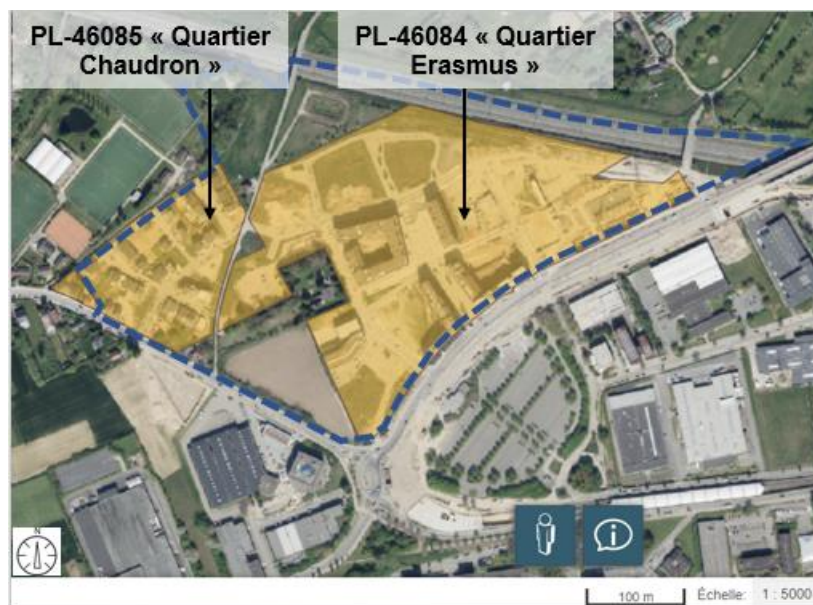


Figure 3 - Localisation des deux permis de lotir – Source : BRUGiS

- Au niveau des permis d'urbanisme :

Sur et aux abords du périmètre, deux permis d'urbanisme ont été délivrés :

- PU 15/03/2016 : STIB « Pulsar » pour la réalisation définitive du dépôt près du boulevard Henri Simonet ;
- PU 14/03/2019 : Région pour la réalisation du « réaménagement du boulevard Henri Simonet ».



Figure 4 - Localisation des deux permis d'urbanisme – Source : Openpermits.brussels

⁶ Ce qui correspond à plus de 60% de la surface du périmètre

1.3.2. Au niveau de la situation existante de fait

Des chantiers sont en cours ou construits suite à la délivrance des différents projets présentés ci-avant.

1.3.3. Au niveau du Plan Communal de Développement d'Anderlecht -PCD- :

Le PCD d'Anderlecht, approuvé en date du 26.03.2015 considère le périmètre en tant « *qu'éco-quartier* ». Ce dernier est traversé par la « *promenade verte* » (au niveau de la rue du Chaudron). On s'inscrit au sein du projet « Neerpède -Vogelzang ». Sont développés :

- au nord du périmètre, un vaste « *espace rural* » ;
- à l'est et à l'ouest du périmètre, des espaces sportifs « *intensif* » et « *extensif* ». Un « *chemin lent* » est observé à l'est du périmètre et se dirige vers le sud.
- au sud du périmètre, un « *centre d'entreprises – recherche* », un « *centre hospitalo-universitaire* (Erasme) » ainsi que le « *métro* ».

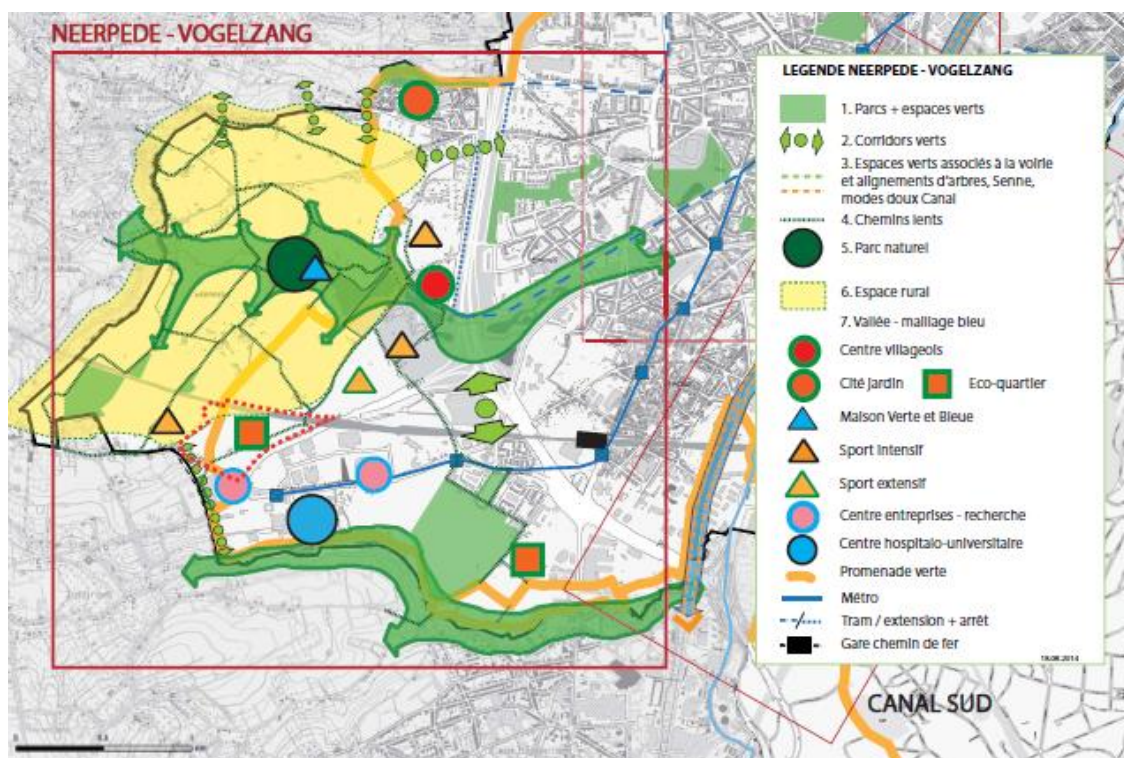


Figure 5 - Extrait de la carte Projet Neerpède – Vogelzang du PCD, version 2015

1.4. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PPAS

1.4.1. 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 6 - PPAS dans sa version initiale de 2009

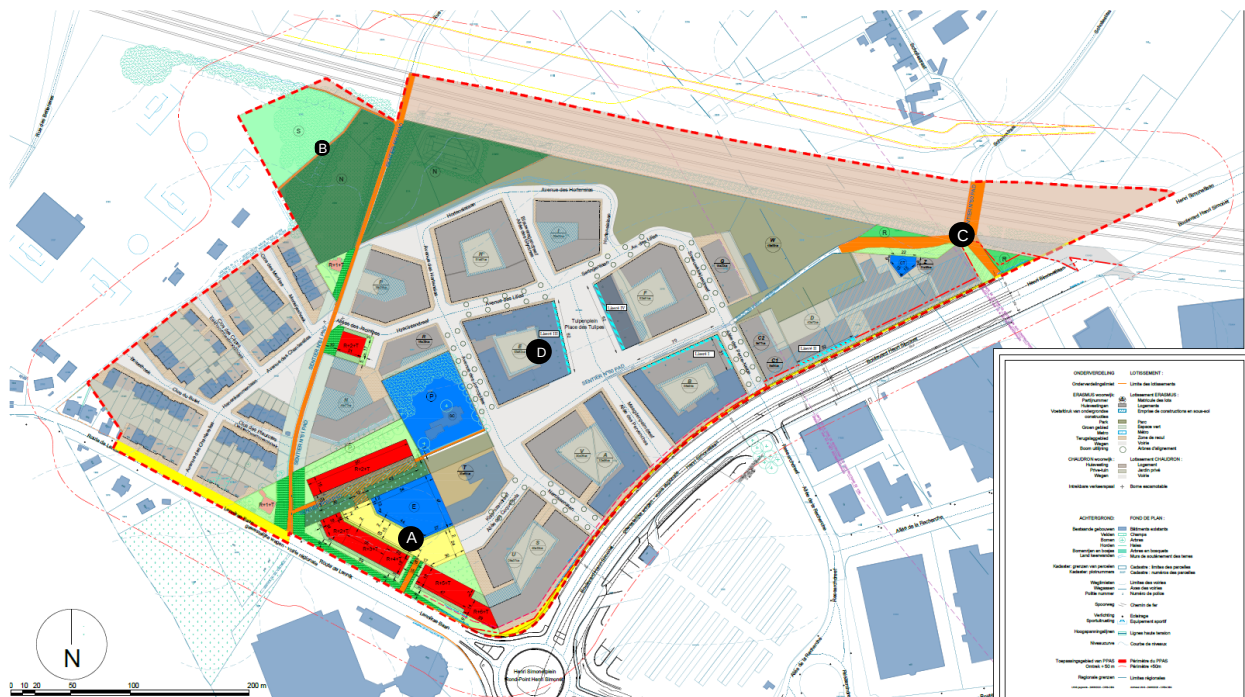
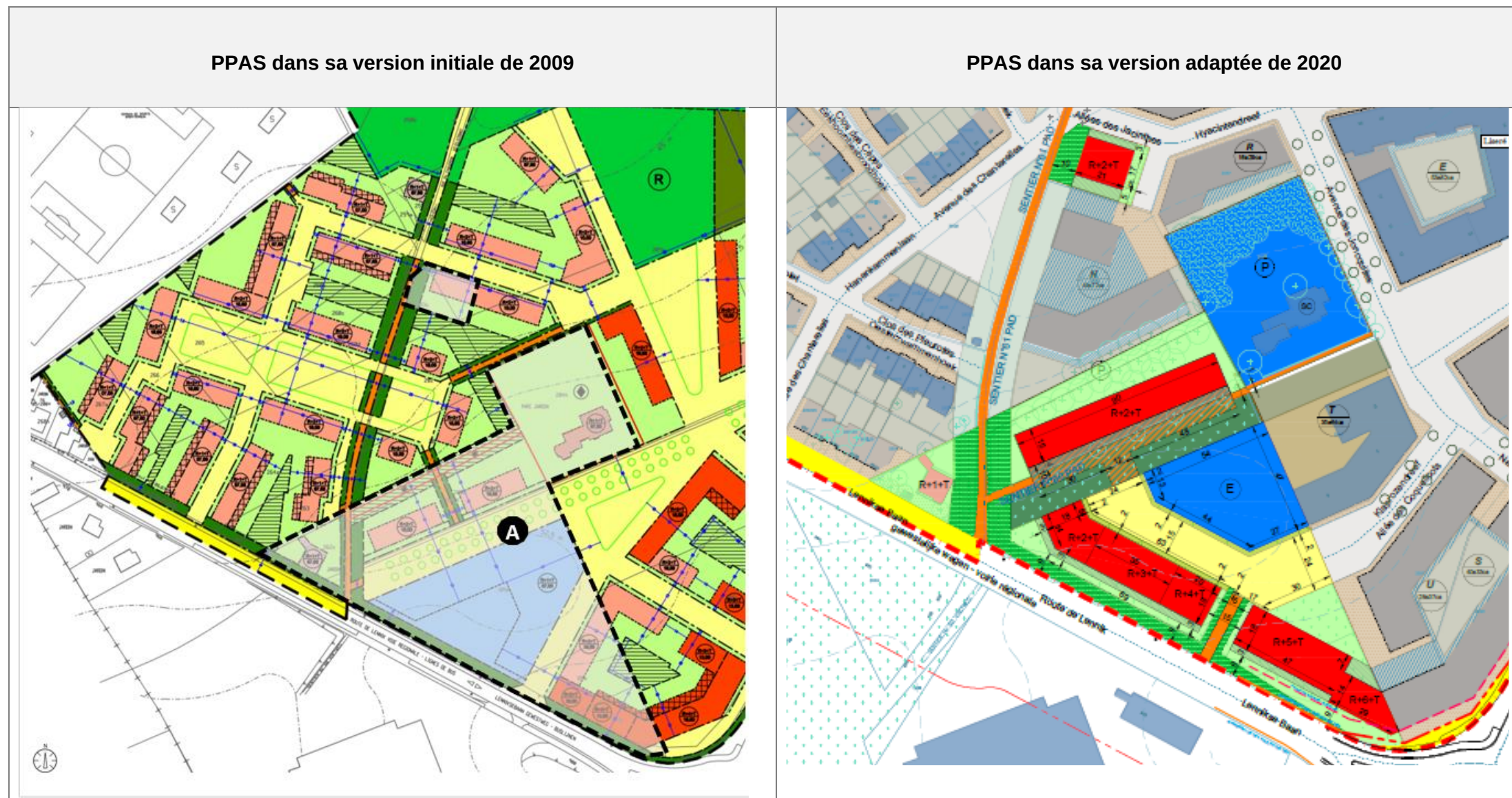


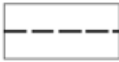
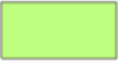
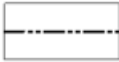
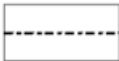
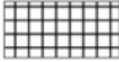
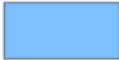
Figure 7 - PPAS dans sa version adaptée de 2020

1.4.2. Les modifications apportées aux prescriptions graphiques

1.4.2.1. Au niveau de la zone A



Légende PPAS « 2009 » :

	ALIGNEMENT ROOIJN		5.3. ZONES D'INFRASTRUCTURES D'INTERÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC - DÉPÔT METRO ZONES VOOR INFRASTRUCTUREN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE DIENSTEN - METROSTELPLAATS		11. ZONES D'ESPACES VERTS NATURELS ZONES GROENE RUIMTEN - NATUUR
	LIMITE DES ZONES D'AFFECTATION GRENS VAN DE BESTEMMINGSZONES		6.2. ZONES DE COURS ET JARDINS ZONES KOEREN EN HOVINGEN		12.1. ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - ALIGNEMENTS D'ARBRES (INDICATIF) ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - BOMENRIJEN (INDICATIEF)
	FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE VERPLICHTE BOUWLIJN		6.3. ZONES DE JARDINS PARTAGES ZONES GEZAMENLIJKE HOVINGEN		12.1. ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - PLACES VEGETALISEES (INDICATIF) ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - GROENE PLEINEN (INDICATIEF)
	LIMITE EXTREME DE CONSTRUCTION UITERSTE BOUWGRENS		6.4. ZONE DE COURS ET JARDINS A PRESERVER ZONE VOOR TE VRIJWAREN KOEREN EN HOVINGEN		12.2. ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - ESPACES PUBLICS PARTAGES ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - GEDEELDE OPENBARE RUIMTE
	BÂTIMENTS PRINCIPAUX - NOMBRE DE NIVEAUX MAXIMUM + TOITURE / HAUTEUR MAX HOOFDGEBOUWEN - MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN + DAK / MAX HOOGTE		7. ZONES DE REcul ACHTERUITBOUWZONES		12.3. ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - VOIES PIETONNES ET CYCLISTES ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - VOET- EN FIETSWEGEN
	BÂTIMENTS SECONDAIRES - MAXIMUM 1 NIVEAU BIJGEBOUWEN - MAXIMUM 1 BOUWLAAG		8. ZONES D'ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT ZONES VOOR BEGELEIDENDE GROENE RUIMTEN		12.5. ZONES DE L'ESPACE PUBLIC - VOIES REGIONALES ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE - GEWESTWEGEN
	2. ZONES D'HABITATION WOONZONES		9. ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION RECREATIVE ET SPORTIVE ZONES VOOR GROENE RUIMTEN VAN RECREATIEVE EN SPORTIEVE AARD		
	3. ZONES MIXTES D'HABITATION ET D'ACTIVITE GEMENGDE ZONES WONEN EN ACTIVITEITEN		9.2.a. AIRES D'ESPACE VERT RECREATIFS GEBIEDEN VOOR GROENE RECREATIEVE RUIMTE		
	4. ZONES D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SOCIOCULTURELS ZONES SCHOOL- EN SOCIO-CULTURELE VOORZIENINGEN		9.2.b. AIRES DE SPORT DE PLEIN AIR GEBIEDEN VOOR SPORT IN OPENLUCHT		
	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		10. ZONES D'ESPACES VERTS MARAÎCHERS ZONES VOOR GROENE RUIMTEN - MOESTUINEN		
	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		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 (TECHNISCHIE VOORZIENINGEN)		

Légende PPAS « 2020 » :

AFFECTATIONS / BESTEMMINGEN

	ZONES D'HABITATION WOONZONES
	ZONES D'HABITATION ET D'ACTIVITES WOON ZONES EN ACTIVITEITEN
	ZONES D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES ZONES VOOR SCHOOLVOORZIENINGEN
	ZONES D'EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS ZONES VOOR SOCIOCULTUREELVOORZIENINGEN
	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
	ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION RECREATIVE ZONES VOOR GROENE RUIMTEN VAN RECREATIEVE AARD
	ZONES D'ESPACES VERTS A VOCATION SPORTIVE ZONES VOOR GROENE RUIMTEN VAN SPORTIEVE AARD
	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 RÉSIDENIELLES 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

	LISÉ COMMERCE EN DÉROGATION COMMERCIELE AFWIJING 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
	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	Cadastre : numéros des parcelles
Weglimieten	Limites des voiries
Wegassen	Axes des voiries
Politie nummer	Numéro de police
Spoorweg	Chemin de fer
Verlichting	Eclairage
Sportuitrusting	Équipement sportif
Hoogspanningslijnen	Lignes haute tension
Niveaucurve	Courbe de niveaux
Toepassingsgebied van PPAS	Périmètre du PPAS
Omtrek + 50 m	Périmètre +50m
Regionale grenzen	Limites régionales

Uitgave gegevens - 25/05/2020 - CIRB-CIRB

données UtiS - 25/05/2020 - CIRB-CIRB

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 <u>Autres adaptations (hors espaces bâtis) :</u> 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 au sol 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 (promenade verte). + 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 <u>Autres adaptations (hors espaces bâtis) :</u> 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'aménager des étages supplémentaires (fonction des surfaces constructibles).	Zone A : R+T à R+5+T

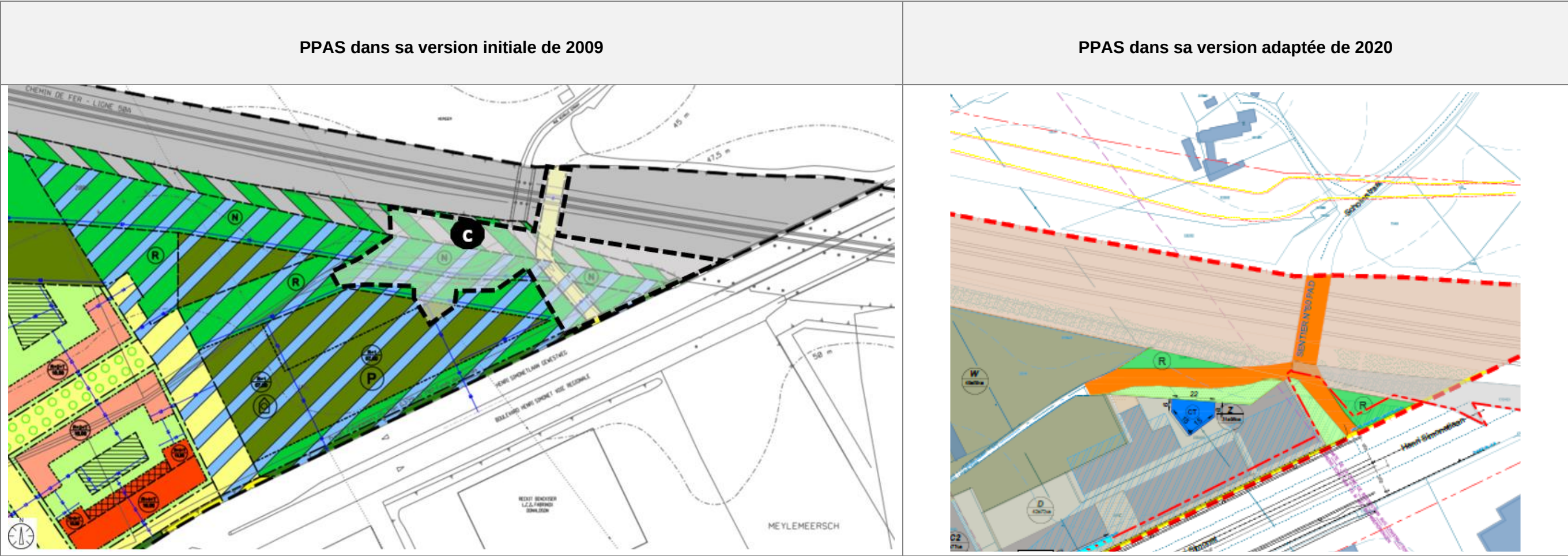
1.4.2.2. Au niveau de la zone B



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

1.4.2.3. Au niveau de la zone C



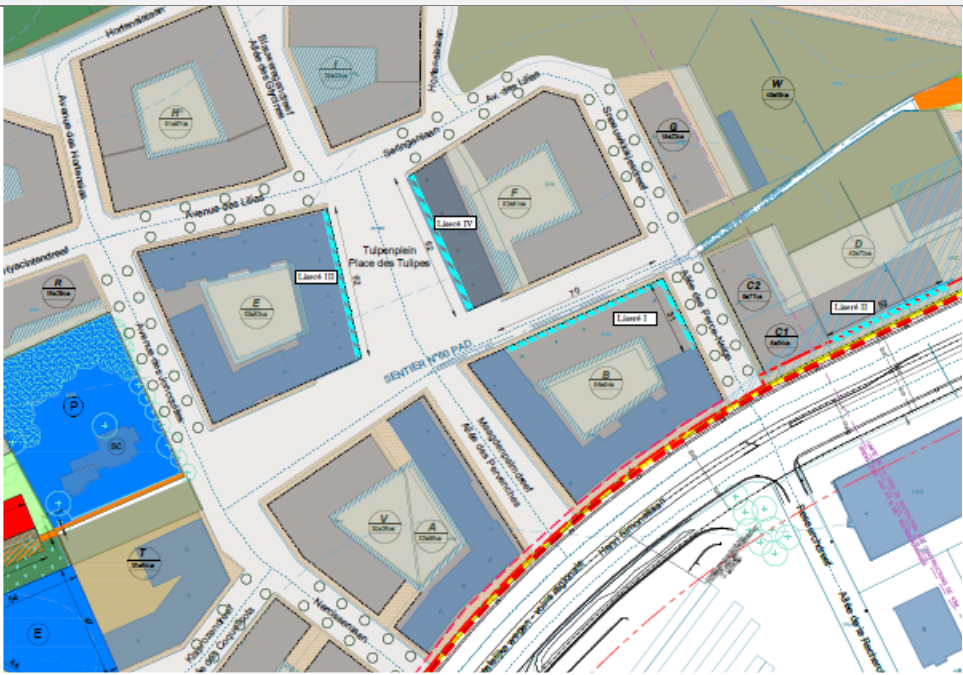
La ventilation de la programmation est revue et développée comme suit :

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 : /

1.4.2.4. 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.	Le PPAS dans sa version adaptée de 2020 précise l'implantation de liserés commerciaux	Liserés commerciaux > surface commerciale maximale augmentée ponctuellement à 500 m² par immeuble et par projet. Un seuil général pour l'ensemble du périmètre du PPAS de 3.750 m² maximum de commerces est instauré. Ce seuil déroge aux superficies autorisées par le PRAS. Cependant, la dérogation est motivée par : - le fait qu'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. - des besoins économiques et sociaux qui n'existaient pas au moment où le PRAS a été approuvé ; à savoir des besoins en commerces pour les nouveaux habitants et occupants (en lien avec la densification du périmètre) ; - la nécessité de répondre 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. Ajoutons que cette demande est également appuyée par la commission de concertation (différentes autorités régionales se sont positionnées sur cette augmentation).



1.4.3. 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.

1.5. REDÉFINITION DES OBJECTIFS DU PPAS

Suite aux évolutions apportées⁷, les objectifs du PPAS 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.

⁷ En lien avec les demandes de la commission de concertation et de l'évolution du périmètre (développement des permis de lotir)

2. ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES SELON LES ZONES

2.1. CONTEXTUALISATION

Des critères de comparaison ont été élucidés en fonction des différentes thématiques environnementales, à savoir :

- a. L'environnement bâti : urbanisme/aménagement du territoire – paysage et patrimoine bâti – microclimat (ombres portées et vents) ;
- b. La mobilité (environnement humain) ;
- c. La population : domaines social et économique (environnement humain) ;
- d. L'environnement humain : environnement sonore – air climat – déchets – énergie et être humain ;
- e. L'environnement naturel : faune & flore – eaux et sol/sous-sols.

L'objectif est d'analyser les effets significatifs probables induits par les scénarios, et faire émerger les incidences positives, neutres et négatives qui traduisent la programmation et la spatialisation des zones modifiées.



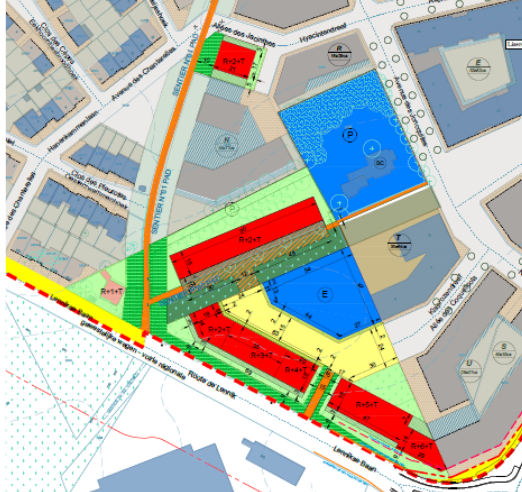
2.2. PROGRAMMATION GÉNÉRALE ET FAISABILITÉ PAR ZONES D'ÉTUDES

2.2.1. Au niveau de la zone A

	Scénario 0 « au fil du temps » (scénario PRAS)	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Programme ⁸ = 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 ⁹ précise que « <i>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</i> » 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	R+1+T à R+4+T	R+T à R+5+T

⁸ 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. Le scénario 0 fait l'objet d'une proposition tenant compte du PRAS, du parcellaire et des constructions avoisinantes.

⁹ Lien : <http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/sites/urbanisme-bruxelles.hsp.be/files/Anderlecht%20RCU%20projet.pdf>

	Erasmus > au droit du rond-point du boulevard Simonet).		
Schéma de principe – les légendes sont reprises au § 1.4.21.4.1			

Nb : 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.

Afin de poursuivre l'urbanisation du PPAS (en ce compris les permis de bâtir avoisinant > PL Erasmus et Chaudron) et de répondre au déficit de logements observé à l'échelle de la Région, l'accroissement des gabarits peut permettre une production plus accrue de logements. 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'équipements¹⁰ et de service, etc¹¹, 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. Signalons cependant qu'en cas de développement d'un équipement scolaire, les scénarios PPAS « 2009 » et « 2020 » 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.).

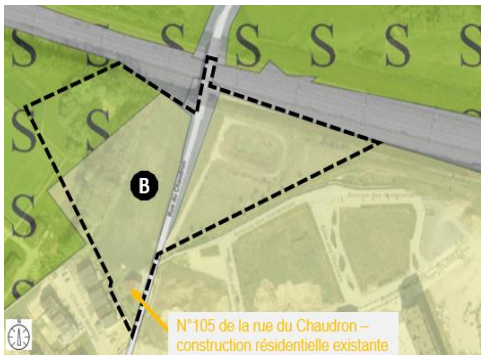
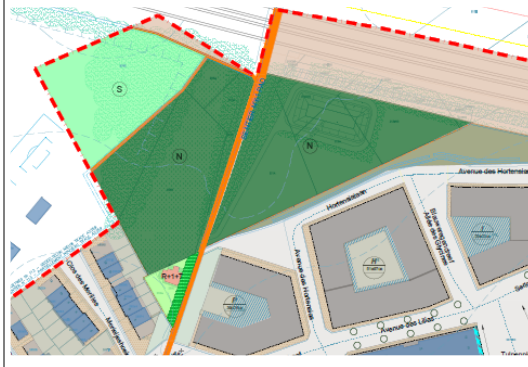
La programmation proposée par le scénario « 2020 » peut donc être envisagée. Des offres de stationnement adaptées, en réponse aux besoins estimés, sont attendues.

En termes de programmation et de spatialisation, et au regard de l'analyse menée, il serait judicieux pour cette zone 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).

¹⁰ 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 ».

¹¹ En lien avec le nombre d'habitants

2.2.2. Au niveau de la zone B

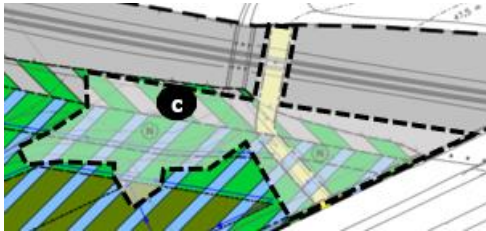
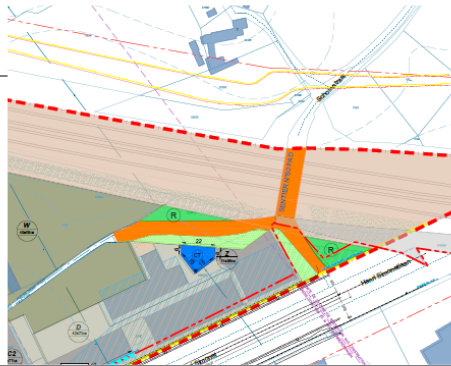
	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Programme ¹² = somme de surfaces de plancher	14.000 m ² de zones d'habitation à prédominance résidentielle 4.924 m ² de zones de sports ou de loisirs de plein air	4.924 m ² de zones d'espaces verts à vocation récréative et sportive - aires de sport de plein air 13.272 m ² de zones d'espaces verts naturels 1.886 m ² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 1.083 m ² de zones de l'espace public – espaces publics et partagés	5.634 m ² de zones d'espaces verts à vocation sportive - organisée 12.036 m ² de zones d'espaces verts naturels 2.412 m ² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer 654 m ² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 1.083 m ² 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 § 1.4.2			

¹² La programmation est calculée au regard des différentes superficies constructibles et des gabarits. Nb : les RDC sont affectés aux activités pour les zones mixtes

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 ($\pm 900 \text{ m}^2$). 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.



2.2.3. Au niveau de la zone C

	Scénario 0 « au fil du temps »	Scénario PPAS dans sa version initiale de 2009	Scénario PPAS dans sa version adaptée de 2020
Programme ¹³ = somme de surfaces de plancher	5.300 m ² de zones d'habitation à prédominance résidentielle	2.991 m ² de zones d'espaces verts naturels 1.568 m ² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 3.429 m ² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro 119 m ² d'aire de garages ou parc de stationnement et services d'exploitation du garage métro 624 m ² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public - chemin de fer 333 m ² de zones de l'espace public – espaces publics et partagés	796 m ² de zones d'espaces verts à vocation récréative et sportive 2.771 m ² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – chemin de fer réservation 1.385 m ² de zones d'infrastructures d'intérêt collectif ou de service public – dépôt métro 276 m ² de zones d'équipements collectifs publics et techniques 833 m ² de zones de recul 1.408 m ² de zones de l'espace public
Gabarit	R+1+T (gabarit considéré)	R+1	
Schéma de principe - les légendes sont reprises au § 1.4.2			

¹³ 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

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.

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 « Erasmus » 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.

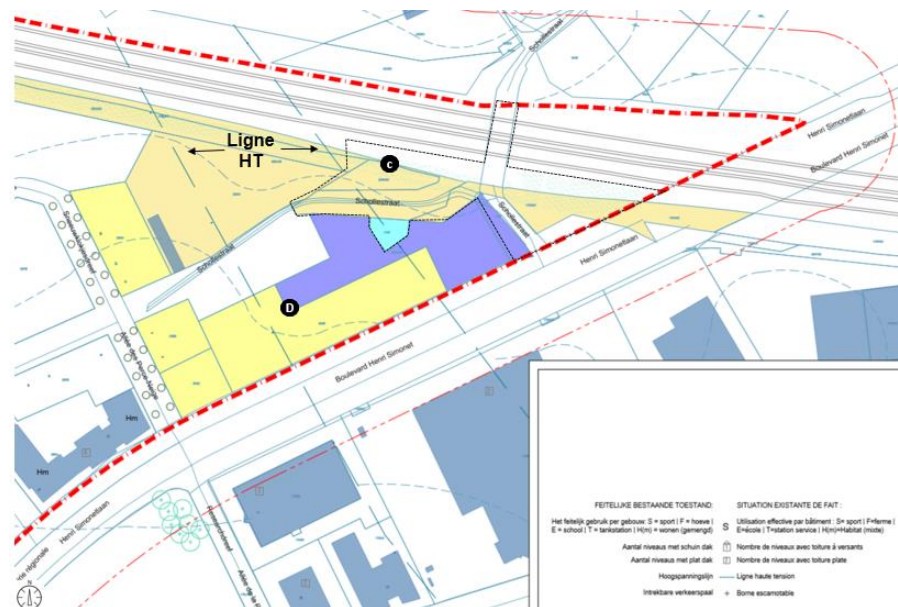


Figure 8 – Localisation des lignes HT au niveau de la zone C, plan situation existante de fait

2.2.4. Au niveau de la zone D

	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	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. <i>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.</i> <i>La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².</i> <i>Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.</i> 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 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 § 1.4.2



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.



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

Nous reprenons les recommandations issues de la version « 2009 » qui sont maintenues¹⁴ :

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 :*

2.3.1. Au niveau de l'environnement bâti

Urbanisme :

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

2.3.2. 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 :*

¹⁴ Il s'agit uniquement des recommandations concernant les zones A, B, C et D & périmètre PPAS de manière générale

2.3.3. Au niveau de l'environnement naturel

Milieus naturels, diversité biologique :

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

2.3.4. Autre

Participation et partenariats :

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

2.4. 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** et **réglementaires**). Une distinction est opérée entre les zones.

2.4.1. 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.

2.4.2. 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 désaffectation 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 suffisante des habitations (ensemble du périmètre).

- Etre 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.

2.4.3. 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.

2.5. 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 1 ^{er} . Il y aura lieu d'adapter la numérotation des articles suivants. La suppression des § pourraient également faciliter la lecture du document.
Article 0, § 1 ^{er} . 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 public. Lorsqu'une affectation secondaire avec vitrine est implantée au rez, la clôture n'est pas obligatoire à l'alignement.	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
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.
§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 2ème 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 neconstitueraient 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.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
	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. Nous

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
	préconisons de soumettre tout projet sur la propriété « de Fazant » à l'avis de la commission de concertation.
§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 (<i>Infiches 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</i>). (...)	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.
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,	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.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
- et la superficie consacrée à cette affectation est inférieure ou égale à 75 m ² par logement.	
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 m ² par projet par immeuble pour les commerces et 250 m ² par immeuble et par projet pour les bureaux et les équipements d'intérêt collectif ou de service public..	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. 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.
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 « privés » et « publics ».

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
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 complémentaiement 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 complémentaiement 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 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.) 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 respectent 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 respectent 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 §1 ^{er} 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.
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 (...)	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.
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).	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.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
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) 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.	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.

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
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.	
§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	

Prescriptions du PPAS dans sa version adaptée de 2020	Recommandations
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.

3. 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 9 - PPAS dans sa version initiale de 2009

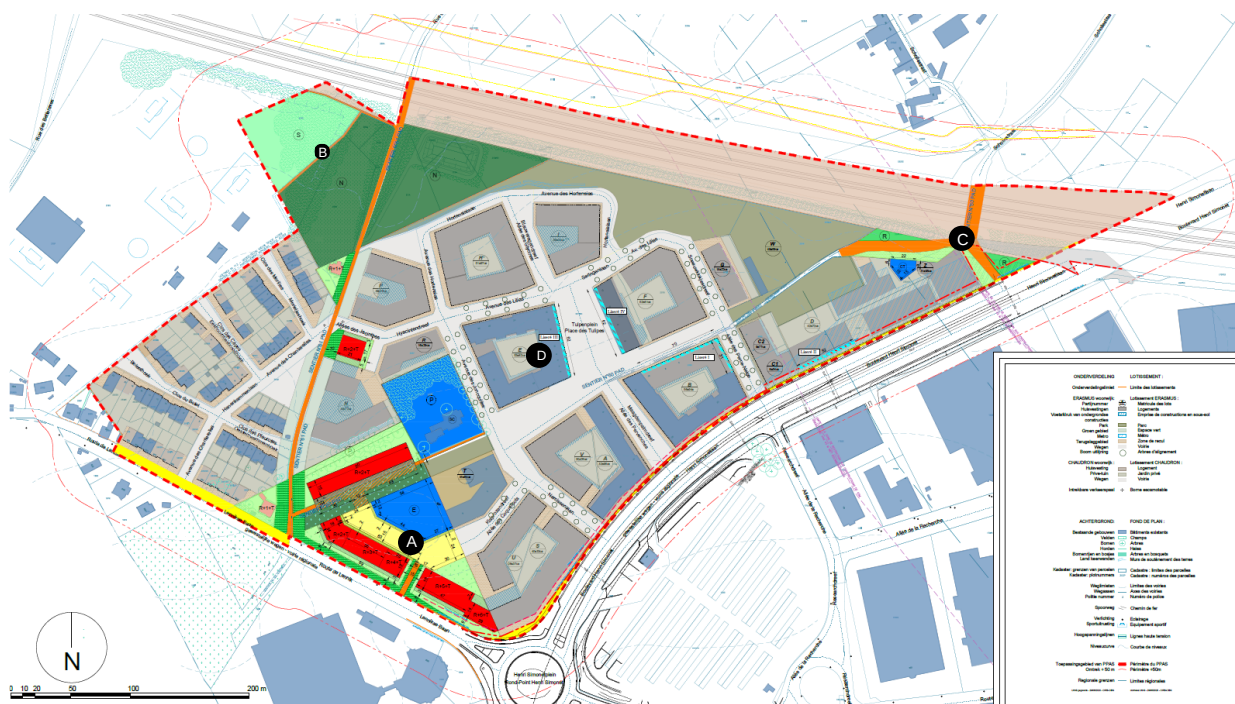


Figure 10 - PPAS dans sa version adaptée de 2020

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 (zone D). Ce seuil n'entend pas porter atteinte aux données essentielles du PRAS ; celles-ci restent d'application. En effet, le périmètre reste affecté principalement au logement. Ces commerces ambitionnent de répondre aux besoins économiques et sociaux des habitants (en lien avec la densification du périmètre).

Nous reprenons quelques-unes des autres modifications/adaptations :

- La préservation de la propriété "de Fazant" (zone A) ;
- La possibilité de disposer d'affectation secondaire dans les zones d'habitation (zone A) ;
- La redéfinition des prescriptions relatives aux zones d'habitation et d'activité. De nouvelles activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions (zone A) ;
- Le développement de nouvelles zones d'équipements collectifs (écoles, socioculturels et techniques) > zone A ;
- 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 (zones A, B & C) ;
- 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 (zones A à D).

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

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 ..J.J.J.. 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 ..J.J.J.. 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 ..J.J.J.. tot ..J.J.J.. In opdracht, L'Echevine du Développement urbain, 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 ..J.J.J.. au ..J.J.J.. Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van ..J.J.J.. In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS	Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du ..J.J.J.. Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ..J.J.J.. De Minister-President	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ..J.J.J.. Le Ministre-Président

**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/./..

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

