

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



A - NOTE EXPLICATIVE

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 (l'EI du permis de lotir « Quartier Erasmus » et du permis d'urbanisme « Pulsar » de la STIB sont repris en résumé dans le document G – Annexes n°2)

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. CONTENU MIS À JOUR.....	8
2. PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE	9
2.1. LOCALISATION.....	9
2.2. SITUATION EXISTANTE DE FAIT	11
3. CONTEXTE NORMATIF	17
3.1.1. LES PLANS À VALEUR INDICATIVE	17
3.1.2. LES PLANS À VALEUR RÉGLEMENTAIRE.....	25
3.1.3. LES RÈGLEMENTS D'URBANISME	27
3.1.4. ALIGNEMENTS	28
3.1.5. STATUT ADMINISTRATIF DES VOIRIES	28
3.1.6. AUTRES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIC	29
4. OBJECTIFS DU PROJET DE PPAS	30
4.1. LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX.....	30
4.1. LES OBJECTIFS SPATIALISÉS.....	32
4.2. LE PROGRAMME.....	34
5. LES OPTIONS DU PROJET DE PPAS	36
5.1. INTRODUCTION.....	36
5.2. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET.....	37
5.2.1. URBANISME, PATRIMOINE ET PAYSAGE	37
5.2.2. MOBILITÉ	40
5.2.3. EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS.....	42
5.2.4. SOL, SOUS-SOL ET EAUX SOUTERRAINES	42
5.2.5. EAU (EAUX USÉES, EAUX PLUVIALES, EAUX DE DISTRIBUTION)	42
5.2.6. ENVIRONNEMENT PAYSAGER	42
5.2.7. MICROCLIMAT (OMBRES PORTÉES, TOURBILLONS...)	43
5.3. AFFECTATIONS PROPOSÉES.....	44





1. INTRODUCTION

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 »**, 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).

Outre le « **Programme sur base de la charte d'intentions** » de la Commune du 13/11/2007, le projet s'inscrit dans le PCD, s'inscrivant à son tour dans les plans régionaux, dont le principal, le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), a été approuvé définitivement le 12 juillet 2018 par le Gouvernement. Il s'appuie aussi sur le « PRAS démographique » qui est une actualisation du PRAS destinée à répondre à certains défis régionaux. D'autres permis d'urbanisme ont été approuvés entretemps, ou sont en voie de l'être ; le projet de PPAS est également adapté à ce contexte.

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

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

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



1.2. CONTENU MIS À JOUR

La présente note explicative a relativement évolué depuis l'octroi de différents permis sur le site.

Néanmoins, la base (l'avant-projet 2010) du contenu est maintenue et adaptée à cette nouvelle situation.

Il s'agit de prendre en considération les **deux PL Chaudron et Erasmus**, où le projet de PPAS vient uniquement proposer des prescriptions concernant les superficies commerciales dans le PL Erasmus.

Pour une question de lisibilité, deux légendes sont insérées dans le plan des affectations. Une légende en couleurs concerne les affectations du projet de PPAS proprement dites, la deuxième légende de graphie semblable mais aux tons gris concerne les périmètres des lotissements. Ceci permet de bien distinguer les prescriptions issues des permis de lotir et celles proposées par le projet de PPAS.

Un **rapport d'incidences environnementales complémentaire** analyse les incidences liées aux adaptations effectuées sur le projet de PPAS, entre la première version en 2009 et la version de 2020, objet de l'étude environnementale complémentaire. Après l'analyse des incidences environnementales complémentaire, les **prescriptions urbanistiques littérales et graphiques** ont été adaptées pour tenir compte des recommandations. Elles sont ainsi datées d'août 2020.

Un **résumé non technique (RNT)** est aussi écrit afin de faciliter la lecture de ce rapport d'incidences environnementales complémentaire.

Une note séparée concerne les **dérogations au PRAS** pour des surfaces commerciales excédant les seuils de la *Zone d'habitation à prédominance résidentielle* du PRAS et que le projet de PPAS propose dans le PL Erasmus.



2. PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE

2.1. LOCALISATION

Voir Plan N°1 - Localisation - échelle 1/5000

Le Projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) est situé au sud-ouest de la Commune d'Anderlecht entre le boulevard Henri Simonet, la route de Lennik, la limite avec le centre sportif de Saint-Gilles et le chemin de fer Gand - Bruxelles (ligne 50a). La rue du Chaudron passe à travers du site.

La limite communale de Sint-Pieters-Leeuw passe au sud-ouest (juste en dehors du site). Cette partie de Sint-Pieters-Leeuw est principalement marquée par le caractère rural de la vallée du Vogelzangbeek.

Les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol sont globalement déterminées par les voiries et le chemin de fer existant. Elles sont également confirmées par les périmètres des PPAS contigus, partiellement abrogés entre-temps. De ce fait, le périmètre répond globalement à la limite de la « zone d'habitation à prédominance résidentielle » du PRAS.

Deux autres PPAS entourent le site :

- le PPAS « Meylemeersch » entretemps partiellement abrogé, dominé par des fonctions d'entreprises ainsi que le site de l'hôpital universitaire Erasme - A.R. 14/08./1974, modification A.E. du 29/03/1990 l'abrogation partielle par le PRD de 1995 et abrogation partielle par AG 10/09/09;
- le PPAS « Zone Rurale », qui comprend la zone rurale et récréative de Neerpede - A.R. 29/03/1974 et l'abrogation partielle par le PRD de 1995.

Le PPAS « Zone Rurale » détermine la limite ouest et nord du projet de PPAS chaudron, le PPAS « Meylemeersch », entre-temps partiellement abrogé détermine la limite sud et est.

La surface totale du PPAS est de **20,60 ha**. La diagonale est-ouest mesure +/-900m, la diagonale nord-sud +/-450m.

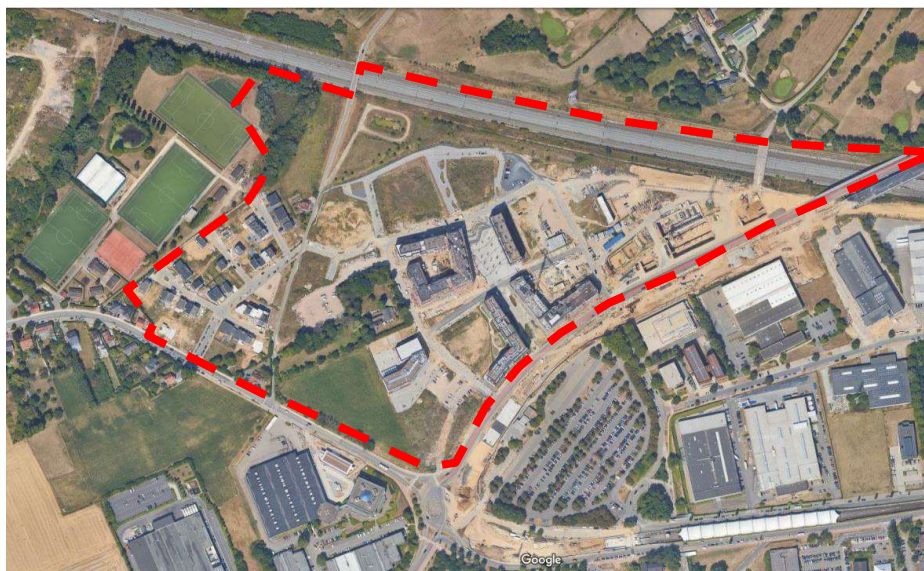


Figure 1 Vue aérienne du projet de PPAS – Google 2020

La photo ci-dessus localise le site, limité par le chemin de fer au nord et le développement urbain du pôle Erasme au sud. La photo de 2020 montre aussi les constructions des alentours ainsi que le quartier des PL chaudron et Erasmus en cours de réalisation. L'école fondamentale communale "Les Pommiers" est déjà construite. Au centre la propriété de Fazant, entourée de son jardin arboré et à sa gauche la rue du Chaudron.



2.2. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Voir plan N°3 - Plan de la situation existante de fait - échelle 1/1000

Le bâti

Trois anciennes habitations sont présentes dans le site, le long de la rue du Chaudron. Elles contiennent de 1 à 2 niveaux sous corniche avec des toitures en pentes. L'ancienne villa au centre du projet de PPAS, de Fazant, possède une tour pointue.



Figure 2 Prises de vues du site - bâti résidentiel et non-bâti, 2011-2016



Figure 3 Prises de vues du site - bâti résidentiel, 2017

Certains bâtiments des nouveaux lotissements, en cours de construction, (école, appartements) témoignent des développements à venir. Complémentairement, la construction d'un dépôt STIB se poursuit activement.

Le non-bâti

La zone d'étude se situe dans la zone de transition entre les paysages du Pajottenland et de la vallée de Neerpède et du paysage urbain de la Région de Bruxelles-Capitale. Le relief est dominé par la ligne de crête SO – NE (le long du sentier n°60) qui sépare les vallées de Neerpède et de Vogelzang. Le point le plus élevé de 52 m se situe au sud de Fazant ; le point le plus bas de 42 m près de la rue du Chaudron au NO. Vers Erasme, le terrain descend lentement vers la vallée de Vogelzang.

Les terrains non-bâties étaient en exploitation comme champs (69,13%), prairies (9,21%) et quelques zones et talus boisés (0,77%). La propriété de Fazant possède un espace vert conséquent (effet visuel) marquant. Depuis 2015, les parties centrales et ouest du site sont en chantier pour la réalisation des constructions et aménagements prévus aux plans de lotissements Erasmus et chaudron.

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

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

Une parcelle boisée se situe au nord-ouest, appartenant au centre sportif de la Commune de Saint-Gilles.

Les voiries



Toutes les voiries existantes ont un régime de circulation à double-sens. Le boulevard Henri Simonet, avec ses 2x2 bandes de circulation (voie régionale B 201), permet l'accès au Ring R0 de Bruxelles. Il rejoint la route de Lennik (voie régionale N 282) à hauteur du rond-point Henri Simonet.

La rue du Chaudron et partiellement la rue Scholle, ont un statut communal. Elles traversent le site du nord au sud (entre la vallée de la Pede et les voiries autour du site Chaudron).

La ligne de chemin de fer 50a - Gand-Bruxelles, se situe en contrebas du terrain général du site Chaudron. Les deux rues communales enjambent le chemin de fer.



Figure 4 Prises de vues des voiries - images 2011-2016

Superficies des différentes occupations dans le périmètre du PPAS :

Occupation	Surface / ha
Chemin de fer	2,86
Habitat existant	0,85
Habitat en construction et nouveau (chantiers)	12,96
Terrains de sport	0,62
Prairie	1,19
Champs	1,18
Voiries	0,94
Total situation existante de fait	20,60

Dans les nouveaux PL Erasmus et PL Chaudron, toutes les voiries sont devenues communales et dont les grandes axes sont des zones 30 (avenue des chanterelles, avenue des lilas, allée des pervenches et avenue des Jonquilles) , le reste des zones 20, et au milieu d'Erasme nous avons la zone piétonne (place des Tulipes, Allée des Iris et Allée des Pervenches).

Ci-dessous la carte qui reprend les 10 nouvelles voiries + 1 parc dans le cadre du PL Erasmus :



Figure 5 Carte du domaine public établie par la Commune

Ci-dessous la carte qui reprend les nouvelles adresses dans le cadre du PL Chaudron :



Figure 6 Carte reprenant les numéros de police, établie par la Commune

Parcellaire

Les parcelles cadastrales sont situées dans la division 7 Anderlecht, section F - feuille 2 et section G.

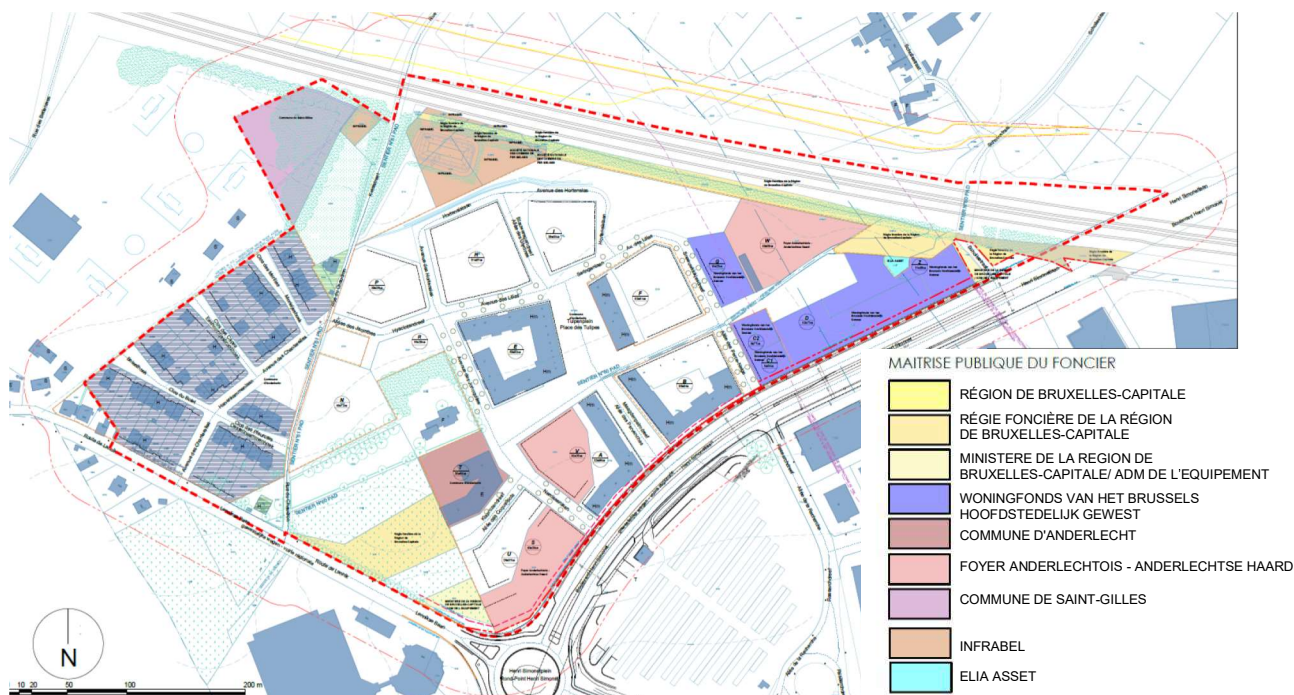


Figure 7 Propriétaires dans le périmètre du projet de PPAS – version 1-1-2020

Les différentes surfaces, par propriétaire, sont réparties de la manière suivante :

Total du périmètre PPAS	206.773m²	
Parcelles cadastrales appartenant à des propriétaires publics	Superficie	%
Région de Bruxelles-Capitale	7.924m ²	3,83%
Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale	17.708m ²	8,56%
MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE/ ADM DE L'EQUIPEMENT	1.084m ²	0,52%
Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	3.194m ²	1,54%
COMMUNE D'ANDERLECHT	3.563m ²	1,72%
Foyer Anderlechtois - Anderlechtse Haard	10.260m ²	4,96%
COMMUNE DE SAINT-GILLES	5.859m ²	2,83%
Parcelles cadastrales appartenant à des propriétaires privés	Superficie	%
Propriétaires privés dans le PL Chaudron	19.683m ²	9,52%
Propriétaires privés dans le PL Erasmus (y compris ERASMUS GARDEN)	56.004m ²	27,08%
Propriétaires privés hors PL :	14.644m ²	7,08%
Parcelles cadastrales appartenant à des sociétés de distribution	Superficie	%
INFRABEL	5.514m ²	2,67%
ELIA ASSET	274m ²	0,13%
Total de la maîtrise publique	49.592m²	23,98%
Total de la maîtrise privée	90.331m²	43,69%
Emprise des espaces pour les distributeurs d'énergie	5.788m²	2,80%
Emprise des espaces publics (voiries)	61.062m²	29,53%



3.CONTEXTE NORMATIF

Voir N°2 - Plan de la situation existante de droit - échelle 1/1000

3.1.1. Les plans à valeur indicative

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

Le Plan Régional de Développement Durable, approuvé définitivement le 12 juillet 2018, définit la vision territoriale de la Région de Bruxelles capitale à l'horizon de 2040.

Pour la zone d'étude Chaudron - Erasme, il introduit la notion de "**noyau d'identité locale à créer**".

La zone d'étude Chaudron – Erasme s'inscrit totalement dans cette notion, grâce au campus qui est une zone stratégique de développement : regroupant un hôpital universitaire d'importance, des incubateurs économiques, des logements étudiants. De plus, la zone est directement reliée à l'ensemble de la Région par le métro. L'optimisation de l'offre de mobilité (nouveau dépôt STIB) et les extensions de l'hôpital universitaire représente la première vague de valorisation du site.

Le PRDD s'appuie sur 8 cartes, dont les cartes relatives à l'armature spatiale et vision pour Bruxelles, aux maillages vert et bleu, au projet de ville sont les supports régionaux de la mise en place du présent projet de PPAS.

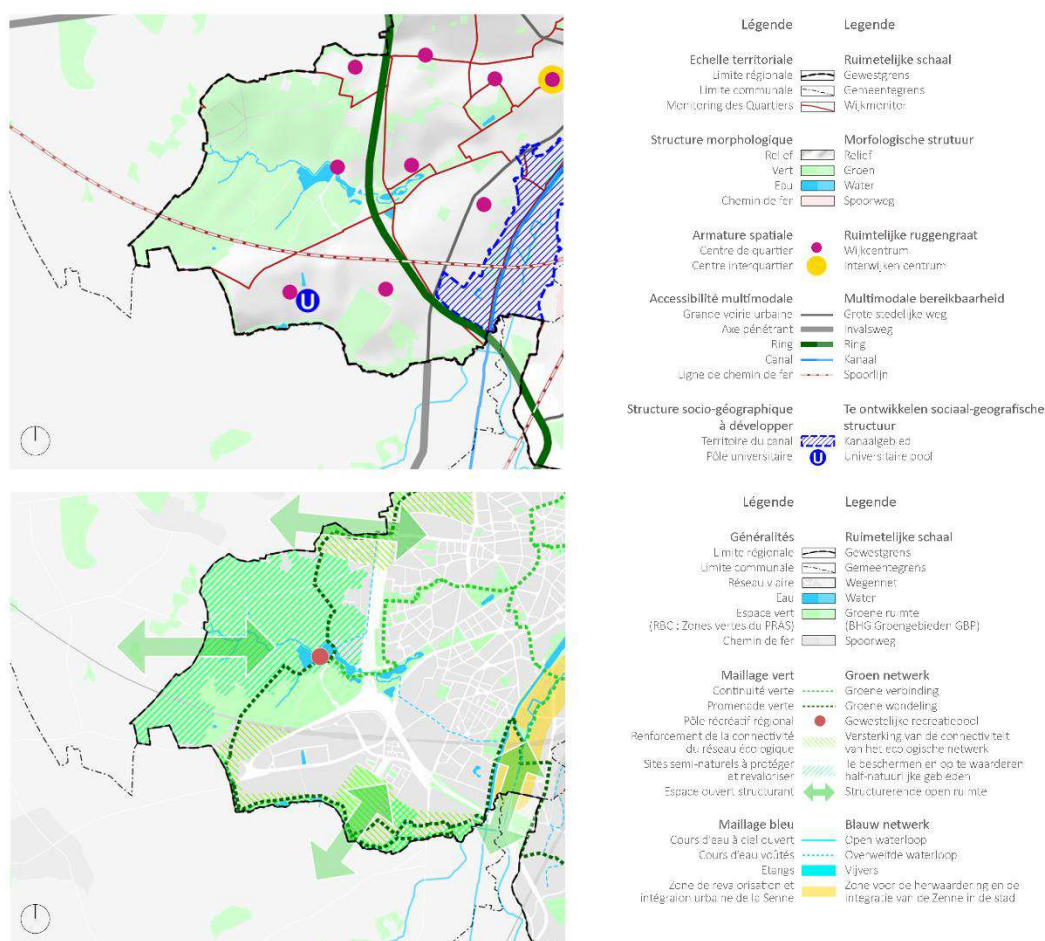


Figure 8 Extrait des cartes : 1. Armature spatiale et vision pour Bruxelles – 3. Maillages vert et bleu (source : Perspective Brussels)

Le maillage vert, défini dans le PRDD, reprend bien la structure paysagère et naturelle des alentours du site de Chaudron. Les vallées de Neerpède et Vogelzang sont des éléments importants pour les

milieux naturels et donc des paysages à renforcer. L'optimisation de la connectivité du réseau écologique, avec la « Zone rurale » et « Vogelzang - Meylenmeersch » comme sites naturels protégés, ainsi que la « Promenade verte régionale » qui les relie en passant par la rue du Chaudron, y sont donc bien structurels.

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

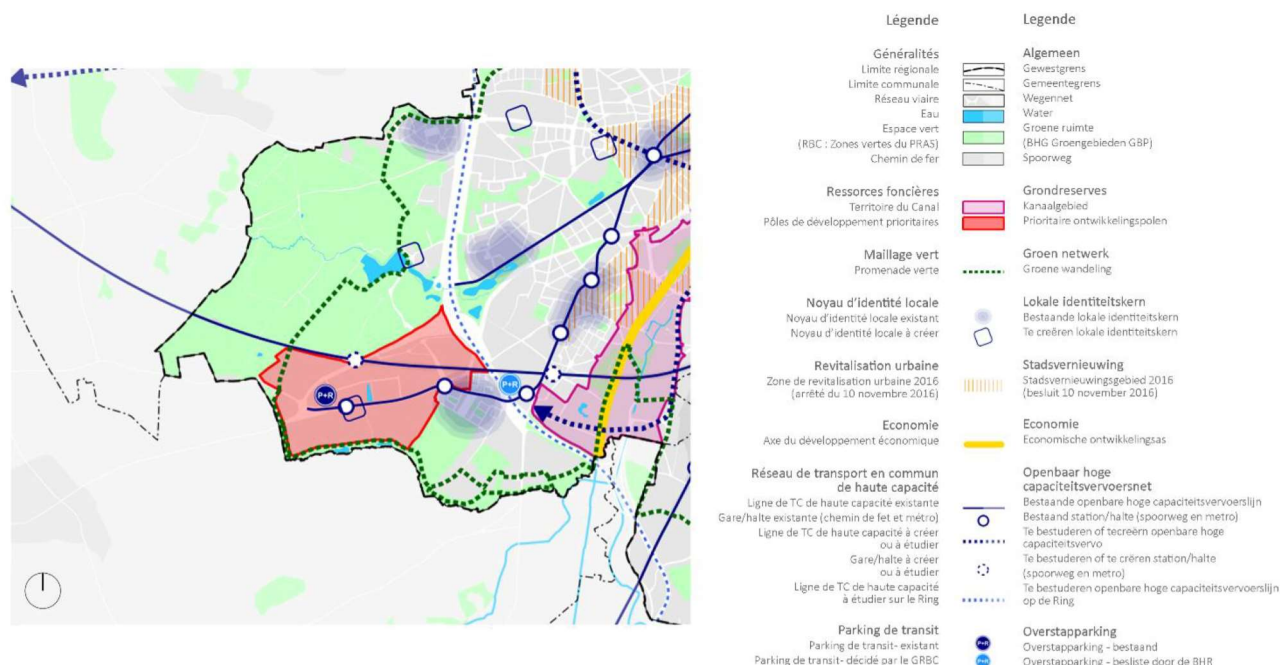


Figure 9 Extrait de la carte 8. Projet de ville (source : Perspective Brussels)

La Région souhaite se développer autour d'une multitude de centres, correspondant aux quartiers ainsi que dans 12 pôles de développement prioritaire dans lesquelles la Région créera de nouveaux quartiers de qualité offrant du logement, des équipements publics, des activités, des espaces verts. La version finale du PRDD consacre le principe de densification raisonnée et liée à une notion de confort public et de services proximité.

La carte 8 Projet de ville reprend le pôle Erasme dans les pôles de développements prioritaires.

Le développement économique des environs directs et le pôle universitaire Erasme comme pôle de développement prioritaire appuient pour la création d'un centre de quartier (« noyau d'identité locale ») autour du nœud multimodal Erasme. Ce nœud multimodal permettra de connecter le site aux différents noyaux proches et au centre de la ville.

La rue Wybran y figure comme porte d'entrée de la Région.

Cette configuration montre l'importance des lieux comme pôle du développement bruxellois.

En effet, le PRDD précise que *le campus Erasme à Anderlecht est une zone stratégique de développement : regroupant un hôpital universitaire d'importance, des incubateurs économiques, des logements étudiants, le site est directement relié à l'ensemble de la Région par le métro. L'optimisation de l'offre de mobilité (nouveau dépôt STIB) et les extensions de l'hôpital universitaire représente la première vague de valorisation du site.*

Cette nouvelle extension, nommée "New Erasme" est reliée au projet "New Bordet". Ce dernier, entièrement centré sur le bien-être du patient, ouvrira ses portes sur le Campus Erasme de l'U.L.B. en 2020. Via ce déménagement, l'Institut Jules Bordet devient le centre de référence d'un véritable cancérpôle bruxellois en s'alliant avec l'Université Libre de Bruxelles, l'hôpital Erasme, la Ville et le C.P.A.S. de Bruxelles et le Réseau Iris.

Cet important projet de renouvellement de l'hôpital a comme objectif de créer des surfaces neuves dédiées aux soins, réparties entre l'hôpital Erasme et l'institut Bordet et de compléter l'offre en matière de commerces et de restauration afin de faire du campus une polarité ayant toutes les commodités.

Le projet donnera par ailleurs l'opportunité d'optimiser la logistique du site.

Le PRDD précise aussi que le campus comporte également un intéressant potentiel de densification du zoning de Citydev : ce foncier public disponible peut constituer une opportunité de développement unique de création d'un nouveau quartier de ville.

Et de faire aussi mention d'importants projets de logements sont en cours de part et d'autre de la rue du Chaudron, entre la route de Lennik, la ligne de chemin de fer et le boulevard Henri Simonet. Sur une superficie d'environ 13 ha, les projets apporteront progressivement 72 maisons unifamiliales et 1.300 logements dont 110 logements sociaux du côté Erasme.

Centres inter-quartiers

La notion de « centre inter-quartier » est développée dans l'introduction générale du PRDD, mais ne figure pas sous cet intitulé dans le corps proprement-dit du PRDD (c'est repris comme Centres urbains).

Les centres inter-quartiers jouent essentiellement un rôle à l'échelle intercommunale. Ils possèdent les caractéristiques particulières suivantes :

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

La desserte en transports en commun doit y offrir un haut niveau de service. Certains centres inter-quartiers seront amenés à se développer autour d'équipements importants tels que les sites universitaires ou encore des sites à haut potentiel de développement tel que l'ancien site de l'OTAN.

Le site d'Erasme-Chaudron ne répond que très partiellement à cette définition, la réalisation du projet de PPAS peut cependant constituer un premier pas dans cette direction, en complément des activités économiques en développement, du pôle universitaire et de l'offre en transport (STIB et RER).

Ces éléments s'inscrivent dans les défis démographiques, économiques, de cadre de vie et de mobilité, que le PRDD ambitionne d'adapter aux nouveaux défis pour les années à venir, aux horizons 2025 et 2040. Le site est situé dans un noyau d'identité locale à créer, à plus long terme il pourrait prétendre à devenir un centre inter-quartier, mais cela dépasse l'échelle du projet de PPAS.



Le Plan Communal de Développement (PCD)

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

Le développement de la zone Neerpede – Vogelzang doit renforcer et préserver les qualités suivantes :

	Neerpede - Vogelzang	
Bâti et paysager	Entité rurale et grand espace vert à haute valeur paysagère. Patrimoine naturel et bâti reconnu et protégé.	Mettre en valeur cet espace unique en RBC en le considérant comme un pôle rural régional
Habité et vécu	Zone de loisirs et potentiel d'agrément sous exploité. Site soumis à la pression de l'urbanisation alentour.	Organiser les flux de visiteurs et leurs activités
Entreprenant	Dernière zone rurale exploitée en RBC et potentiel de celle-ci dans l'éducation à l'environnement et au développement durable.	Encourager les activités agricoles et maraichères durables et s'inscrire dans les circuits courts de production alimentaire
Métropolitain et rayonnant	Porteur d'une image positive pour la Commune et pour la Région grâce à ses valeurs environnementales, de détente, et en tant que pôle rural unique à Bruxelles. Lieu de tourisme vert et ludique aux grandes qualités.	S'inscrire dans la carte mentale des Anderlechtois et des Bruxellois au titre de site vert et rural unique
Environnemental et durable	Présence de sites et d'espèces protégés. Élément fondamental du système hydrographique. Connexion écologique à maintenir avec la vallée du Vogelzang et sa réserve naturelle via le zoning Erasme. Inscription dans les grands paysages du territoire. Poumon vert régional accessible par modes doux, inscrit dans le réseau vert régional via la traversée par la promenade verte et disposant de nombreux sentiers de promenades balisées.	Lieu privilégié de la protection et la mise en valeur du maillage vert (faune et flore, corridors écologiques) et du maillage bleu (zones humides, ruisseaux, et eaux de ruissellement)

Pour la zone d'étude du PPAS, les **objectifs** du PCD, repris ci-dessous, devront conditionner les actions à mettre en place :



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

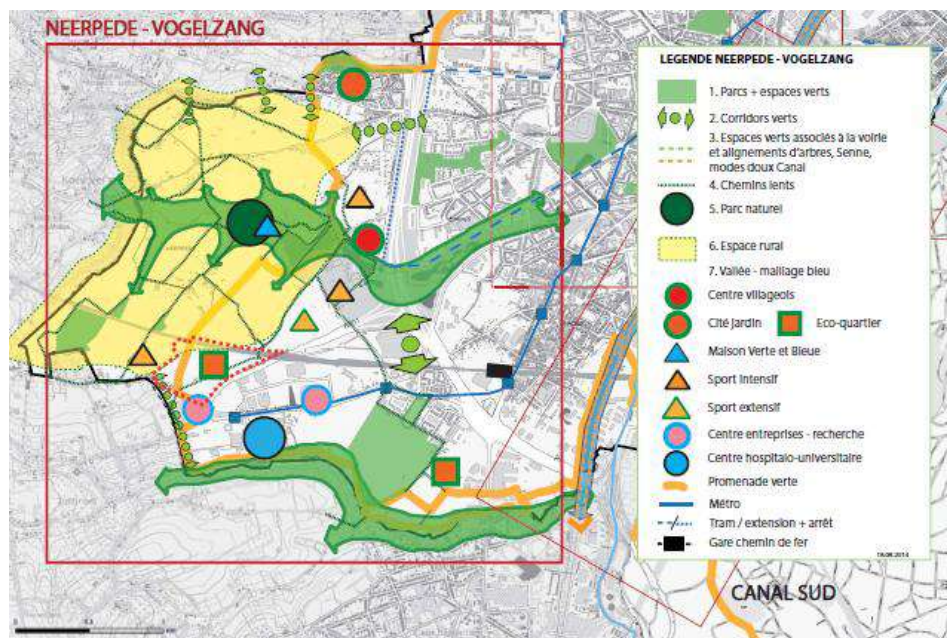


Figure 10 Extrait de la carte Projet Neerpède – Vogelzang du PCD, version 2015

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

Des 10 **actions** importantes du PCD, qui devraient conditionner le projet de PPAS, il y a lieu de retenir les cinq suivantes :

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

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

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

Action 9 : Gérer les zones contiguës au site de Neerpède de manière cohérente, comme le maintien d'une forte présence végétale, permettant de renforcer les maillages naturels.

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

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

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

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

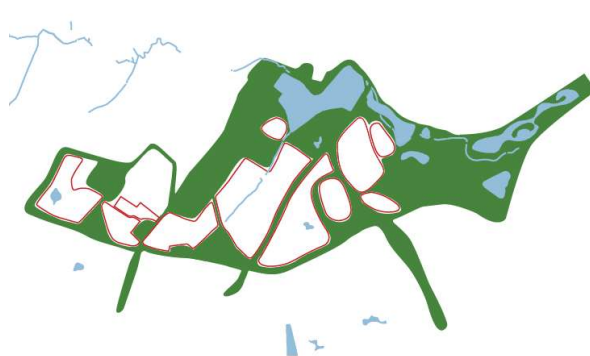
Dans son plan d'action, les éléments suivants sont importants pour le projet de PPAS Chaudron :

• 4.1 le Parc régional W - O (ouest)

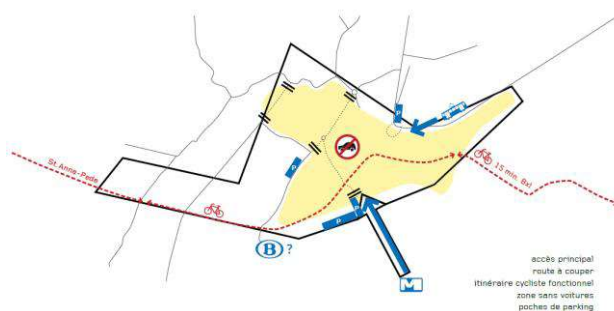
La rue du Chaudron y prendrait une fonction importante en tant que Promenade verte (entre canal et chaussée de Ninove + liaisons paysagères).



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



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



- Périmètre du Parc W avec zone sans voitures (jaune) + parkings
- Coupure rue du Chaudron entre la rue de Neerpede et rue des Poulets
- Lien entre la maison verte & bleue et le Biopool
- Lien entre Parc W et le paysage agricole du Pajottenland
- Coupure rue de Neerpede entre rue des Lapins et rond-point (face au Chalet de la Pede)
- Coupure Drève Olympique entre viaduc et la jonction avec la rue de

Neerpede.

- La Drève Olympique devient l'accès principal (un axe sur lequel viennent se greffer les différentes activités sportives du parc).
- 4.2 les liaisons pédestres et cyclables
 - RER cyclable: cette proposition relierait St.-Anna Pede avec le centre ville en passant par le nord du chemin de fer le long du PPAS Chaudron



- Création d'espace public vert (aussi vers le noyau Chaudron - Erasme).

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

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

Le PCDN 2007 - 2011, approuvé en date du 02/07/2007 retient 3 éléments significatifs dans la zone Chaudron :

- Les talus de chemin de fer, pour leur valeur biologique ;
- La zone humide et ses abords verts le long du chemin de fer au nord-ouest de la rue du Chaudron ;
- La rue du Chaudron, comme tracé de la promenade verte entre les vallées du Neerpedebeek et du Vogelzangbeek. Seule cette dernière est maintenue après les travaux d'extension du chemin de fer.

La Charte d'intentions

Il est aussi nécessaire de rappeler dans le contexte de documents indicatifs, la « **Charte d'intentions** », actée par la Commune en date du 13/11/2007.

Les Plans de Mobilité

Il est aussi utile de préciser que Conseil des ministres a approuvé le 5 mars 2020, en deuxième lecture, la version finale du plan régional de mobilité Good Move. Avec ce plan, le gouvernement bruxellois veut réduire l'utilisation générale de la voiture personnelle de 24% d'ici 2030, diminuer de 34% le trafic de transit, quadrupler l'utilisation du vélo, rendre aux Bruxellois 130 000 m² d'espace public et mettre en place une cinquantaine de quartiers apaisés.

Aussi le « Plan stratégique pour le Transport de Marchandises en RBC », approuvé par le GRBC le 11 juillet 2013, le « Plan Régional de Politique du Stationnement » et le projet de Plan d'Action Communal de Stationnement qui s'y réfère, sont des éléments très importants en matière de gestion de quartiers d'habitation comme Chaudron.

Il est aussi tenu compte du Plan Communal de Mobilité d'Anderlecht, adopté en 2007³.

Le projet de PACS d'Anderlecht 2017 définit la politique de stationnement sur son territoire (zones, tarifs, dérogation...). Le plan contient 4 types de zones de stationnement dans 7 secteurs territoriaux. Le plan n'est qu'à son stade d'étude à ce jour.

³ Le plan a été adopté en 2007 sous réserve du développement d'une vision à plus long terme et ce d'ici 04/01/2008 (réunion du gouvernement le 19/07/2007).

Les zones définissent les caractéristiques de la politique de stationnement, les régimes, contributions, spécificités et/ou dérogations en matière de stationnement.

Pour Chaudron, la zone probable sera la zone bleue, celle qui est résidentielle par excellence car en faveur des riverains. Les exceptions existent cependant selon les cas dans une zone bleue (p.ex. des temps de stationnement plus court ou à tarifs plus élevés dans des parties fort sollicitées et/ou à gérer en faveur des usagers lents, à événements, ...).

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



3.1.2. Les plans à valeur réglementaire

Le Plan Régional d'affectation du sol (P.R.A.S.)

Le PRAS est le plan de référence réglementaire en matière d'urbanisme. Il destine le site du PPAS Chaudron en zone d'habitation à prédominance résidentielle, visant à répondre aux défis régionaux actuels, dont l'augmentation importante de la population. En l'occurrence il s'agit du pôle Erasme qu'il y a lieu de renforcer et d'intégrer en une zone d'habitat à la mesure du lieu et la fonction de pôle.

Les activités des Zones d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU) et d'Industries Urbaines (ZIU) le long de la route de Lennik et du boulevard Henri Simonet, ainsi que les équipements collectifs du centre universitaire Erasme et le parking de transit, y sont confirmés et affinés.

Les espaces verts sont affectés en zone de sports ou de loisirs de plein air sur Neerpede (golf, football et tennis) ainsi que les multiples espaces verts de la vallée de Neerpede et de Vogelzang. L'ensemble possède un maillage bleu et vert unique, à renforcer en accord avec le statut global de Neerpede en tant que zone rurale agricole et maraîchère avec les multiples espaces verts urbains.

Une liaison en promenade verte reliera la zone du Chaudron entre ces vallées et les espaces verts.

Signalons encore le chemin de fer et les espaces structurants du boulevard Henri Simonet et de la route de Lennik – rue J. Wybran.

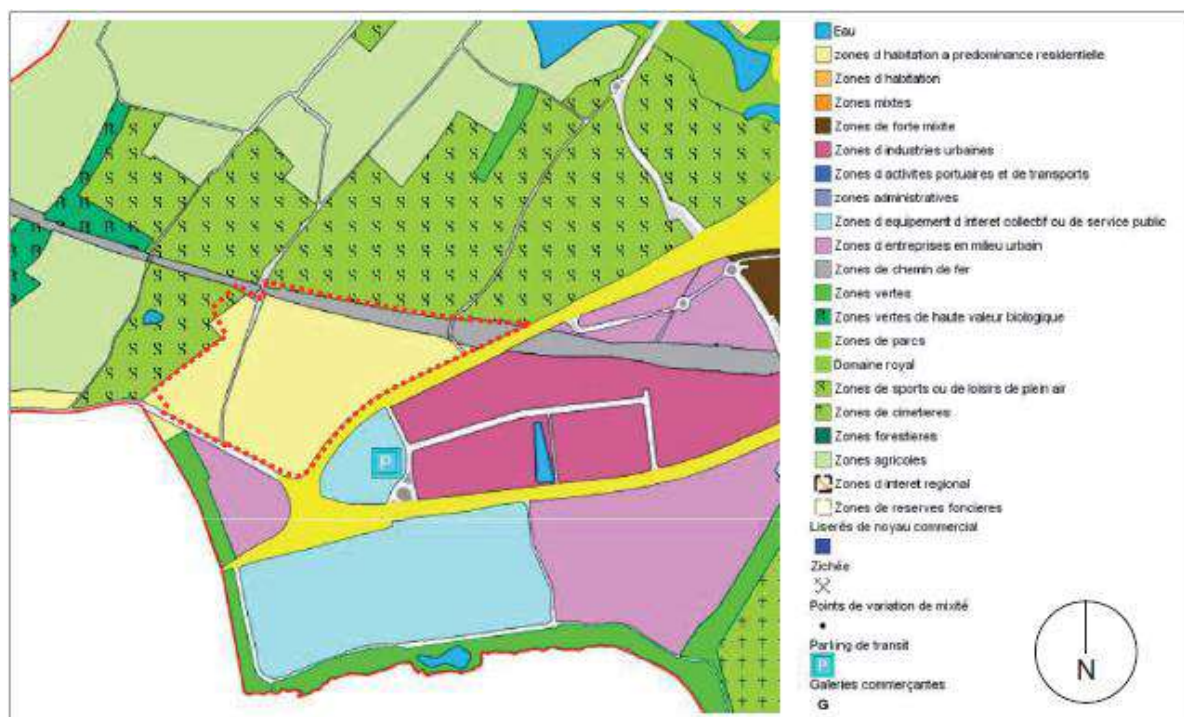


Figure 11 Extrait du PRAS démographique (source : BruGIS 2018)

Les PPAS bordant la zone d'étude

Voir N°1 - Plan de localisation - échelle 1/5000

- N° 43 « Zone Rurale » - A.R. du 29/03/1974 et l'abrogation partielle par le PRD de 1995. Ce PPAS au nord du site, a permis le maintien du caractère rural de Neerpede par les destinations agricole, maraîchère et sportive, à l'usage du public et compatibles avec le caractère rural. L'établissement d'un schéma directeur pour la zone permettrait de définir l'aménagement global du site en concordance avec le PCDN, le PCM et le PCD en vue d'éviter des conflits entre catégories d'utilisateurs d'espaces verts et d'équipements sportifs et ainsi de préserver l'intérêt biologique et la fonction récréative des espaces.
- N° 44 « Zone publique du Meylemeersch » Modificatif II - A.R. du 14/08/974, l'adaptation A.E. du 29/03/1990, l'abrogation partielle par le PRD de 1995 et l'abrogation partielle par AG le 10/09/2009. Ce PPAS au sud du site, conditionne les développements du site de l'hôpital Erasme. Les parties abrogées ont essentiellement permis le développement d'entreprises autour de l'hôpital et plus loin à l'est vers les grandes surfaces de Cora et Decathlon, entre autres.

Les lotissements et permis d'urbanisme dans le périmètre de l'étude - situation 2020

Voir N°2 - Plan de la situation existante de droit - échelle 1/1000 et données dans les annexes 1 à 5

Il y a trois logements isolés existants dans le site qui seront intégrés dans le projet. Il s'agit des numéros, route de Lennik 951, rue du Chaudron 105 et 98 (de Fazant).

Voir liste des PU délivrés dans le périmètre du PPAS en annexe.

Le permis d'urbanisme pour le réaménager le boulevard et le rond-point Henri Simonet, ainsi que l'extrémité de la route de Lennik

01/PFD/638894 – Réaménagement du boulevard et du rond-point Henri Simonet a été délivré le 14 mars 2019.

Le permis d'urbanisme Pulsar pour le nouveau dépôt de la STIB

48501 PU - 15/03/2016, STIB Dépôt / Test-track boulevard H. Simonet.



3.1.3. Les règlements d'urbanisme

Le contexte réglementaire a également évolué.

Le **Règlement Régional d'Urbanisme** (RRU) réglemente les caractéristiques des constructions et de leurs abords, les chantiers, l'aménagement de la voirie, les publicités, les enseignes, etc. Le RRU actuel a été adopté par le Gouvernement bruxellois le 21 novembre 2006 et est entré en vigueur le 3 janvier 2007.

En sa séance du jeudi 24 janvier 2019, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le projet de révision du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et mis à l'enquête publique en mars et avril 2019. Cette nouvelle version n'est pas encore entrée en vigueur.

Le **Règlement Général sur les bâtisses** de la Commune d'Anderlecht datant de 1932, la plupart des dispositions de ce règlement, qui sont encore d'application, sont devenues obsolètes. Depuis cette date, tant le mode de construction, les technologies, les préoccupations environnementales, que la densification de l'habitat ont évolué. Ce règlement n'est plus du tout en phase, à la fois, avec le développement urbain du XXI^{ème} siècle, mais également avec les projets de modernisation / transformation du bâti existant tenant compte de la préservation du patrimoine communal.

C'est dans ce contexte qu'en 2016, le **règlement communal d'urbanisme** d'Anderlecht s'inscrit. Celui-ci vise essentiellement à :

- Augmenter le confort des habitants ;
- Adapter les normes relatives aux constructions et à leurs abords aux techniques et modes de construction actuelles ;
- Intégrer les nouvelles préoccupations environnementales ;
- Respecter et conserver les caractéristiques du patrimoine bâti ;
- Traiter de manière distinctes certaines spécificités communales telles les cités jardins ou zones d'entreprises ou grands immeubles isolés.

3.1.4. Alignements

- Alignement de la route de Lennik - A.R. 1926 (à 8m de l'axe de voirie + une zone de recul de 6m).
- Plan d'alignement du boulevard Henri Simonet à 36 m de la limite de la zone d'activités de Citydev (côté est, zone d'entreprises - plan G.3-131 du Fonds des Routes). La limite privé / public est variable, entre 24,7m et 26m de l'axe de la voirie) ;

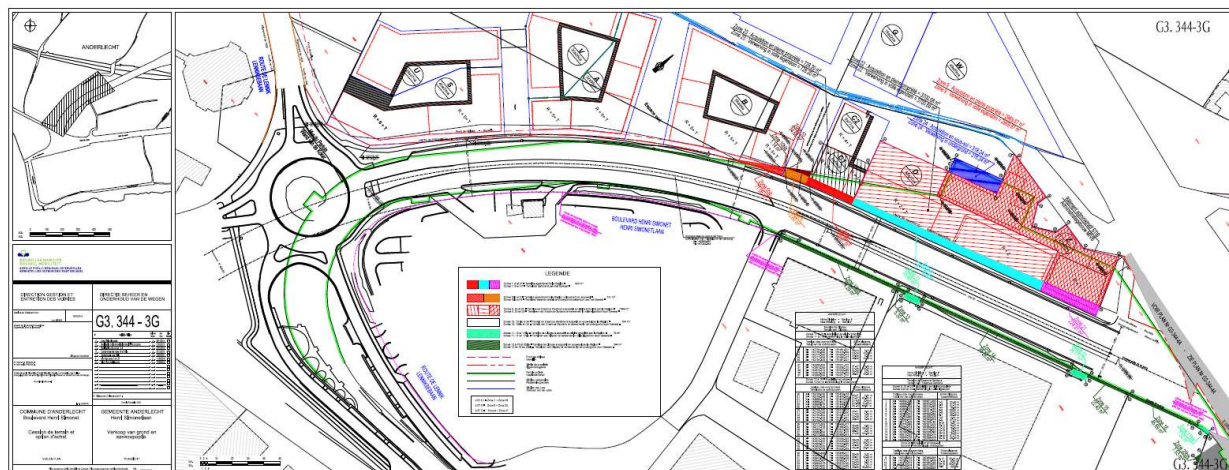


Figure 12 Plan d'alignement du boulevard Henri Simonet

Limite résultant de ce plan (annexé à l'acte d'échange de terrains Etat/Citydev du 25 janvier 1985) sur le plan ci-joint numéro G3.3-344-3G et la largeur de 36 mètres pour le boulevard Simonet a été confirmée par les vente/achat de terrains tel que cela figure au plan ci-dessus.

3.1.5. Statut administratif des voiries

- Voiries régionales : boulevard Henri Simonet et route de Lennik ;
- Voiries communales :
 - Rue du Chaudron et rue Scholle ;
 - Dans les nouveaux PL Erasmus et PL Chaudron, toutes les voiries sont devenues communales ;
 - **Sentier n° 60**, entre rue Scholle et rue du Chaudron (parallèle au Bld. H. Simonet) ;
 - **Chemin n°60** ;
 - **Sentier n° 113**, entre chemin de fer et rue du Chaudron (jusqu'à la route de Lennik).

Après analyse, la désaffectation des sentiers ne semble pas avoir été faite (dans périmètre du projet de PPAS).

3.1.6. Autres servitudes d'utilité public

Chemin de fer

L'accès au chemin de fer se fait par les propriétés de la SNCB et les rues du Chaudron et Scholle. Le projet RER – ligne 50A Bruxelles-Midi – Denderleeuw a entraîné en 2015 la pose de 2 voies supplémentaires aux 2 existantes. Des emprises sont prévues comme indiqué sur le plan de la situation existante de droit. Le permis d'urbanisme a été approuvé le 24/10/2008.



Situation existante - vues 2009-2011



Situation existante - vues 2011-2016

Lignes à haute tension

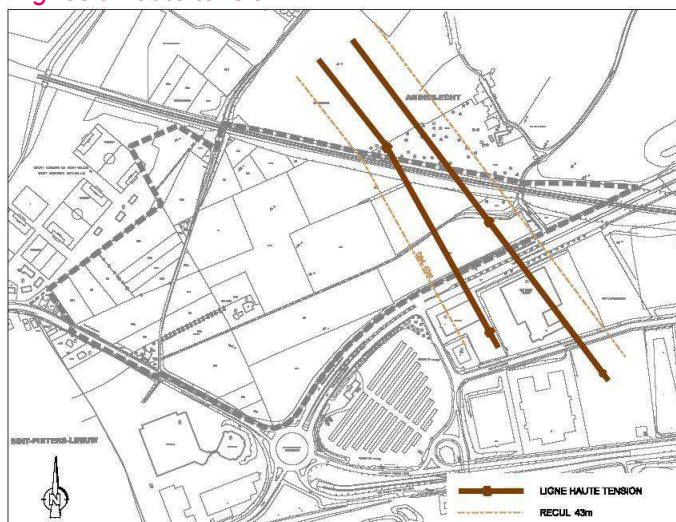


Figure 13 Lignes à haute tension – servitude d'accès via rue Scholle - 2011

Les lignes à haute tension, exploitées par Elia, imposent des restrictions aux constructions. La directive du ministère conseille des distances minimales de non-construction de part et d'autre des lignes (43 m).

L'accès des lignes à haute tension est assuré par la rue Scholle et une portion élargie du sentier n°60.

Le permis de lotir (voir son étude d'incidences environnementales) et les permis d'urbanisme dans la zone ont tous appliqué le principe de précaution précité.

Ligne de gaz Fluxys

Fluxys exploite une ligne de gaz au nord du chemin de fer (hors PPAS). L'extension du chemin de fer vers le nord (RER) s'est opérée en tenant compte de cette ligne de gaz.

4.OBJECTIFS DU PROJET DE PPAS

4.1. LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le projet de PPAS, initié en 2009, était basé sur les objectifs repris dans la charte d'intentions de la Commune du 13/11/2007 et a été adapté pour intégrer les nouveaux projets entretemps réalisés ou en cours de réalisation.

Le développement stratégique, coordonné et réfléchi de cette zone permet de repenser ce territoire dans sa globalité et de profiter de toutes ses potentialités pour répondre aux enjeux bruxellois actuels et futurs, tels que formulés par les plans stratégiques et réglementaires comme le PRDD⁴, le PCD⁵, le PRM⁶, le PCDN, le PRAS⁷, les PPAS, les permis de lotir et les permis qui l'entourent.

L'intégration des zones du PPAS s'inscrit dans le concept spatial et organisationnel, déjà mis en place par les permis de lotir et d'urbanisme.

Pour donner suite aux évolutions au cours des dernières années, les objectifs du projet de PPAS sont les suivants :

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 3.800m², ce qui déroge au seuil du PRAS ;
3. Assoir un espace public, comme cadre de vie support d'un renforcement d'une bonne cohésion sociale ;
4. Permettre le développement d'équipement 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.

Bien évidemment, les objectifs du PPAS se doivent de cadrer dans le développement durable, de la mobilité, de la consommation énergétique et de la protection des ressources naturelles.

⁴ En approuvant définitivement le 12 juillet 2018 le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), le Gouvernement bruxellois définit sa vision territoriale, à horizon 2040. Le PRDD a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connaît Bruxelles en tant que territoire urbain. Parmi ceux-ci, citons l'essor démographique et de l'accessibilité au logement, le redéploiement économique et l'accès à l'emploi, la mixité fonctionnelle et sociale, les différentes mobilités ou encore les questions environnementales.

⁵ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant approbation du plan communal de développement de la Commune d'Anderlecht – 26/3/2015.

⁶ Le Conseil des ministres a approuvé ce 5 mars 2020, en deuxième lecture, la version finale du plan régional de mobilité Good Move. Avec Good Move, Bruxelles opte résolument pour une ville agréable et sûre, constituée de quartiers apaisés reliés par des axes structurants multimodaux, centrée sur des transports en commun efficaces et une circulation plus fluide. Avec ce plan, le gouvernement bruxellois veut réduire l'utilisation générale de la voiture personnelle de 24% d'ici 2030, diminuer de 34% le trafic de transit, quadrupler l'utilisation du vélo, rendre aux Bruxellois 130 000 m² d'espace public et mettre en place une cinquantaine de quartiers apaisés.

⁷ Le PRAS a fait l'objet d'une deuxième modification partielle, dénommée « PRAS démographique », afin de répondre au nouveau défi démographique auquel la Région devra faire face et qui induira une demande croissante de logements et ses corollaires. L'arrêté modifiant le PRAS a été adopté par le Gouvernement le 2 mai 2013 (publié le 29 novembre 2013 et le 6 décembre 2013). Cet arrêté a fait l'objet de corrections via l'erratum adopté par le Gouvernement le 7 novembre 2013 (publié le 22 novembre 2013).

Six zones, comprenant leurs spécificités propres sont ainsi avancés au niveau spatial :

1. La zone Sud, le long de la route de Lennik ;
2. La zone des écoles ;
3. La zone socioculturelle de la propriété « De Fazant » ;
4. L'espace vert, essentiellement de la rue du Chaudron ;
5. Le chemin de fer ;
6. Les dérogations au PRAS.



4.1. LES OBJECTIFS SPATIALISÉS

Le territoire formant les hauteurs entre les vallées de la Pede et de Vogelzang est caractérisé par la crête SO-NE comme ligne centrale qui peut organiser la transition de la ville et de la zone rurale qui l'entoure. Le projet de PPAS Chaudron qui s'y inscrit, se situe entre le pôle Erasme et la vallée de la Pede en tant que deux constituants majeurs du lieu.

Les objectifs du PPAS, en dehors des zones de permis de lotissements « Quartier Chaudron » et « Quartier Erasmus » (PL Chaudron et PL Erasmus), devront cadrer dans le développement durable de la mobilité, de la consommation énergétique et de la protection des ressources naturelles.

Zone Sud

Le nouvel habitat s'inscrit harmonieusement dans cette zone de finition autour du lotissement Erasmus.

La mobilité est maîtrisée par l'instauration d'un cul-de-sac qui permet également l'accès aux écoles de quartier, tout en maintenant la structure des espaces verts et les modes actifs existants en relation avec les nouveaux espaces publics.

L'habitat permet la jonction entre le bâti de R+5+T (R+6 exceptionnellement près du rond-point) et la propriété de Fazant et son pourtour d'habitat R+2+T. Le bâti de la section le long de la route de Lennik avec son talus est continu pour apporter un front fermé contre le bruit de la route de Lennik vers le quartier. La seule exception est l'étroite liaison pour les piétons et vélos entre le cul-de sac et la route de Lennik.

Zone d'équipements collectifs - école

Une école néerlandophone supplémentaire ainsi qu'une crèche sont ajoutés à l'école existante. Leur implantation est proposée en liaison avec l'école francophone et la crèche. Cette nouvelle école aura un programme équivalent à l'école francophone (environ 450 élèves).

L'amélioration du réseau piéton en ce compris l'accès au métro Erasme fera l'objet d'une attention particulière.

Zone d'équipements collectifs – socioculturel

La propriété de Fazant est affectée comme lieu de rencontre, culturel et de détente, un équipement en tant que lieu d'épanouissement pourrait s'y installer, tout en maintenant sa valeur patrimoniale.

Espace vert

En appui de la qualité environnementale observée, la recommandation prévoit le renforcement de la faune et de la flore dans ce quartier à l'intersection des deux vallées à valeur rurale et écologique. Elle stimulera le développement environnemental et durable du lieu par des liaisons structurelles et le maintien du caractère local paysager en milieu périurbain.

Des charges d'urbanisme y seront affectées via les demandes de permis dans le site de Chaudron aussi à titre de contribution parmi d'autres apports à l'initiative globale.

Chemin de fer - réservation

La zone de réservation doit contribuer à la transition naturelle et visuelle vers la vallée de la Pede. Elle doit être en mesure de renforcer le caractère vert du nouveau quartier, tant du point de vue paysager qu'écologique.



Les dérogations au PRAS

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
 - Dans le lot **B** (repris au plan d'affectation « **Liseré I** »), avec un maximum de 500 m² ;
 - Dans le lot **D** (repris au plan d'affectation « **Liseré II** »), avec un maximum de 500 m² ;
 - Dans le lot **E** (repris au plan d'affectation « **Liseré III** »), avec un maximum de 500 m² ;
 - 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 intégrant du commerce.

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



4.2. LE PROGRAMME

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

Le nouveau quartier sera principalement doté d'habitations. Le logement se retrouvera sous diverses formes : soit des immeubles à appartements, soit des maisons unifamiliales en ordre fermé, semi-ouvert et ouvert. Des commerces de proximité ainsi que certains équipements d'intérêt collectif et de service public, socioculturels, scolaires ou d'accueil de la petite enfance compléteront le programme.

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

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

L'aménagement de logements pluri- et unifamiliaux exigera un parcellaire classique et régulier qui sera obtenu par la restructuration complète du site vu la division existante et irrégulière des terrains. Cette opération entraînera évidemment l'apparition d'une nouvelle voirie, qui sera de type résidentiel.

En outre, l'accès au nouveau développement sera facilité par sa situation géographique, à proximité d'une sortie du Ring, de la station de métro « Erasme » ainsi que d'une future gare RER à hauteur de la chaussée de Mons.

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

La « **Charte d'intentions** », actée par la Commune en date du 13/11/2007, établit un seuil minimum de 2.500 habitants pour le futur quartier durable Chaudron. Entre-temps, les nouveaux lotissements approuvés et en construction, portent ce seuil à 4.500 habitants pour 1.785 logements, y compris les zones du projet de PPAS.

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

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

Log. x hab./u	Habitants
75 (72 +3) x 3	225
1.644 x 2,17 ⁸	3.567
Total	3.792

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

Il faut bien noter que ces sont les lotissements Erasmus et Chaudron qui déterminent déjà le caractère essentiel du projet de PPAS.





5. LES OPTIONS DU PROJET DE PPAS

5.1. INTRODUCTION

Les recommandations du RIE 2010 et propositions complémentaires

Les recommandations formulées dans le rapport sur les incidences environnementales de l'avant-projet 2010 sont reprises dans les prescriptions urbanistiques du projet de PPAS dans la mesure du possible. Pour autant que nécessaire ceux des nouveaux plans de lotissements et de permis d'urbanisme de la STIB y sont traduits pour les besoins des 7,64 ha restants et les dérogations au PRAS. Il est à souligner que le programme de ces lotissements dépasse les seuils retenus dans l'avant-projet 2010, les lotissements s'y inscrivent néanmoins de manière globale.

L'urbaniste auteur de projet bénéficiant de la réflexion des diagnostics a, dès la conception, appliqué au plan les recommandations et balises de l'avant-projet 2010. Ce plan était conçu de façon à diminuer les incidences en respect des évaluations, néanmoins les points additionnels, énumérés plus loin, demandant des mesures supplémentaires. C'est pourquoi les recommandations du EI Erasmus et de la STIB le compléteront pour autant que nécessaire.

Au terme des itérations entre l'évaluation des incidences possibles et la conception finale, la structure des implantations et la répartition des affectations comme des gabarits font apparaître le caractère futur de cette urbanisation nouvelle, avec comme traits dominants :

- la partie basse face à Neerpède est préservée au maximum et gérée dans une combinaison d'affectation de l'espace vert récréatif et naturel ;
- la partie urbanisée orientale, entre « de Fazant » et le boulevard Henri Simonet offre une structure de quartier régulière réunissant l'ouverture vers l'espace vert et des places intérieures. Celles-ci s'annoncent très comparable aux places de villages que l'on retrouve dans les anciens faubourgs de seconde couronne bruxelloise. Elles seront bordées par la propriété pittoresque de Fazant la façade d'un équipement scolaire et, enfin, des façades d'immeubles de gabarit moyen. Le tracé des rues perpendiculaires au boulevard se prête à la création d'une traversée directe aménagée dans l'îlot du parking Erasme, entre le nouveau quartier et la station de métro, le cas échéant d'une valorisation dudit parking. Les gabarits le long du boulevard sont les plus élevés du site et n'excèdent pas 5 niveaux sous la corniche, à l'exception de l'immeuble donnant sur le rond-point (6 niveaux) et qui doit marquer ce point charnière du lieu en tant que repère ;
- la ligne de crête est reprise dans la composition comme allée centrale autour de laquelle s'assemblent les îlots bâtis, le chemin piéton existant y est intégré ;
- la partie occidentale, entre de Fazant et le domaine sportif de Saint-Gilles, est composée à l'image d'une cité jardin aux gabarits moyens (2 niveaux sous corniche) à faibles (1 niveau sous corniche), ces derniers étant les plus rapprochés de l'espace ouvert de Neerpède ;
- les besoins en divers espaces récréatifs sont rencontrés en proportion du nombre d'habitants prévus, en fonction des normes recommandées pour un quartier durable et des nouveaux plans de lotissements ;
- la mixité des affectations est disposée en interaction avec l'environnement du pôle Erasme le long du boulevard, ainsi qu'en fonction des besoins propres au nouveau quartier à la rencontre des espaces intérieurs et des allées centrales, tandis que l'équipement public écoles + salle polyvalente répond également au profil durable souhaité en fonction des besoins.

Le schéma des affectations, les prescriptions graphiques et littérales sont repris dans les prescriptions urbanistiques du projet de PPAS et le plan n° 4 - Affectations du sol. Dans la phase du RIE, le programme recommandé et les choix d'aménagement sont affinés.

« La programmation initiale recommandée en 2010, était celle d'un scénario « 2500 habitants + », poussant vers 1400 le nombre maximum de logements accueillis sur place, dans une variété de typologies. ». Les nouveaux plans s'y inscrivent donc avec 1600 équivalents logements. La différence concerne l'emprise globale bâtie avec une surface d'espaces verts moindre au nord du site, suite au programme PL / PPAS cumulé.



Entre le test spatial de l'avant-projet 2010 et le dessin précis du plan des affectations, l'auteur de projet était déjà amené à **réduire les surfaces bâties et d'augmenter quelque peu les gabarits**, de manière à préserver au mieux les qualités du site et à composer les îlots les plus harmonieux possibles, compte-tenu des impératifs de la programmation. Ainsi, l'étude des impacts environnementaux a limité les hauteurs sous corniche variant de R+2+T (à l'entrée de la propriété « De Fazant ») à R+6+T (au rond-point Henri Simonet).

Rapport d'incidences complémentaire

Le rapport d'incidences complémentaire est annexé au PPAS comme document B - Rapport d'incidences environnementales complémentaire.

Les domaines ne révélant pas d'incidences additionnelles ne sont pas repris dans ce rapport. Les études d'incidences des PL Erasme et Chaudron ainsi que le PU et son EI Pulsar de la STIB - Projet dépôt - conditionnent la majeure partie du nouveau projet adapté du PPAS Chaudron. Nous référons donc aux conclusions de ces études, pour les besoins du projet de PPAS.

5.2. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET

5.2.1. Urbanisme, patrimoine et paysage

Le total des surfaces constructibles prévoit le nombre suivant d'habitants dans le périmètre :

Scénario 2010 : maximum 1.749 logements collectifs (proposition maximaliste du PL Erasmus) et 72 logements unifamiliales.

Scénario 2020 : maximum 1.492 logements collectifs et 72 logements unifamiliales.

La « **Charte d'intentions** », actée par la Commune en date du 13 novembre 2007, établit un seuil minimum de 2.500 habitants pour le futur quartier durable Chaudron. Entre-temps, les nouveaux lotissements approuvés et en construction, portent ce seuil à 4.500 habitants pour 1.785 logements, y compris les autres zones du projet de PPAS.

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

Le chiffre de 1.785 logements résulte des calculs suivants sur base de 3 habitants par maison unifamiliale et 2,5 habitants par appartement :

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



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

Log. x hab./u	Habitants
75 x 3	225
1.644 x 2,17	3.567
Total	3.792

La surface de 20,60 ha du projet de PPAS, donne une densité maximale de $1.719 : 20,6 = 83,4$ **logements par hectare et de $3.792 : 20,6 = 184$ habitants/ha.**

Complémentairement, il n'est pas assuré que toutes les surfaces disponibles pour les activités soient affectées à celles-ci, de sorte qu'une certaine proportion de logements pourrait s'y maintenir.

La proposition du projet de PPAS prévoit complémentirement les éléments suivants:

- Une école supplémentaire (enseignement néerlandophone) aura un programme similaire à l'école déjà existante (environ 450 élèves) ;
- Des équipements de salle de sport et d'espace socioculturel de quartier étant déjà prévus dans l'avant-projet, vient s'y ajouter l'équipement socioculturel / HoReCa dans la propriété de jardin à maintenir (patrimoine de Fazant), en cas de réaffectation ;
- Autour de l'école, des habitations qui assurent la finition du quartier en direction de la Commune de Sint-Pieters-Leeuw (densité transitoire et maintien de l'espace vert existant) ;
- Les gabarits sont d'une hauteur de maximum de R+6+T à R+2+T, permettant la liaison entre le bâti prévu dans le PL Erasmus près du rond-point et le bâti plus bas vers l'ouest (rue du Chaudron) ;
- Aménagement de la rue du Chaudron en tant que voie locale de service et trajet important de la Promenade Verte ;
- Des surfaces commerciales (en dérogation au PRAS) ponctuellement jusqu'à 500 m² par projet par immeuble (souhaitable pour offrir les corollaires indispensables à un quartier d'habitat et comme annoncé dans le PL Erasmus) avec un seuil général de commerce de 3.800 m² de commerce sur le périmètre total du PPAS.

Impact paysager

La vue aérienne en simulation 3D ci-dessous montre le dégradé des gabarits et la préservation du versant vert tourné vers Neerpede, le paysage principal autour du site - voir PL du Quartier Erasme + EI approuvé.

Il est à noter que cette vue ne représente pas « l'habillage végétal » implicite et que les volumes sont rendus dans une vision non architecturée, avec les **hauteurs « sous corniche » maximales permises** en prescriptions littérales. Dans une mise en œuvre respectant le nombre de niveaux maximum, mais recourant aux **hauteurs sous plafond courantes** des pratiques constructives du logement, les gabarits de cette représentation apparaîtraient **moins élevés**.

De manière significative, dans l'emprise urbanisée du périmètre, le rapport P/S est quant à lui estimé à 4, soit $(15.200 + 9.200 + 3.900) / (6.913)$. Ce qui n'est pas loin d'un P/S typique d'un hectare urbanisé en ordre fermé sur rez-de-chaussée plus un étage sous la corniche, soit le P/S d'un quartier de maisons mitoyennes R+1.



Figure Extrait de l'EI, Rapport Final - partie 4 : Urbanisme, paysage et Patrimoine du permis de lotir " Erasmus " 2010, p.81

Espace vert et site de chemin de fer

Les travaux pour le RER ont enlevé les talus existants, avec une perte de biodiversité. Une attention particulière devra rétablir une valeur biologique aux talus à gradins prévus à cet endroit. Les ponts pourraient aussi jouer un rôle plus écologique dans une telle approche, à tout le moins celui de la rue du Chaudron, qui fait partie de la Promenade Verte). Le développement du test-track (métro) devra faire l'objet d'une attention particulière, en matière de continuité écologique.

Espace vert et finition du bâti Sud (route de Lennik)

Les affectations urbanistiques additionnelles le long de la route de Lennik seront orientées vers le nouveau centre du quartier, pour accentuer la continuité des options des PL et l'intégration de cette zone en bordure de quartier.

Le projet prévoit le maintien du talus boisé le long de la route de Lennik, à la fois comme encadrement paysager et renforcement du caractère privatif de l'habitat à cet endroit. Ce talus sera ainsi lié aux espaces verts d'accompagnement en bordure de la rue du Chaudron (partiellement sur talus à renforcer), ce qui augmentera la valeur écologique et paysagère de l'ensemble.

5.2.2. Mobilité

Réseau desserte du projet de quartier - finition

Le réseau des voiries prévues est en continuité avec celles des permis de lotir, étant en zone 30 pour tous les usagers (dans les prescriptions des PL Erasmus et Chaudron), avec une attention particulière pour les modes doux dans la place centrale et les rues des axes centraux NS et OE (à l'exception des sentiers maintenus). Un cul-de-sac suffira pour les besoins de la finition des voies, pour les habitants et les écoles de la zone Sud en zone 30.

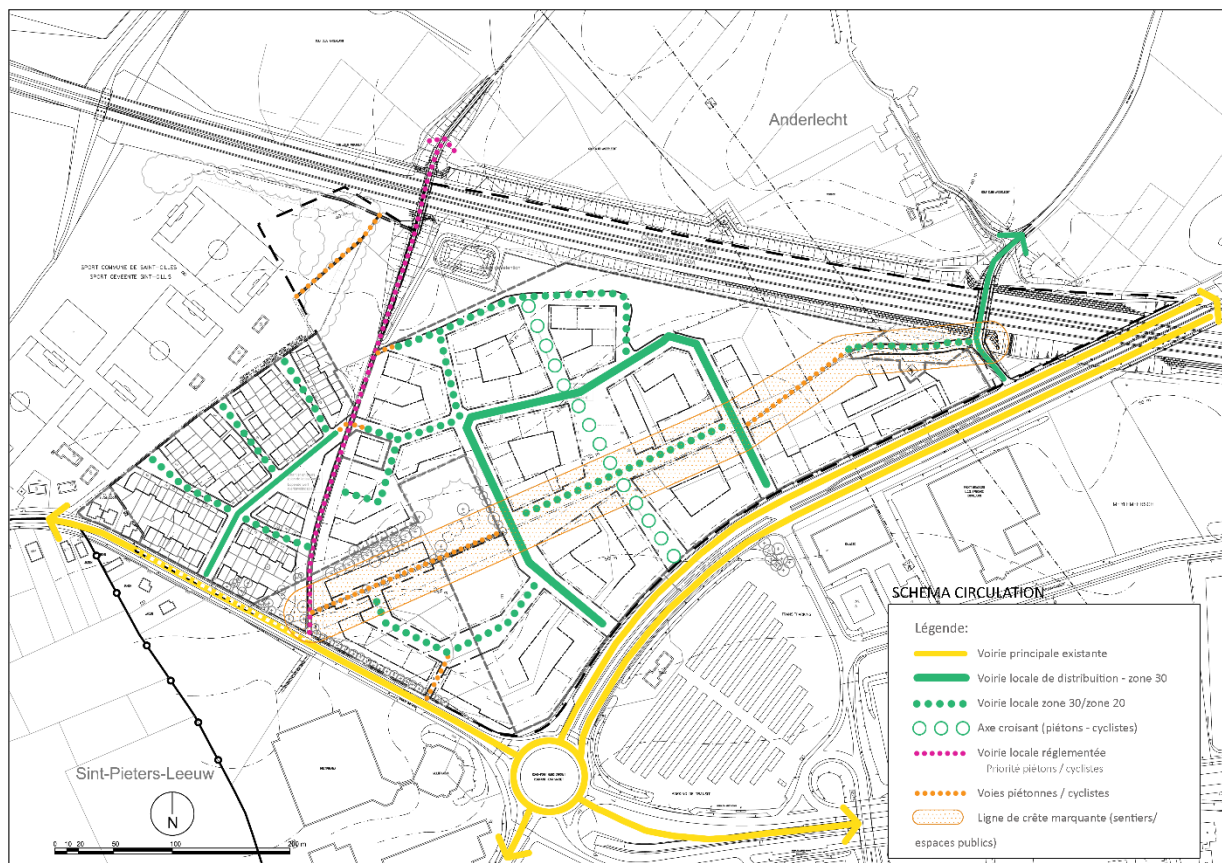


Figure 14 Schéma de la circulation générale dans la zone d'étude avec " la ligne de crête " du site - source : BruGIS et Skope 2018

Les prescriptions graphiques identifient les sections de voirie prioritairement réservée aux modes doux, dont les piétonniers pour l'axe du sentier n°60 et le croisement central nord-sud avec la place centrale ainsi que les deux sections nord et sud de la rue du Chaudron dans lesquels sera néanmoins autorisé le passage des véhicules des services publics et des exploitations agricoles. De cette manière, les éléments essentiels de capillarité mode doux sont garantis et la Promenade Verte est intégrée dans la rue du Chaudron avec la possibilité pour certains citoyens de passer par cette rue pour accéder à leurs habitations.

Les prescriptions littérales décrivent la qualité visée ainsi que le type d'aménagement souhaité, cohérent avec la gestion à caractère de piétonniers/cyclistes dans le quartier entier.

Le réseau de desserte du quartier est et reste orienté vers le boulevard Henri Simonet pour tous les usagers et vers la station de métro Erasme et au-delà, vers le pôle d'emploi et le pôle universitaire pour les modes doux.

L'auteur de projet propose de limiter l'accès aux développements additionnels et donc de ne pas retenir une variante de nouvelle entrée automobile par la route de Lennik. Etant donné la proximité du rond-point, l'accès aux véhicules motorisés y créerait trop d'obstacles en matière de fluidité du trafic : les mouvements entrants/sortants s'ajouteraient aux files journalières du trafic de transit.

Par contre, l'aménagement possible d'un accès piéton/cycliste par un passage à travers le parking relais (le long du bld H. Simonet) doit renforcer le lien avec les transports publics et la station métro Erasme, ainsi que le centre du noyau en développement.

Stationnement

Les modes de stationnement résultent des PL et des zones restantes du projet de PPAS, pour assurer la continuité dans le projet d'ensemble des quartiers, aussi bien en matière de places privatives couverts que celles dans l'espace public. Pour la zone Sud, le long de la route de Lennik, l'espace public proposé est suffisamment vaste pour satisfaire aux besoins de cette partie du projet.

Les écoles existantes et futures et la zone de la STIB peuvent permettre le stationnement dans leurs lots respectifs (moyennant l'octroi d'un permis d'urbanisme).

Les stationnements ci-après illustrent la manière dont les besoins en stationnement sont rencontrés dans l'espace public. Ces emplacements seront essentiellement ceux des visiteurs et autres personnes n'habitant pas le quartier. Les riverains posséderont des emplacements privés - maximum 1 place par logement et minimum 0,8 / maximum 1 emplacement par appartement - mais les ménages à plusieurs voitures utiliseront aussi les emplacements publics. Pour les autres affectations, le stationnement sera le même que celui des permis de lotir, étant :

- Maisons de repos, résidence d'étudiants,
 - 1 emplacement maximum
- Equipements collectifs ou de service public comme les écoles, maisons de repos avec soins, de revalidation, hôtels
 - suivant besoins et la législation en vigueur
- Commerces, bureaux, professions libérales médicales et paramédicales
 - 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de superficie plancher
- Zones d'espaces publics à céder à la Commune
 - 151 emplacements minimum à l'air libre

Le stationnement des voitures dans l'espace public se répartit de la manière suivante, sur base des PU de voirie des PL :

- PL Erasmus : 151 places minimum, 6 dépose-minute ;
- PL chaudron : 35 places minimum ;
- Zone Sud du PPAS : 23 places minimum, 4 dépose-minute ;
- Stationnement PMR : suivant la législation en vigueur.

Places livraisons : 2 à 3 places, dans le centre du quartier à proximité des liserés sont conseillées, avec instauration de périodes de livraison. Une place est aussi à prévoir dans la zone Sud, à proximité des écoles.

Le Cambio est souhaité (renouveler un arrêt en fonction des développements Chaudron), ou avec une attention particulière pour d'autres systèmes en Free-floating, cette approche devrait avoir un succès certain.

Places vélos :

Le PU Voiries du PL Erasmus prévoit 39 emplacements. Le PU Voiries du PL Chaudron prévoit 5 emplacements. Tous ces emplacements n'ont pas encore été réalisés.

Il y a lieu de rester attentif à ajouter des emplacements vélos à installer dans la zone Sud, en fonction de l'évolution des constructions publiques (école, ...).

Places « Villo » : des places « Villo » devraient faciliter l'usage en lien avec les offres déjà en place (métro et site Erasme). Etant donné la position du quartier par rapport aux autres directions de la ville (Neerpede, le centre communal et les quartiers vers l'est) le lieu le plus approprié devrait se situer dans le point de gravité des équipements et commerces du quartier. Vu la proximité des transports en commun et l'offre.

Via les modalités en matière des indicateurs de suivi, une évaluation devrait répondre au respect des occupations en matière de stationnements. Les gestionnaires de l'espace public (Commune,



Parking Brussels, ...) devraient pouvoir se charger de ces évaluations, voire des contrôles plus fréquents.

Exploitation de la ressource « métro »

L'option de l'avant-projet de 2010, pour une liaison jusqu'au centre de quartier est remplacée par une liaison attractive piétons/cyclistes avec l'arrêt de métro Erasme. Le développement d'un dépôt + lignes et équipements techniques a été approuvé entre-temps, mais sans un arrêt complémentaire au centre du quartier. Nous rappelons ici l'opportunité pour un développement urbain du site du parking de transit comme articulation entre le nouveau quartier et le site hospitalier Erasme.

5.2.3. Equipements socioculturels

En termes de mixité et d'animation, le-projet se veut en synergie avec les secteurs urbanisés voisins (Erasme, activités, ...), insistant sur un apport de surfaces d'activités et de relations multiples. Il est à noter que le positionnement des places (commerces, activités et habitat) au centre du projet Erasmus – y compris la rue reliant le centre vers l'arrêt métro existant - vise à assurer à l'ensemble une centralité « chaude », située dans la plus courte distance des utilisateurs extérieurs au nouveau quartier. Viennent s'y ajouter les activités socioculturelles et la facilité horeca en lien avec de Fazant, sous réserve de changement d'affectation de ce dernier.

Ce qui prévaut ici est l'échelle du quartier. Nous sommes ici à la limite de l'urbain et du péri-urbain, voire du rural. Si la notion de « noyau d'identité locale » peut s'appliquer ici, celle de « centre interquartier » impliquerait la prise de mesures autres que celles envisageable dans le cadre du projet de PPAS.

L'affectation de terrains de sports concerne le site de la Saint-Gilloise existant, qui sera maintenu dans son caractère vert le long du chemin de fer, pour les mêmes raisons que le quartier d'habitation de Chaudron (paysage, nature, écran vert, ...).

5.2.4. Sol, sous-sol et eaux souterraines

La gestion des eaux sera à revoir en fonction du projet de quartier en cours de construction et de la construction des installations du métro. Tout ouvrage devra être conçu de façon à pouvoir gérer les caractéristiques locales en matière d'eaux souterraines, réseaux d'égouts et évacuation des eaux. L'égout de la route de Lennik devra capter les évacuations des aires et constructions de la zone Sud.

5.2.5. Eau (eaux usées, eaux pluviales, eaux de distribution)

Voir le point précédent.

Risques d'inondation

La pose d'un système de drain pour prévenir tout risque d'inondation de la rue du Chaudron, s'inscrivant dans un thalweg et correspondant dès lors à un axe d'écoulement préférentiel des eaux de ruissellement en cas de fortes pluies devra s'inscrire dans les options du plan : affectations en chemin piéton et cyclistes avec des espaces verts sur toute la longueur de la rue du Chaudron. Avec en plus des espaces verts assez grands dans la partie nord du projet (terrains bas) ou un bassin de rétention est prévu, les mesures pour la pose d'un système de drains sont garanties.

5.2.6. Environnement paysager

L'affectation en espace vert permettra d'encadrer au mieux les mesures ainsi que l'intégration paysagère (distances par rapport au bâti, embellissement des infrastructures de chemin de fer, ...), au même titre que les autres mesures énumérées. Chaque mesure pourra accentuer le caractère paysager, l'ensemble des mesures formant un tout plus signifiant.

Par rapport au bâti



La façade sud-est au coin de la route de Lennik sera fermée, ce qui permettra de mieux préserver l'intérieur d'îlot contre les bruits.

Par rapport aux voiries

L'extension du trafic dans la rue du Chaudron sera contenue au mieux en adaptant le chemin pour les piétons + cyclistes de manière prioritaire, pour certains habitants, (dont leur habitation n'est desservie qu'uniquement par cette route) et des véhicules de service.

Le trafic dans le quartier devra se baser sur un système de circulation bien départagé aux lieux de destination, partagé équitablement sur les rues avec une tolérance supérieure sur les portions larges.

5.2.7. Microclimat (ombres portées, tourbillons...)

Voir le RIE du PL Erasmus. Le bâti additionnel s'inscrit en mode d'achèvement du quartier en construction. Il garde le caractère fermé d'îlot, mais reste suffisamment spacieux pour séparer le logement des écoles. La composante verte y est importante : maintien du talus existant le long de la route de Lennik et de l'espace entourant de Fazant, verdoisement des abords des écoles.



5.3. AFFECTATIONS PROPOSÉES

Les éléments des lotissements et des permis sont intégrés dans le plan. Le concept de développement durable étant la clef de voûte du PCD et du PRDD, le projet de PPAS doit répondre aux enjeux et appliquer les fondements d'un développement économiquement viable, socialement équitable et écologiquement vivable.

Ainsi, l'ensemble des actions doit être vu par ce prisme et ne pas perdre de vue les objectifs de durabilité. Le concept de développement durable est d'application pour l'ensemble des mesures du PPAS. Les propositions servent le quartier, mais en même temps l'environnement en divers domaines, les usages et l'intégration urbanistique et paysagère dans l'espace global. Le caractère durable du quartier sera ainsi garanti.

Urbanisme d'intégration des propositions dans le développement en place du quartier par :

- l'intégration de l'habitat sous forme d'îlot ainsi qu'en rangées en guise de transition le long de la route de Lennik, orienté vers le centre du quartier ;
- l'articulation de l'école néerlandophone avec les éléments déjà en place de l'école francophone ;
- l'intégration patrimoniale de Fazant dans le centre de quartier avec activités socioculturelles (et économiques) en cas de réaffectation de cet immeuble.

Paysage intégré :

- maintien du talus le long de la route de Lennik et de la rue du Chaudron et renforcement de la biodiversité ;
- extension d'espaces verts en liaison avec le métro (toiture verte + végétalisation du test-track) ;
- extension d'espaces verts et liaisons biologiques (renforcement des talus et bord de chemin de fer, voir du bord de parc).

Mobilité partagée

- sur base du réseau en zone résidentielle et de rencontre, avec une facilité et protection pour les usagers actifs (habitat, mixité, branchement sur voies de distribution de manière sécurisante en zone résidentielle et de rencontre partout et en correspondance avec la place centrale et les axes pour les piétons et cyclistes en mode protégé). Les circulations nécessaires comme les services, interventions et accès se comporteront de manière attentive et sécurisante pour les usagers lents ;
- sans raccords supplémentaires sur le réseau structurant existant pour les îlots additionnels (route de Lennik) à l'exception du piétonnier / vélos vers la route de Lennik, les mesures de sécurisation permettent la création d'une deuxième zone dépose-minute (près des écoles).

Microclimat

- mesures antibruit des lotissements et du chemin de fer en place à étendre au projet de PPAS (zones additionnelles), ainsi que l'extension du végétal (plus dense et associé au lieu), toiture verte pour le test-track idéalement, caractéristiques antibruit par les matériaux utilisés suffisants (STIB), front fermé du bâti le long de la route de Lennik.



Pour les affectations retenues dans le projet de PPAS et les dérogations, nous renvoyons au Plan des affectations du sol - N°4 et les prescriptions urbanistiques - note D ainsi que la note E des « Demandes de dérogations au PRAS ».

La programmation du projet de PPAS dans sa version de 2020 se décline suivant le tableau ci-dessous :

SUPERFICIE TOTALE DU PPAS (Y COMPRIS LES PL)	206.773 m²
TOTAL DES ZONES D'AFFECTATION	77.786 m²
00_PPAS_AFFECT_ZONES HABITATION	237 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES HABITATION ET ACTIVITÉS	4.278 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES - E	2.103 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES ÉQUIPEMENTS SOCIOCULTUREL - SC	4.363 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES - CT	271 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES DE REcul	316 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES DE COURS ET JARDINS	5.609 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES ESPACES VERTS ACCOMPAGNEMENT	2.223 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES ESPACES VERTS A VOCATION RÉCRÉATIVE - R	726 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES ESPACES VERTS A VOCATION SPORTIVE - S	4.498 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES ESPACES VERTS NATURELS - N	15.680 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES D'INFRASTRUCTURES POUR LE CHEMIN DE FER	29.258 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES DE VOIRIES RÉSIDENTIELLES	1.931 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES DE VOIRIES SUPRA-LOCALES	2.430 m ²
00_PPAS_AFFECT_ZONES DE VOIRIES PIÉTONNES ET CYCLISTES	3.863 m ²
LES SURIMPRESSIIONS	
00_PPAS_SURIMP_LISERE COMMERCIAL EN DEROGATION	275 m ²
00_PPAS_SURIMP_EMPIRE DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL	410 m ²
00_PPAS_SURIMP_EMPIRE RESERVEE POUR LE METRO	998 m ²
00_PPAS_SURIMP_EMPIRE POSSIBLE POUR LES ACCÈS RIVERAINS	1.027 m ²
00_PPAS_SURIMP_EMPIRE DES JARDINS A PRÉSERVER	5.893 m ²

**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

