

Région De Bruxelles-Capitale
COMMUNE D'ANDERLECHT



Plan Particulier d'Affectation du Sol
"Quartier des Trèfles"

RAPPORT

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du: 29/03/2012
Gezien en voorloopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van:

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST Le Bourgmestre: G. VAN GOIDSENHOVEN
Op last: De Gemeentesecretaris: De Burgemeester:

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen public à la maison communale
Het College van burgemeester en schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
du / van 01/06/2012 au / tot 30/06/2012

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST L'Echevine: A.-M. VANPEVENAGE
Op last: De Gemeentesecretaris: De Schepen:

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du: 22/11/2012
Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van:

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST Le Bourgmestre: G. VAN GOIDSENHOVEN
Op last: De Gemeentesecretaris: De Burgemeester:

Vu pour être annexé à l'Arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du :
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering van : 28-03-2013

Ann GEETS
Directrice f.f.

dressé, ce 12/02/2012 par:
B. CLERBAUX & E. PINON

Chaussée de La Hulpe, 177 bte 5 - 1170 BRUXELLES
Tél : 02 / 639.63.00. - Fax : 02 / 640.19.90.
Auteur de projet agréé: Bruno CLERBAUX

TOWN PLANNING
ARCHITECTURE

Région De Bruxelles-Capitale
COMMUNE D'ANDERLECHT



Plan Particulier d'Affectation du Sol
"Quartier des Trèfles"

RAPPORT

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du: 29/03/2012
Gezien en voorloopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van:

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST Le Bourgmestre: G. VAN GOIDSENHOVEN
Op last: De Gemeentesecretaris: De Burgemeester:

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen public à la maison communale
Het College van burgemeester en schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
du / van 01/06/2012 au / tot 30/06/2012

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST L'Echevine: A.-M. VANPEVENAGE
Op last: De Gemeentesecretaris: De Schepen:

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du: 22/11/2012
Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van:

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST Le Bourgmestre: G. VAN GOIDSENHOVEN
Op last: De Gemeentesecretaris: De Burgemeester:

Vu pour être annexé à l'Arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du :
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering van :

Le Ministre-Président : C. PICQUE
De Minister-Voorzitter :

dressé, ce 12/02/2012 par:
B. CLERBAUX & E. PINON

Chaussée de La Hulpe, 177 bte 5 - 1170 BRUXELLES
Tél : 02 / 639.63.00. - Fax : 02 / 640.19.90.
Auteur de projet agréé: Bruno CLERBAUX





**PPAS « Quartier des Trèfles »
Rapport Final**



***Présentation du PPAS ;
Situations existante et projetée,
Objectifs du PPAS***

Auteurs de projet agréés : Bruno Clerbaux & Eric Pinon

Table des matières

SITUATION EXISTANTE	6
1. LOCALISATION (CARTE 1)	7
1.1. <i>Périmètre du plan</i>	7
1.2. <i>Tissu environnant dans un périmètre de 500m</i>	7
1.3. <i>Orientation</i>	7
1.4. <i>Limites communales et des PPAS</i>	7
1.4.1. LIMITES COMMUNALES	7
1.4.2. LIMITES DES PPAS ENVIRONNANTS	7
2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT (CARTE 2)	8
2.1. <i>Limite de la partie soumise à modifications</i>	8
2.2. <i>Numéros de parcelles cadastrales</i>	8
2.3. <i>Limites de permis de lotir non périmés</i>	8
2.4. <i>Limites des zones des plans en vigueur</i>	8
2.4.1. PLANOLOGIE RÉGLEMENTAIRE	8
2.4.2. PLANOLOGIE STRATÉGIQUE	9
2.5. <i>Alignements décrétés par Arrêté Royal ou décision du conseil communal</i>	11
2.6. <i>Terrains affectés à l'industrie</i>	11
2.7. <i>Opérations de rénovation d'îlot</i>	11
2.8. <i>Monuments, édifices et sites classés ou à l'inventaire</i>	11
2.9. <i>Réserves naturelles, forestières et parcs naturels</i>	12
2.10. <i>Bâtiments déclarés insalubres</i>	12
2.11. <i>Immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation</i>	12
2.11.1. BÂTIMENT	12
2.11.2. SOL	12
2.12. <i>Permis de bâtir et d'urbanisme délivrés mais non encore réalisés</i>	12
2.13. <i>Certificats d'urbanisme délivrés</i>	12
2.14. <i>Statut administratif des voiries</i>	13
2.14.1. STATUT FONCIER	13
2.14.2. STATUT HIÉRARCHIQUE	14
2.14.3. ITINÉRAIRES CYCLABLES (PLAN IRIS, PRAS)	14
2.15. <i>Servitudes</i>	14
2.16. <i>Autres éléments de droit : statut foncier</i>	15
2.16.1. PROPRIÉTÉS PUBLIQUES (TOTAL DE 7HA 45CA 61CA - 74.561M ²)	15
2.16.2. PROPRIÉTÉS PRIVÉES (TOTAL DE 5HA 27A 76CA - 52.776 M ²)	16
2.17. <i>Autres éléments stratégiques : plan et mesures de mobilité</i>	17
3. SITUATION EXISTANTE DE FAIT (CARTE 3)	18
3.1. <i>Caractéristiques des bâtiments existants : nombre de niveaux sous corniche et type de toitures</i>	18
3.1.1. POUR LES BÂTISSSES PRINCIPALES	18
3.1.2. POUR LES BÂTISSSES ANNEXES ET ARRIÈRE-BÂTISSSES	18
3.2. <i>Affectation des immeubles : rez-de-chaussée et étages</i>	19
3.2.1. AFFECTATIONS GÉNÉRALES PAR RUE	19

3.2.2.	AFFECTATIONS PARTICULIÈRES PAR IMMEUBLE	19
3.3.	<i>Emprise des voiries, sens de circulation, passage des transports en commun et arrêts</i>	21
3.3.1.	EMPRISE DES VOIRIES, SENS DE CIRCULATION	21
3.3.2.	EMPRISE DES CHEMINS, LARGEUR, LONGUEUR, SURFACES.....	21
3.3.3.	TRANSPORTS EN COMMUN, ARRÊTS	22
3.3.4.	CHEMINEMENTS PIÉTONS	23
3.4.	<i>Occupations des zones non bâties</i>	23
3.4.1.	FRICHES, PELOUSES, TERRAINS HERBEUX	23
3.4.2.	ZONES DE COUR ET JARDIN	23
3.4.3.	ZONES DE REcul	23
3.4.4.	JARDINS POTAGERS	23
3.4.5.	TERRAINS AGRICOLES	23
3.4.6.	ESPACES VERTS, BOIS, BOSQUETS.....	24
3.4.7.	TERRAINS DE SPORTS	24
3.4.8.	PLAINE DE JEU	24
3.4.9.	ZONE D'INSTALLATION MOBILE	24
3.4.10.	ZONE DE DÉPÔT	24
3.4.11.	ZONE DE PARKING (HORS VOIRIE)	24
3.5.	<i>Cours d'eau, plans d'eau, sources, zones humides et marais</i>	25
3.6.	<i>Relief, pentes</i>	25
3.7.	<i>Arbres à haute tige isolés, en alignement et en bouquet</i>	25
3.7.1.	ARBRES À HAUTE TIGE ISOLÉS	25
3.7.2.	ARBRES EN ALIGNEMENT	25
3.7.3.	ARBRES EN BOUQUET.....	26
3.8.	<i>Documents photographiques illustrant la situation existante</i>	27
3.8.1.	STRUCTURE PAYSAGÈRE.....	27
3.8.2.	TYPOLOGIE DE LA STRUCTURE URBAINE	27
3.8.3.	STRUCTURE DES ESPACES PUBLICS	28
3.9.	<i>Éléments complémentaires</i>	31
3.9.1.	DIVERS.....	31
3.10.	<i>Synthèse de la situation existante</i>	33
3.10.1.	CONTRAINTES.....	33
3.10.2.	DÉFICIENCES.....	34
3.10.3.	POTENTIALITÉS.....	35
3.11.	<i>Synthèse générale</i>	37
3.11.1.	CONTRAINTES, DÉFICIENCES, POTENTIALITÉS	37
3.11.2.	CONCLUSION	38
3.12.	<i>Estimation des surfaces plancher existantes (m²)</i>	39
3.12.1.	SURFACES PAR AFFECTATION (M²)	39
3.12.2.	SURFACES TOTALES (M²).....	39
SITUATION PROJETEE		40
4.	SCHEMA DES AFFECTATIONS (CARTE 4)	41
4.1.	<i>Objectifs</i>	41
4.1.1.	OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PPAS : PRÉVOIR L'URBANISATION ET LA RÉ-URBANISATION DU SITE	41
4.1.2.	AFFECTATIONS : DÉVELOPPER L'HABITAT, L'ÉQUIPEMENT, LE COMMERCE, REDÉPLOYER L'ENTREPRISE, L'ACTIVITÉ ADMINISTRATIVE, RENFORCER L'ACTIVITÉ DE SPORTS ET DE LOISIRS, PRÉSERVER LES ZONES VERTES	43

4.1.3.	SYNTHÈSE.....	45
4.1.4.	OBJECTIFS EN TERMES DE PROGRAMMATION (ESTIMATION DES SURFACES NOUVELLES PLANCHERS PAR ÎLOT ET PAR AFFECTATION).....	46
4.2.	<i>Prescriptions littérales (voir cahier des prescriptions ci-joint)</i>	49
ANNEXES		50
5.	EXTRAIT DU PROCES-VERBAL	51
5.1.	<i>Extrait du procès-verbal de la délibération du conseil communal décidant l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol ou décidant la modification d'un plan existant</i>	<i>51</i>
5.2.	<i>Extrait du procès-verbal de la délibération du conseil communal désignant l'auteur de projet.....</i>	<i>51</i>
6.	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE.....	52

SITUATION EXISTANTE

1. LOCALISATION (CARTE 1)

1.1. PÉRIMÈTRE DU PLAN

Le périmètre de l'étude « PPAS Trèfles » s'étend depuis la Chaussée de Mons vers le Boulevard Maurice Carême. Il est délimité par la Chaussée de Mons, la Rue des Trèfles, la Rue Delwart, la Rue James Cook, la Rue du Bouquet, la Rue Pierre Schlosser et la Rue Alexandre Pierrard. Il est traversé de part en part par l'ancienne route de Lennik

Longueur	+/- 447 m entre la Chaussée de Mons et la Rue Delwart
Largeur	+/- 268 m entre la Rue des Trèfles et la Rue du Bouquet
Surface	+/- 15ha 56a 00ca

1.2. TISSU ENVIRONNANT DANS UN PÉRIMÈTRE DE 500M

Le périmètre de l'étude « PPAS Trèfles » est situé en bordure Sud-Ouest des territoires communal et régional, et est relié aux centres de ces deux entités administratives par la Chaussée de Mons. Le tissu urbain environnant dans un pourtour de 500m, qui se confine aux limites du territoire de la Commune, comprend les quartiers bâtis au-delà de la Chaussée de Mons jusqu'au canal de Charleroi (Quartier de la Roue), ainsi que les quartiers situés au-delà du Boulevard Maurice Carême et du Ring Ouest.

1.3. ORIENTATION

Mention de l'orientation est faite sur la carte de localisation.

1.4. LIMITES COMMUNALES ET DES PPAS

1.4.1. *Limites communales*

Le périmètre de 500m autour du périmètre de l'étude reste confiné aux limites communales et régionales.

1.4.2. *Limites des PPAS environnants*

Le périmètre de 500m autour du périmètre de l'étude comprend les limites de quatre périmètres de plans particuliers d'affectation du sol suivants :

Numérotation PRAS	Objet	Approbation	Modification
PPAS 13 « Quartier Meir Extension	-	A.R. 07/07/51	A.R. 02/10/61
PPAS 20 « abords du Ring »	plan d'expropriation	A.R. 06/11/56	-
PPAS 51 « Meylemeersch Est »	-	A.E. 16/01/92	-

2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT (CARTE 2)

Pour mieux cadrer le périmètre du plan dans son contexte, la situation existante de droit a été établie dans le périmètre élargi à son pourtour de 50m, les informations non directement liées au périmètre sont mentionnées en italique.

2.1. LIMITE DE LA PARTIE SOUMISE À MODIFICATIONS

Sans objet.

2.2. NUMÉROS DE PARCELLES CADASTRALES

Les numéros des parcelles cadastrales sont mentionnés en fond de plan de la carte 2.

2.3. LIMITES DE PERMIS DE LOTIR NON PÉRIMÉS

N°Reg/Com	Maître de l'ouvrage	Objet	Approbation
PL5 / L4	CPAS Bruxelles	Lotissement Ch.DeMons, 1183-1185	PL 11/03/63
<i>PL12 / L17</i>	<i>Commune d'Anderlecht</i>	<i>Lotissement avenue E. Baie</i>	<i>PL 11/07/68</i>
<i>PL58 / L54</i>	<i>IMMO Des Etangs SA</i>	<i>Lotissement «Delwart-Carême-Hals»</i>	<i>PL 12/04/94</i>
PL48 / L60	EGTA Contractors SA	Lotissement «Hals»	PL 10/10/95
<i>PL75 / L72</i>	<i>IMMO TREFLES SA</i>	<i>Lotissement «Delwart-Carême»</i>	<i>PL 30/11/99</i>

En italique : dans le périmètre de 50 m

Une partie ou la totalité des périmètres des Plans de Lotissement L4 et L60 sont repris dans le périmètre de l'étude.

Une demande de permis de lotir a été déposée par la société « Immo La Roue » le 30 mars 2010 (dossier 46991). Cette demande a été modifiée et représentée en commission de concertation ce 29 septembre 2011 (avis favorable avec conditions). Ce permis de lotir concerne la construction de 175 logements sur 3 lots et l'aménagement d'une voirie de 150 mètres de long.

2.4. LIMITES DES ZONES DES PLANS EN VIGUEUR

2.4.1. Planologie réglementaire

2.4.1.1. Plan Régional d'Affectation du Sol

Le Plan Régional d'Affectation au Sol « PRAS », référence pour l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale détermine l'affectation générale des différentes zones de la Région.

Toute délivrance de permis d'urbanisme doit lui être conforme. Il est entré en vigueur le 29 juin 2001.

Les différentes affectations définies par le PRAS pour les terrains compris dans le périmètre de PPAS et dans le périmètre de 50 mètres en pourtour sont les suivantes :

-dans le périmètre-	
Zones d'habitat :	Zones d'habitation
Zones de mixité :	Zones mixtes Zones de forte mixité
Zones vertes :	Zones de sport ou de loisirs en plein air
Autres zones :	Espace structurant
-dans le périmètre + 50m-	
Zones d'habitat :	Zones d'habitat à caractère résidentiel Zones d'habitation
Zones de mixité :	Zones mixtes Zones de forte mixité
Autres zones :	Périmètres d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement Liseré de noyau commercial <i>Espace structurant</i>

Dans un rayon de 500 m on peut relever les zones d'équipement d'intérêt collectif, de chemin de fer, de parc et un parking de dissuasion.

2.4.1.2. Plan Particulier d'Affectation du Sol

Le Plan d'Affectation « abords du Ring » couvre en partie le périmètre de l'étude. Il a pour objet les expropriations nécessaires à l'aménagement du ring (« zones à exproprier ») mais ne concerne pas les parcelles reprises au périmètre de l'étude.

N°Reg/ Com	Maître de l'ouvrage	Objet	Approbation
PPAS20 /« abords du Ring »		plan d'expropriation	AR 06/11/56

2.4.2. Planologie stratégique

2.4.2.1. Plan Régional de Développement

Le Plan Régional de Développement « PRD », approuvé le 12 septembre 2002, est un plan d'orientation stratégique qui fixe les objectifs et les priorités de développement de la Région. Il a une valeur indicative.

Le PRD couvre toutes les matières pour lesquelles la Région a des compétences ou qui concourent à son développement : logement, économie, emploi, mobilité, environnement, sécurité, recherche, patrimoine, tourisme, commerce, culture, politique sociale.

Le PRD est composé de différentes cartes spatialisant les options de développement selon différentes thématiques. Ses options sur le périmètre « Trèfles » sont les suivantes :

Projet de Ville (carte 1) : Synthèse des éléments suivants ...	
Zones Leviers (carte 2)	
Zone Levier 1 « Erasme » :	Périmètre du PPAS
Site d'Intérêt Régional :	Périmètre du PPAS
Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation (carte 3)	
EDRLR :	<i>Cité jardin de la Roue</i>
Amélioration du cadre de vie (carte 4)	
Maillage vert récréatif :	Espace vert à améliorer sur périmètre du PPAS
Renforcement de la fonction séjour :	
Réseau régional primaire en zone de logement (priorité à l'acoustique) :	Ring Ouest entre Boulevard M. Carême et Chaussée de Mons
Voiries interquartiers en zone de logement (amélioration de la quiétude par des mesures sur le trafic et des aménagements routiers) :	Périmètre du PPAS
Espace structurant à intégration environnementale renforcée (Modération du trafic automobile selon la spécialisation de ces voiries et rééquilibrage en faveur de la mobilité douce):	Chaussée de Mons
Les voiries (carte 5)	
<i>Autoroute :</i>	<i>Ring Ouest</i>
<i>Voie principale :</i>	<i>Boulevard M. Carême</i>
Voie interquartier :	Chaussée de Mons
Les transports en commun (carte 6)	
Itinéraire en site indépendant et station à créer :	Chaussée de Mons
Tronçon de ligne de bus avec fréquence de minimum 10 bus/heure en heure de pointe :	Chaussée de Mons
Site protégé à créer :	Chaussée de Mons
Chemin de fer (RER) gare RER à créer :	Chaussée de Mons
<i>Réseau d'itinéraires Cyclables, de pistes cyclables et de parkings (fig 104) Itinéraire existant :</i>	<i>Boulevard M. Carême</i>
Voiries – Zone 30 (fig 105). Voirie où la zone 30 n'est pas d'application :	Chaussée de Mons, Boulevard M. Carême, Ring Ouest
Voiries – Zone 30 (fig 105). Quartiers où la zone 30 doit être d'application :	Quartier du PPAS, Cité Jardin de La Roue
Itinéraires poids lourds (fig 109). Zones (...) et voiries accessibles à tout camion :	Chaussée de Mons, Boulevard M. Carême, Ring Ouest
Zones de conflit entre le bruit du trafic routier, le bruit du chemin de fer, et la fonction de l'habitation (fig 113). Voiries à 70 dB (A) :	Chaussée de Mons, Boulevard M. Carême, Ring Ouest
<i>Tronçons de chemin de fer à 70 dB (A) :</i>	<i>Ligne 50a Gand-Ostende</i>

2.4.2.2. **Plan Communal de Développement**

Un Plan communal de Développement est un document à portée politique et stratégique qui définit les objectifs de développement poursuivis par une commune.

A ce titre, il traduit et précise, dans les matières les plus diversifiées (urbanisme, aménagement de l'espace public, économie, etc.) la " politique de la ville ", c'est à dire le programme de politique générale défini par les autorités communales

Un avant-projet de PCD (dénommé dossier de base) a été réalisé en 1999. Celui-ci n'ayant pas été approuvé, il n'en est pas fait mention dans la présente analyse.

2.5. **ALIGNEMENTS DÉCRÉTÉS PAR ARRÊTÉ ROYAL OU DÉCISION DU CONSEIL COMMUNAL**

Un plan d'alignement définit la limite entre le domaine public et le domaine privé. Il y a deux plans d'alignements dans le périmètre de PPAS « Trèfles » :

N°/Com	Maître de l'ouvrage	Objet	Approbation
PA n°19	Commune d'Anderlecht	Plan d'Alignement rue des Trèfles	AR 15/09/19 A 06/06/13
PA n°60	Commune d'Anderlecht	Plan d'Alignement sur le périmètre	AR 22/61/38 A

Une partie ou la totalité des Plans d'Alignement 19 et 60 sont repris dans le périmètre de l'étude.

2.6. **TERRAINS AFFECTÉS À L'INDUSTRIE**

Le périmètre du PPAS ne comprend aucun terrain affecté à l'industrie.

2.7. **OPÉRATIONS DE RÉNOVATION D'ÎLOT**

Il n'y a pas d'opération de rénovation d'îlot dans le périmètre de PPAS.

2.8. **MONUMENTS, ÉDIFICES ET SITES CLASSÉS OU À L'INVENTAIRE**

Il n'y a pas de monuments, édifices ou sites classés. Un immeuble (signalés par une astérisque sur les plans 3 et 4) est considérés comme remarquable, soit qu'il figure à l'inventaire ou sur la liste de sauvegarde, soit qu'il présente des caractéristiques architecturales particulières :

Il s'agit du bâtiment de l'ancienne gare vicinale des bus « DE LIJN ».

2.9. RÉSERVES NATURELLES, FORESTIÈRES ET PARCS NATURELS

Le périmètre du PPAS ne comprend ni réserve naturelle ou forestière ni parc naturel.

2.10. BÂTIMENTS DÉCLARÉS INSALUBRES

Aucun bâtiment inclus dans le périmètre n'a été déclaré officiellement comme insalubres. Ceci ne signifie néanmoins pas que certains immeubles ne puissent pas être considéré comme tels.

2.11. IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UN ARRÊTÉ D'EXPROPRIATION

2.11.1. *Bâtiment*

Aucun bâtiment ne fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.

2.11.2. *Sol*

Aucun terrain ne fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.

2.12. PERMIS DE BÂTIR ET D'URBANISME DÉLIVRÉS MAIS NON ENCORE RÉALISÉS

Le permis pour la construction d'immeubles dans le lotissement PL75 / L72 Immo Trèfles (*n° com : 44.169 ; MO : d NV Brabantse. Aannemings-werken sis Brusselsesteenweg 355 1730 Kobbegem à Asse-; objet : Construction de 5 immeubles à appart. et de 48 maisons unif. ; approbation : CC 27/11/02 - avis fav.) déposé en début de procédure du PPAS dans le pourtour de 50m du périmètre. Ces immeubles ont été entre-temps réalisés.*

Deux permis d'urbanisme ont été récemment délivrés dans le périmètre de PPAS :

- Le permis d'urbanisme relatif à la construction de l'école provisoire + extension
- Le permis d'urbanisme relatif à l'extension de la plaine de sport

Il n'y a pas d'autre permis d'urbanisme délivrés et non encore réalisés.

2.13. CERTIFICATS D'URBANISME DÉLIVRÉS

Aucun certificat d'urbanisme n'a été délivré.

2.14. STATUT ADMINISTRATIF DES VOIRIES

2.14.1. Statut foncier

2.14.1.1. Voiries régionales

Les voiries ou portions des voiries suivantes ont le statut de voirie régionale :

voirie	dénomination	
-	Chaussée de Mons	-
-	Route de Lennik	-

La Région gère les voiries communales jusqu'à 30 mètres à partir de leur croisement avec les voiries régionales.

Aux abords du périmètre de l'étude au-delà du pourtour de 50 mètres, le Boulevard Maurice Carême et le Ring Ouest sont régionaux.

2.14.1.2. Voiries communales / chemins communaux :

Les voiries suivantes ont le statut de voirie communale :

voirie	dénomination	
-	Rue Delwart	-
-	Avenue Eugène Baie	-
-	Rue James Cook	-
-	Avenue Venizeloos	-
-	Rue du Bouquet	-
-	Rue Pierre Schlosser	-
-	Rue Alexandre Pierrard	-
Chemin	dénomination	plan à l'atlas des chemins vicinaux
1	De Lennik	12
17	<i>Wolvestraet</i>	12-17 (hors périmètre PPAS)
21	<i>Neerpedestraet</i>	12 (hors périmètre PPAS)
55	<i>2° Klein Wolvestraet</i>	12-16 (hors périmètre PPAS)
56	Klein Klaverstraet	12-16
57	Klaverstraet	12
Sentier	dénomination	plan à l'atlas des chemins vicinaux
68	Brufselweg	12-16
71	<i>Radweg</i>	17 (hors périmètre PPAS)
101	<i>Klaverweg</i>	12 (hors périmètre PPAS)
133	Lennicksschenweg	12

2.14.2. Statut hiérarchique

La hiérarchie des voiries est définie par le Plan de Mobilité de la Région de Bruxelles-Capitale « Iris 2 » ainsi que par le Plan Régional d'Affectation du Sol.

Hiérarchie des voiries	
Autoroute :	Ring Ouest
Voie principale :	Boulevard M. Carême
Voie interquartier :	Chaussée de Mons
Voirie locale :	TOUTES SUR LE PERIMETRE
Parking de Transit	Ring – Chaussée de Mons

Il faut noter que la chaussée de Mons dispose du statut de voirie principale jusqu'à hauteur de la rue Van Laer. Un important parking de transit est prévu à cet endroit.

2.14.3. Itinéraires cyclables (plan Iris, PRAS)

Les **itinéraires cyclables** sont des cheminements recommandés pour des déplacements à moyenne et longue distance, soit à travers plusieurs communes (itinéraires cyclables régionaux, dénommés ICR), soit à l'intérieur d'une commune (itinéraires cyclables communaux).

Le périmètre du plan ne comprend aucun ICR.

Le Plan Communal de Mobilité (PCM) de la Commune d'Anderlecht a défini une série d'itinéraire cyclable à mettre en œuvre à long terme.

Un de ceux-ci emprunte la rue Frans Hals en bordure nord du périmètre du PPAS. Il s'agit d'un itinéraire qui relie le canal au boulevard Maurice Carême en transitant par la place de la Roue.

2.15. SERVITUDES

Deux types de servitudes peuvent être relevés:

Servitudes publiques de passage :

Autres servitudes :

Aucune servitude n'est à relever dans le périmètre de l'étude

2.16. AUTRES ÉLÉMENTS DE DROIT : STATUT FONCIER

Les propriétaires des principales parcelles visées par l'urbanisation du PPAS sont mentionnés ci-dessous.

Les tableaux ci-après reprennent le détail des parcelles selon le type de propriétaire.

2.16.1. Propriétés publiques (total de 7ha 45ca 61ca - 74.561m²)

Domaine de la Commune d'Anderlecht

N° parc.	adresse	parcelle	bien	Superficie (ha.a.ca)
2240	Neerpedeveld	707	terre	75.90
2474	Neerpedeveld	797 b	terre	51.67
2666	R. de Lennik	693 x5	terre	25.00
2673	R. Delwart	711	terre	26.60
2689	R. Delwart	706 a	terre	87.40
2816	R. des Trèfles	698 p2	jardin	12.00
2820	R. Delwart	700 p	terre	03.90
2849	R. des Trèfles	698 p2	terre	04.12
2926	R. des Trèfles	698 b2	serre	04.70
2928	R. des Trèfles	698 m2	jardin	06.30
2998	R. Delwart	700 k	maison	04.90
3007	R. Delwart	700 t	jardin	04.46
3016	R. de Lennik	693 c5	plaine de jeu	22.38
3017	Neerpedeveld	678 l4	plaine de jeu	1.23.84
3146	R. des Trèfles	698 w2	jardin	12.98
3153	R. Delwart	700 w	terre	03.65
3190	Neerpedeveld	708 f	terre	14.60
3191	Neerpedeveld	712 a	terre	25.26
3196	R. des Trèfles	698 y2	terre	09.19
3197	R. des Trèfles	698 k2	ruines	01.50
Total terrains communaux				5.40.35

Domaine du CPAS de Bruxelles

N° parc.	adresse	parcelle	bien	superficie
0005	Neerpedeveld	705 a	terre	98.50
0029	Neerpedeveld	694 c	terrain sport	86.90
0065	Scherdenael	699	terre	33.00
Total terrains du CPAS				2.18.40

Domaine de la Région de Bruxelles-Capitale

N° parc.	adresse	parcelle	bien	superficie
0051	R. de Lennik	691 b	terre	01.40
Total terrains de la Région de Bruxelles-Capitale				01.40

Domaine de l'Etat Fédéral (Ministère des Finances)

N° parc.	adresse	parcelle	bien	superficie
0002	R. de Lennik	693 t5	terre	01.50
0003	Neerpedeveld	697 a	terre	00.23
0004	R. de Lennik	691 a	terre	03.73
Total terrains de l'Etat Fédéral				05.46

2.16.2. Propriétés privées (total de 5ha 27a 76ca - 52.776 m²)**Domaine de particuliers**

N° parc.	adresse	parcelle	bien	superficie
0001	Neerpedeveld	706 b	terrain sport	32.60
0004	R. des Trèfles	698 t2	terre	03.72
0001	Ch. de Mons	686 s2	jardin	06.90
0002	R. Delwart	701 d	terre	10.95
0001	R. des Trèfles	698 a	terre	46.30
0001	R. Delwart	703 h	terrain camp.	14.80
0002	R. des Trèfles	704 c	terrain camp.	15.90
				1.31.17

Domaine de société (EGTA)

N° parc.	adresse	parcelle	bien	superficie
0033	Ch. de Mons	688 s2	atelier	1.41.80
				1.41.80

Domaine de société (DE LIJN)

N° parc.	adresse	parcelle	bien	superficie
0001	R. des Trèfles	689 p	cab. électr.	01.20
0004	R. des Trèfles	689 s	atelier	2.17.27
0004	R. des Trèfles	689 t	terrain ind.	36.32
				2.54.79

2.17. AUTRES ÉLÉMENTS STRATÉGIQUES : PLAN ET MESURES DE MOBILITÉ

Un « Plan de Mobilité et de Sécurité de la Commune » a été finalisé et approuvé en 2004 par la Commune.

Celui-ci définit les options stratégiques et les mesures et actions à mettre en œuvre pour améliorer la fluidité et la sécurité des déplacements de tous les usages.

« Plan Directeur Zone 30 » a également été étudié sur le territoire communal. Le périmètre du PPAS deviendra très probablement une Zone 30.

3. SITUATION EXISTANTE DE FAIT (CARTE 3)

Pour mieux cadrer le périmètre du plan dans son contexte, la situation existante de fait a été établie dans le périmètre élargi à son pourtour de 50m, les informations non directement liées au périmètre sont mentionnées en italique.

3.1. CARACTÉRISTIQUES DES BÂTIMENTS EXISTANTS : NOMBRE DE NIVEAUX SOUS CORNICHE ET TYPE DE TOITURES

3.1.1. *Pour les bâtisses principales*

Les gabarits prédominants sont Rez+1 et Rez+2, ils atteignent quelques fois Rez+4. Les types de toitures prédominants sont à versants, occasionnellement plats et à la Mansart.

Les gabarits et les types de toitures sont souvent liés au type d'immeuble (maisons mitoyennes : Rez+1 à Rez+2, toitures à versants ; immeubles à appartements : Rez+3 à Rez+4, toitures plates).

Par rue, les gabarits et types de toitures moyens sont ceux-ci :

Rue des Trèfles :	mixité de gabarits de R+1+(T) à R+4+(T), mixité de toitures plates et à versants.
Rue Delwart :	homogénéité de gabarit de R+1+(T) à R+2+(T) et mixité de toitures plates et à versants.
Rue James Cook :	mixité de gabarits de R+2+(T) à R+4+(T), homogénéité de toitures à versants.
Avenue Eugène Baie :	<i>mixité de gabarits R+2 à R+4, mixité de toitures plates et à versants.</i>
Rue du Bouquet :	<i>homogénéité de gabarits R+1+(T) et R+2+(T), homogénéité de toitures à versants (quelques toitures plates).</i>
Rue Pierre Schlosser :	<i>homogénéité de gabarits R+1+(T), homogénéité de toitures à versants (quelques toitures plates).</i>
Route de Lennik :	homogénéité de gabarits R+1+(T) et R+2+(T) (quelques R+3), mixité de toitures plates et à versants.
Rue Alexandre Pierrard :	homogénéité de gabarits R+1+(T) et R+2+(T), mixité de toitures plates et à versants (quelques toitures à la mansard), tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre.
Chaussée de Mons :	mixité de gabarits R+1+(T) et R+4+(T), mixité de toitures plates et à versants), tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre.

3.1.2. *Pour les bâtisses annexes et arrière-bâtisses*

Les gabarits prédominants sont d'un niveau « Rez », ils atteignent quelques fois « Rez+1+(T) ». Les types de toitures prédominants de ces bâtisses annexes ou arrière bâtisse, sont plats, occasionnellement à versants.

3.2. AFFECTATION DES IMMEUBLES : REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES

3.2.1. Affectations générales par rue

- Rue des Trèfles :** Logement, équipement (parkings, dépôts, entrepôts, ateliers, bureaux DE LIJN), entreprise (parkings, entrepôts, ateliers EGTA) à l'intérieur du périmètre ; *logement, entreprise, commerce à l'extérieur du périmètre.*
- Rue Delwart :** Logement et entreprise à l'intérieur du périmètre ; *logement, entreprise, administratif, équipement, à l'extérieur.*
- Rue James Cook :** *Logement en appartements et unifamiliales à l'extérieur du périmètre.*
- Avenue Eugène Baie :** *Logement en appartements à l'extérieur du périmètre.*
- Rue du Bouquet :** *Logement en unifamiliales à l'extérieur du périmètre.*
- Rue Pierre Schlosser :** *Logement, entreprise à l'extérieur du périmètre.*
- Route de Lennik :** Logement, commerce, entreprise (PME).
- Rue Alexandre Pierrard :** Logement, commerce, horeca, et entreprise (PME) à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre.
- Chaussée de Mons :** Logement, commerce, horeca, administratif, équipement et d'entreprise (PME) à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre.

3.2.2. Affectations particulières par immeuble

localisation	N°	Rez-de -chaussée	étage
Rue des Trèfles (1)	-	Entreprise (constructions EGTA)	Entreprise
	65	Equipement(transports DE LIJN)	Equipement
Rue des Trèfles (2)	10	Entreprise (garage)	-
	20	Entreprise (garage)	Logement
	24	Entreprise (garage)	Logement
	26	Entreprise (garage)	Logement
	30	Commerce (cyclotourisme)	Logement
Rue Delwart (1)	42	Entreprise (Grossiste)	Logement
Rue Delwart (2)	-	Bureau (Bureaux ImmoTrèfles)	Bureau (Bureaux ImmoTrèfles)
	49-51	Equipement (local scouts)	Equipement (local scouts)
Rue P. Schlosser (1)	-	Equipem. (installationssportives)	-
Rue P. Schlosser (2)	8	Entreprise (PME)	Logement
	10	Entreprise (PME)	Logement
	12	Entreprise (PME) Logement	-
Route de Lennik (1)	55	Commerce (boulangerie)	Logement
Route de Lennik (2)	209	Entreprise (recyclage)	Logement
	203	Commerce (coiffure)	Logement

	202	Horeca (café)	Logement
	33	Entreprise (PME)	Logement
	24	Bureau (bureaux)	Logement
	18	Entreprise (PME)	Logement
Rue A. Pierrard (1)	3	Commerce (pharmacie)	Logement
	19-21	Bureau (bureaux)	Logement
	23-25	Entreprise (grossiste)	Logement
Rue A. Pierrard (2)	32	Commerce (concession)	Logement
	36	Commerce (copieur)	Logement
	38	Horeca (café)	Logement
Chaussée de Mons (1)	1179	Equipement (bureaux DE LIJN)	Equipement (bureaux DE LIJN)
	1181	Horeca (restaurant)	Logement
	1187	Entreprise (entreprise)	Logement
	1189	Commerce (drive-in)	-
	1193-5	Commerce (artisanat)	Logement
	1197a	Entreprise (garage)	Logement
	1203	Entreprise et bureau (EGTA)	Bureau (EGTA)
	1229	Commerce (boulangerie)	Logement
	1231	Commerce (concession)	Logement
Chaussée de Mons (2)	1157	Commerce	Logement
	1159	Entreprise (PME)	Logement
	1161	Commerce	Logement
	1165	Commerce-horeca (café)	Logement
	1253	Commerce (station service)	Logement
	1206	Commerce	Logement
	1190-88	Commerce (à remettre)	Logement
	1164-62	Equipement (poste)	Logement
	1160-58	Entreprise	Logement
	1156-54	Entreprise	Logement
	1150-48	Commerce	Bureau
	1110	Commerce	Logement
	1108	Commerce	Logement
	1106	Horeca (restaurant)	Logement
	1104	Horeca (à remettre)	Logement
	1102a	Entreprise (garage)	Logement
	1102	Commerce	Logement
	1100	Horeca (snack)	Logement
Av. des Droits de l'H.	2	Equipement (police)	Logements sociaux

(1) pour le périmètre lui-même (2) pour le pourtour de 50m

3.3. EMPRISE DES VOIRIES, SENS DE CIRCULATION, PASSAGE DES TRANSPORTS EN COMMUN ET ARRÊTS

3.3.1. *Emprise des voiries, sens de circulation*

voirie	fonction	largeur	sens	parcage	trottoir	revêtement	état
Rue des Trèfles (a)	locale	14,2 m	double	simple	2 x 3,6 m	asphalte	très bon
Rue des Trèfles (b)	locale	10,2 m	double	simple	2 x 1,8 m	asphalte	bon
Rue Delwart (a)	locale	3 m	double	-	-	asphalte	mauvais
Rue Delwart (b)	locale	16 m	double	double	2 x 4 m	asphalte	bon
Rue J. Cook	locale	15 m	unique	double	2 x 4 m	asphalte	très bon
Avenue E. Baie	locale	17 m	double	double	2 x 4 m	asphalte	très bon
Rue du Bouquet	locale	13 m	double	double	2 x 3 m	béton	très bon
Rue P. Schlosser (a)	locale	13,8 m	double	double	2 x 3,4 m	asphalte	bon
Rue P. Schlosser (b)	impasse	11,2 m	double	-	-	dolomie	mauvais
Route de Lennik (a)	transit	15,6 m	double	double	2 x 2,8 m	asphalte	moyen
Route de Lennik (b)	transit	10,6 m	double	simple	2 x 2,2 m	asphalte	moyen
Rue A. Pierrard	locale	16m	double	double	2 x 4 m	asphalte	bon
Chaussée de Mons	transit	18,8 m	double	double	2 x 2,4 m	béton	très bon

(a)premier tronçon, (b) second tronçon

3.3.2. *Emprise des chemins, largeur, longueur, surfaces*

chemin	largeur	longueur	surface
De Lennik	11	3516	4.17.66
Wolvestraet	-	-	-
Neerpedestraet	4,96	3805	2.53.83
2° Klein Wolvestraet	Pas d'indications		
Klein Klaverstraet	3,3	2000	58.39
Klaverstraet	3,3	522	20.88
Brufselweg	1,65	1967	58.09
Radweg	Pas d'indications		
Klaverweg	1,65	1130	18.08
Lennicksschenweg	1,65	601	9.62

Voir atlas des sentiers communaux, planches 12 et 16

3.3.3. **Transports en commun, arrêts**

société	ligne	arrêt	destination
DE LIJN	Bus 170	Ch. de Mons	Bruxelles-Midi, St-Pieters-Leeuw, Halle
	Bus 171	Ch. de Mons	Bruxelles-Midi, Halle
	Bus 172	Ch. de Mons	Bruxelles-Midi, Leerbeek
	Bus 141	Ch. de Mons	Bruxelles-Chapelle, St-Martens-Lennik, Leerbeek
	Bus 142	Ch. de Mons	Bruxelles-Chapelle, Gasbeek, Leerbeek
	Bus 144	Ch. de Mons	Bruxelles-Midi, St-Pieters-Leeuw, Leerbeek
	Bus 145	Ch. de Mons	Bruxelles-Midi, St-Pieters-Leeuw, Herfelingen
STIB	Méto 5	Ch. de Mons	Erasme-Herrman-Debroux

Le périmètre du plan juxta situé la station de Metro STIB « La Roue », en service depuis septembre 2003, qui est desservie par la ligne n°5 Erasme-Herman-Debroux. La cadence varie de 6 minutes en heures de pointe à 10 minutes en heure creuse.

Cette station est accessible par deux entrées présentes sur la chaussée de Mons. L'une d'elle est équipée d'un ascenseur et donc accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cette ligne de métro constitue une importante desserte pour le site. En effet, elle offre de multiples connexions avec d'autres lignes métro, tram et bus sillonnant la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'avec la gare SNCB « Bruxelles Central » où passent quasiment toutes les grandes lignes ferroviaires distribuant le territoire national.

En outre, La STIB dessert des quartiers adjacents au périmètre de l'étude via deux lignes :

- la ligne de bus 75 qui sillonne Anderlecht en reliant le CERIA et le quartier Bon Air en passant notamment par la place Bizet et le Shopping Center
- la ligne de tram qui transite par le Boulevard Marius Renard qui dessert la gare du Midi et les communes de St Gilles, Ixelles et Etterbeek ;

Les lignes De Lijn offrent une connexion directe infrarégionale avec la Gare du Midi en passant par la Chaussée de Mons, ainsi que, dans l'autre sens des connexions interrégionales avec les principaux pôles de l'ouest du Brabant flamand.

Une ligne de bus de la société De Lijn dessert également le Boulevard Maurice Carême. Il s'agit de la ligne 190 Bruxelles-Nord – Erasme. Cette ligne est un cas particulier puisque tous ses arrêts sont situés en région bruxelloise.

La ligne ferroviaire 50a Gand-Ostende est présente aux abords immédiats du périmètre de l'étude (au Sud-ouest) mais n'offre actuellement aucune desserte locale.

Dans le cadre du projet RER, une halte « CERIA » sera prochainement construite à hauteur de la Chaussée de Mons. Ce projet fait partie des travaux d'ensemble prévu par Infrabel pour augmenter la capacité de la ligne 50a, en ce compris la pose de deux nouvelles voies de part et d'autre de deux voies existantes.

Les nouveaux quais, d'une longueur de 270m, s'étendront de la rue des Fraises (2 accès par escalier) jusqu'au-delà de la chaussée de Mons (accès avec escaliers et ascenseurs côté Bruxelles et escaliers combinés avec rampe d'accès côté Gand).

Le permis d'urbanisme pour la réalisation de la halte a été obtenu par Infrabel le 24 octobre 2008.

3.3.4. Cheminements piétons

Les principaux cheminements -hors voirie- sont localisés :

- Entre la Route de Lennik et la Rue Delwart le long des deux terrains de football ainsi prolongé par le Square Jean Hayet qui donne accès au boulevard Maurice Carême et le parc des Étangs ;
- Entre l'Avenue Eugène Baie, le long du terrain de football et le cheminement précédent ;
- Entre la Rue Delwart et la Rue du Bouquet ;
- Entre la Rue Delwart et l'Allée Clara Clairbert ;

3.4. OCCUPATIONS DES ZONES NON BÂTIES

3.4.1. Friches, pelouses, terrains herbeux

Parcelles privées ou publiques, non affectées, entretenues ou non, recouvertes de pelouses, d'herbes hautes, de terres, de remblais (lotissements Immotrèfles, Rue Delwart), ou de végétation en taillis (site DE LIJN, Route de Lennik).

3.4.2. Zones de cour et jardin

Parcelles privées en intérieur d'îlot, aménagées de terrasses, de cours, de jardins et occasionnellement d'aire de stationnement. Leur surface est minérale (Chaussée de Mons), végétale (Rue des Trèfles, Rue James Cook, Avenue Eugène Baie, Rue du Bouquet, Rue Pierre Schlosser, Rue Alexandre Pierrard), ou mixte (Route de Lennik, Rue Alexandre Pierrard). A noter, certaines parcelles non bâties sont aménagées jusqu'à l'alignement en zone de cour et jardin.

3.4.3. Zones de recul

Parties privées de parcelles, attenantes à l'habitation, séparant la bâtisse de la voirie et aménagées d'aire de stationnement ou de jardinet. Leur surface est soit minérale soit végétale, soit mixte. Elles sont délimitées par des murets ou des haies. Les zones de recul déterminent l'implantation du bâti Rue James Cook, Rue Venizelos et Avenue Eugène Baie.

3.4.4. Jardins potagers

Parcelles publiques louées à des particuliers habitant les quartiers alentours pour l'horticulture vivrière ou ornementale. Ces zones sont aménagées de cabanons et délimitées par des clôtures ou des palissades (terrains Rue des Trèfles, Rue Delwart, Route de Lennik).

3.4.5. Terrains agricoles

Parcelles publiques ou privées louées à des cultivateurs pour l'horticulture ou la pâture (maïs, ...). Ces zones de grandes surfaces ne sont pas délimitées par des clôtures à l'instar des zones potagères (terrains Rue des Trèfles, Rue Delwart).

3.4.6. *Espaces verts, bois, bosquets*

Parcelles occupées par une végétation arborescente bordant le terrain de sport à front de la Rue du Bouquet, et traversées par un sentier dans le prolongement de la Rue Eugène Baie.

3.4.7. *Terrains de sports*

Parcelles publiques, les une à front de la Rue du Bouquet, les autres à front de la Rue Delwart et de la Route de Lennik, occupées par un ensemble de trois terrains de foot-ball et d'un terrain de basket. Les surfaces des terrains de foot-ball sont végétales (gazons), celles du terrain de basket est minérale. Les terrains sont délimités par des hautes clôtures grillagées. De plus, ces terrains sont munis d'un éclairage monté sur pylônes.

3.4.8. *Plaine de jeu*

Parcelle privée aménagée de jeux de plein air à l'usage des enfants. Zone délimitée par des petites clôtures grillagées.

3.4.9. *Zone d'installation mobile*

Parcelles privées louées à « des gens du voyage » occupées par des caravanes autour d'une installation fixe regroupant salle commune et sanitaires. Leur surface est végétale et minérale (gravier et gazon), elles sont délimitées par de la végétation (deux terrains, l'un Rue des Trèfles, l'autre Rue Delwart).

3.4.10. *Zone de dépôt*

Parties privées de parcelles occupées par des véhicules à l'arrêt ou en réparation (bus DE LIJN, camion réfrigérant), du matériel, des engins de chantier (bétonneuses, baraquements, tubulures d'échafaudage, groupes électrogènes) et des matériaux de construction. Leur surface est constituée de pavés de porphyre, de graviers, d'asphalte ou de béton coulé. Ces zones de dépôt constituent la majeure partie des parcelles des sociétés DE LIJN et EGTA, elles sont délimitées par des clôtures légères ou des ouvrages en maçonnerie, parfois par des écrans végétaux, elles jouxtent directement l'espace public de la voirie de la Rue des Trèfles.

3.4.11. *Zone de parking (hors voirie)*

Parties de parcelles privées occupées strictement par du parking. Ces zones comprennent les parkings à l'usage de l'occupant-même de la parcelle (parkings EGTA, parkings DE LIJN, Rue des Trèfles Route de Lennik, Chaussée de Mons), les parkings mis à la disposition des usagers autres que l'occupant de la parcelle (parking DE LIJN mis à disposition des riverains, Rue Pierrard) ainsi que les parkings sur propriété publique (Rue Schlosser, dans sa partie non carrossable).

3.5. COURS D'EAU, PLANS D'EAU, SOURCES, ZONES HUMIDES ET MARAIS

Le périmètre du plan ne comprend aucun cours d'eau, plans d'eau, sources, fontaines, zones humides ou marais.

Le puits du Neerpedebeeck sert au transfert des eaux du Neerpede depuis la vallée du Pede (Quartier des Etangs) jusqu'au canal de Charleroi en passant sous la rue des Trèfles et par l'intermédiaire d'une station de relevage située Boulevard M. Carême.

3.6. RELIEF, PENTES

Relief :

Il n'y a pas de grandes variations de relief notables dans le périmètre du site. La principale déclivité se localisant aux abords du site, entre la rue Delwart et le boulevard Maurice Carême, de 37,5 à 25 mètres.

Longueur et degré des pentes :

Il n'y a pas de pentes significatives dans le périmètre du site, l'altitude variant de 33 mètres à 37,5 mètres entre les extrémités du périmètre (Chaussée de Mons, Rue Delwart) atteignant 40 mètres en son centre.

3.7. ARBRES À HAUTE TIGE ISOLÉS, EN ALIGNEMENT ET EN BOUQUET

3.7.1. *Arbres à haute tige isolés*

Les principaux arbres à haute tiges font partie d'ensembles arborés repris sous les rubriques « arbres en alignement » et « arbres en bouquet ».

On peut toutefois relever quelques arbres haute tige isolés sur les parcelles 707 et 711, à front de la voirie James Cook et en parcelle du n°55 de la Route de Lennik.

Il s'agit notamment de saules têtards de belle dimension dont la présence témoigne de l'usage agricole des terrains.

3.7.2. *Arbres en alignement*

Les espèces constituant les alignements suivants sont recensées par le service communal des plantations. Elles constituent les principaux alignements en voirie :

Rue des Trèfles :	alignement « acer platanoides » parking EGTA
Rue Delwart :	alignement de « robinia pseudoacacia bessoniana »
Rue James Cook :	alignement de « robinia pseudoacacia bessoniana »
Rue du Bouquet :	alignement de « acer platanoides »
Route de Lennik :	alignement de « aesculus hippocastanum » alignement de « robinia pseudoacacia bessoniana »
Rue Alexandre Pierrard :	alignement de « robinia pseudoacacia bessoniana »
Plaine de sport :	alignement de « carpinus betulus » alignement de « prunus cerulata kanzan » alignement de « tilia tomentosa »

3.7.3. **Arbres en bouquet**

Les arbres en bouquet recouvrent ou bordent différentes parcelles du site, les principaux bouquets sont repris ci-dessous :

Rue Delwart :	Arbres en taillis / couverture parcelles 698 b2 et s2 (zone de friche)
Rue du Bouquet :	Arbres en taillis / bordure parcelle 706a (zone verte)
Rue Pierre Schlosser :	Arbres en taillis / bordure parcelles 691a, 693t5 (zone de jardins potagers)

3.7.4. **Arbres remarquables**

Une liste d'arbre remarquable a été établie par la Direction des Monuments et des Sites du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Des données sur plus de 4.500 arbres ou alignements d'arbres répertoriés par taille, localisation, espèce, ... ont été rassemblées depuis plusieurs années. Les exemplaires les plus remarquables sont proposés à l'inscription sur la liste de sauvegarde. Au sein de la Commune d'Anderlecht, 185 arbres ont ainsi été répertoriés.

Aucun arbre remarquable n'est répertorié au sein du périmètre du plan.

En revanche, un arbre remarquable est recensé avenue Venizelos. Il s'agit d'un « *Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'* » (Robinier) dont le diamètre et l'emplacement exact n'est pas précisé.

3.8. DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES ILLUSTRANT LA SITUATION EXISTANTE

L'emplacement des prises de vue est consigné sur la carte de situation existante de fait.

3.8.1. *Structure paysagère*

Les vues ouvertes :

Les terrains non bâtis entre la route de Lennik et la Rue Delwart permettent des vues ouvertes. On relèvera la vue depuis le point haut de la Rue Delwart vers le point bas du Boulevard Maurice Carême, d'un côté, et vers le point bas de la Route de Lennik, de l'autre côté. Les alignements de peupliers le long de la Rue du Bouquet délimitent clairement les vues aux abords du périmètre.

Les vues fermées :

Les quartiers bâtis ne permettent que des vues fermées. Les rues ne génèrent que des perspectives en enfilade, accentuées depuis les points hauts vers les points bas. Les principales perspectives « fermées » sont rectilignes : Rue Alexandre Pierrard et Rue des Trèfles en direction de la Chaussée de Mons. La perspective de la Route de Lennik est courbe sur une partie de son tracé.

3.8.2. *Typologie de la structure urbaine*

3.8.2.1. *Développement du quartier dans son contexte général*

Urbanisation de la Chaussée de Mons :	19 ^e -20 ^e
<i>Urbanisation du Quartier de la Roue :</i>	20 ^e , années 30'-40'
Urbanisation du Quartier « Carême » :	20 ^e , années 60'-70'
Urbanisation du Quartier « Delwart -Baie-Bouquet» :	Fin d'urbanisation

3.8.2.2. *Typologie des quartiers adjacents*

Chaussée de Mons : Mitoyen, néoclassique, habitations unifamiliales ou à appartements d'une largeur de 6 mètres.

Quartier de la Roue : Mitoyen et semi mitoyen, cité jardin, unifamilial d'une largeur de 5 mètres.

Quartier « Carême » : Mitoyen, « Années 1960-70 », unifamilial d'une largeur de 6-7 mètres.

Quartier « Delwart -Baie-Bouquet» : Mitoyen, « Années 1980-1990-2000 », habitations unifamiliales d'une largeur de 7 mètres ou appartements, en cours de finalisation

3.8.2.3. **Typologie du bâti (voir photos ci-après)**

BATI MITOYEN OU SEMI-MITOYEN DE TYPE UNIFAMILIAL

Logements traditionnels 19^{ème} début 20^{ème} siècle

- Logements ouvriers du 19^e siècle, localisés dans les rues suivantes : route de Lennik, rue des Trèfles, rue Delwart, rue de la Solidarité, avenue des Droits de l'Homme (photos 1-2)
- Logements bel étage fin 19^e et début 20^e siècle, localisés dans les rues suivantes : chaussée de Mons, rue des Trèfles (photos 3-4-5)

Logements modernes milieu 20^{ème} siècle

- Logements contemporains des années 1930 – 1940, localisés dans les rues suivantes : chaussée de Mons, rue Alexandre Pierrard, route de Lennik, rue des Trèfles, rue Delwart, avenue Venizelos, rue du Bouquet, rue Pierre Schlosser, rue de la Solidarité, avenue des Droits de l'Homme (photos 6-7)
- Logements contemporains des années 1950 – 1960, localisés dans les rues suivantes : chaussée de Mons, rue Alexandre Pierrard, route de Lennik, rue des Trèfles, rue Delwart, avenue Eugène Baie, avenue Venizelos, rue du Bouquet, rue Pierre Schlosser (photos 8-9)

Logements postmodernes fin 20^{ème} et début 21^{ème} siècle

- Logements contemporains « post modernes » des années 1970 – 1980, localisés dans les rues suivantes : chaussée de Mons, rue Alexandre Pierrard, route de Lennik, rue des Trèfles, rue Delwart, avenue Eugène Baie, avenue Venizelos, rue du Bouquet, rue Pierre Schlosser (photos 10-11),
- Logements contemporains « post modernes » des années 1990 – 2000, localisés dans les rues suivantes : chaussée De Mons, rue James Cook, avenue Eugène Baie (photos 12-13)

BATI MITOYEN OU SEMI-MITOYEN PAVILLONNAIRE D'AFFECTATIONS DIFFERENTES QUE LE LOGEMENT

Bâtiments industriels

- Bâtiments de type industriel traditionnel 19^e et industriel préfabriqué du 20^e siècle, localisés dans la rue suivante : rue des Trèfles (photos 14-15)

Bâtiments administratifs

- Bâtiments de type administratif pour bureaux, fin 20^e et début 21^e siècle, localisé dans les rues suivantes : chaussée de Mons, rue des Trèfles (photo 16)

Bâtiments commerciaux

- Bâtiments de type commercial du 20^e siècle, localisés dans les rues suivantes : chaussée de Mons, route de Lennik (photo 17)
- Bâtiments de type pavillonnaire du 20^e siècle, localisé Rue Pierre Schlosser pour les installations de la plaine de sport

3.8.3. **Structure des espaces publics**

L'espace public présent au sein du périmètre du plan est uniquement constitué par les voiries. Il n'existe donc pas de réelle structure d'espaces publics.

TYPOLOGIE DU BATI :

Bâti 19è « maison ouvrière » (photos 1-2), rue des Trèfles



Bâti début 20è « maison bourgeoise » (photos 3-4-5)



Bâti 1930-40 « cité jardin » (photos 6-7), quartier de la Roue, Chaussée de Mons



Bâti contemporain 1960-1970 (photos 8-9), avenue E. Baie, rue du Bouquet



Bâti contemporain 1980-1990 (photos 10-11, Avenue E. Baie)



Bâti contemporain 1990-2000 (photos 12-13), rue J. Cook



Bâti de type industriel traditionnel et industrialisé 19è et 20è (photos 14-15)



Bâti de type administratif et de type entrepôt 20è (photos 16-17)



3.9. ELÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

3.9.1. Divers

3.9.1.1. SITE DE LIJN - visite du site le 28 janvier 2003

PRESENTATION

Société des transports vicinaux de la région flamande, De LIJN souhaite déménager ses activités du côté de St-Pieters-Leeuw. La société comptait proroger son permis d'exploiter jusqu'en 2007-2008, moment où ses nouvelles installations devaient être réalisées. Le permis d'exploiter actuel était valable jusque 2006. La société compte vendre son terrain dans sa totalité. Contactée par la Commune, elle excluait le fait de vendre en partie (pour la réalisation d'un parking de dissuasion attenant à la nouvelle station de métro en service en septembre 2003). En prévision de la vente, elle a assaini le sol aux abords de la station à mazout (l'IBGE a octroyé une autorisation, en date du 22/06/2004, pour l'assainissement du site. Cette autorisation est valable 15 ans. Dossier communal PE642004 du service de Permis d'Environnement). Au jour d'aujourd'hui, la société n'a toujours pas déménagé.

TYPES D'ACTIVITES

- Parcage : pour le personnel et pour le voisinage
- Activités de bureau
- Dépôt de bus (hangars)
- Ravitaillement des bus (mazout)
- Zone polluée dont l'assainissement est prévu en 2004 (des forages ont été réalisés pour en déterminer l'étendue)
- Réparation des bus (mécanique)
- Citerne de stockage des huiles (anciennes citernes)
- Entretien des bus (lavage)

REVETEMENT DES SOLS

- Parking sur asphalte et pavé de porphyre
- Hangar sur chape de béton
- Zone polluée dont l'assainissement est prévu en 2004 (des forages ont été réalisés pour en déterminer l'étendue)

3.9.1.2. SITE EGTA - visite du site le 27 janvier 2003

PRESENTATION

Ancienne société « Entreprises Générales des Travaux d'Anderlecht » ou « EGTA » est localisée depuis le 19e à Anderlecht (1894). Cette entreprise de construction réalise surtout des travaux publics (quartier Léopold, station d'épuration Nord). Elle compte délocaliser ses activités hors de la Région de Bruxelles-Capitale et ceci à moyen terme, pour autant que la vente de ses installations permette le déménagement et une certaine plus-value. Différents bureaux d'études ont réalisé divers projets de lotissement (quarantaine de maisons unifamiliales, puis ensemble mixte de maisons unifamiliales et immeubles à appartements, enfin, ensemble exclusif d'immeubles à appartements). Ces projets visent l'opération de déménagement sans pertes. Actuellement, un dernier projet fait l'objet d'une demande de permis de lotir.

TYPES D'ACTIVITES

- Entreprise de construction :
- Parcage : une cinquantaine de place. Accès par la rue des Trèfles,
- Activité de bureau : à front de Chaussée de Mons
- Dépôt de matériel de chantier : éléments de coffrage, échafaudages, chapelles pour distribution électrique sur chantier, cabine haute tension., baraques de chantier, bennes à béton, ferrailage.
- Ferronnerie : fabrication d'éléments d'échafaudage pour la société elle-même et pour des autres sociétés de construction (découpe et soudure de poutrelles et de tubulures métalliques).
- Menuiserie : d'éléments d'échafaudage (découpe et assemblage de pièces de bois).
- Lavage du matériel : fosse de nettoyage localisée à proximité du parking, prévu sans système de récupération des eaux.

REVETEMENT DES SOLS

- Parking sur asphalte
- Hangar principal sur béton
- Cour d'entreprise sur gravier
- Aire de dépôt latérale sur gravier

3.10. SYNTHÈSE DE LA SITUATION EXISTANTE

La synthèse de la situation existante a été établie dans les limites du périmètre.

3.10.1. **Contraintes**

3.10.1.1. **Contraintes résultant de la situation existante de droit**

Affectations autorisées par le PRAS :

Zone d'habitation (8ha 68a 87ca)

Zone de mixité (6a 39ca)

Zone de forte mixité (4ha 90a 88ca)

Zone de sport ou de loisir en plein air (1ha 46a 27ca)

Périmètre de Lotissement

Lotissement PL48/L60 rue James Cook

Lotissement PL5/L4 Chaussée de Mons

Lotissement EGTA en cours de demande

3.10.1.2. **Contraintes résultant de la situation existante de fait**

Localisation du périmètre

Proximité du Ring Bruit de fond sonore induit par le trafic sur le Ring

Proximité de la ligne 50A Bruit de fond sonore induit par le trafic ferroviaire

Caractéristiques du bâti

Patrimoine bâti de diverses qualités et typologies sur l'ensemble du périmètre.

Implantations bâties principales isolées (Rue Des Trèfles) et arrière bâties en intérieur d'îlot (Chaussée de Mons).

Alignements discontinus (Rue des Trèfles).

Caractéristique du non bâti

Espace public Sans objet.

Caractéristiques des voiries

Assiettes Sans objet.

Revêtements Sans objet.

Aménagement Sans objet.

Circulation Rapide et dense (Chaussée de Mons).

Parcage Presque saturé (Chaussée de Mons et Rue Pierrard), nécessité d'un parking public à l'entrée du périmètre

Affectation du bâti	Résidence, commerce, horeca, entreprise, artisanat, service, équipement Forte mixité le long de la chaussée de Mons
Affectation du non-bâti	Zone de sport ou de loisirs en plein air Potagers urbains et activité agricole résiduelle ⇒ terrains représentant une fonction sociale forte

3.10.2. **Déficiences**

3.10.2.1. **Déficiences résultant de la situation existante de droit**

Zonage du PRAS	Sans objet.
Périmètre de Lotissement	Sans objet.

3.10.2.2. **Déficiences résultant de la situation existante de fait**

Localisation du périmètre

Eloignement	Du centre communal et de ses infrastructures administratives et culturelles (+/- 3,5 km).
-------------	---

Caractéristiques du bâti

Patrimoine bâti	De qualité moyenne (Chaussée de Mons, Rue des Trèfles) Bâtiments en ruine le long de la Rue Delwart.
Implantation	forte densification des bâtisses (Chaussée de Mons) arrière bâtisses (Rue des Trèfles).
Alignements	Discontinuité des alignements (Chaussée de Mons et Rue des Trèfles) : bureaux EGTA, DE LIJN et entrepôts EGTA, DE LIJN.
Gabarits	Rupture de gabarits (Chaussée de Mons et Rue des Trèfles) : bureaux EGTA, DE LIJN et entrepôts EGTA, DE LIJN.

Caractéristiques du non bâti

Espace public	De mauvaise qualité (Rue Delwart premier tronçon et Route de Lennik).
Espace sportif	Faible intégration paysagère des équipements sportifs et des installations annexes : préfabriqués et parkings accès Rue Pierre Schlosser

Caractéristiques des voiries

Assiette	Étroitesse locale (Rue Delwart premier tronçon).
Revêtements	Mauvais état (Rue Delwart premier tronçon, Route de Lennik et impasse Rue Schlosser deuxième tronçon).
Aménagement	Déficient (parking Route de Lennik).

Circulation	Accessibilité routière du site par la chaussée de Mons difficile aux heures de pointe, rapidité et densité de circulation (Chaussée de Mons) ; rapidité de circulation (Route de Lennik).
Modes doux	Pas de connexion directe entre la chaussée de Mons et la rue Delwart Circulation au sein des voiries non sécurisées et non confortables (étroitesse ou absence de trottoir, mauvais état de l'accotement, etc.)
Parcage	Presque saturé, faible réserve de capacité (Chaussée de Mons, Rue A. Pierrard).
Affectation du bâti	/
Affectation du non-bâti	Friche (Route de Lennik/propriété EGTA, Rues des Trèfles, Delwart et Cook) ; Grande zone de parking et de circulation non verdurisée et sur les terrains De Lijn Zone de stockage de matériaux et d'équipements de construction sur la propriété EGTA Présence d'installations mobiles (Rue Delwart).

3.10.3. Potentialités

3.10.3.1. Potentialités résultant de la situation existante de droit

Zonage du PRAS

Zonage permettant le redéploiement de l'habitation (8ha 68a 87ca)

Zonage permettant le développement d'infrastructures sportives (1ha 46a 27a)

Zonage permettant la mixité de commerces, d'entreprises, d'équipement et de bureau (4ha 97a 27ca)

Statut juridique

Propriétés publiques non bâties (hors voiries) : 7ha 65a 61ca

Propriétés privées reconvertibles (EGTA/De Lijn) : 3ha 9a 59ca

3.10.3.2. **Potentialités résultant de la situation existante de fait**

Localisation du périmètre

Proximité	Des grands axes de circulation régionaux et interrégionaux et des noyaux commerciaux et de services (Chée de Mons, CERIA, Brico Plan-It, IKEA,...)
	Bonne desserte en transport public intra et interrégional et renforcement programmé à moyen terme

Caractéristique du bâti

Patrimoine bâti	De qualité (Rue Delwart-deuxième tronçon, Route de Lennik, Rue A. Pierrard et site De LIJN).
Implantation	Arrière bâtisses en intérieur d'îlot, Chaussée de Mons permettant l'activité artisanale ou d'entreprise.
Alignements	Cohérence des alignements (Rues Delwart et A. Pierrard).
Gabarits	Homogénéité de gabarits (Rues Delwart et A. Pierrard).

Caractéristiques du non bâti

Espace public	De très bonne qualité (Rue Delwart-deuxième tronçon et Rue A. Pierrard).
---------------	--

Caractéristiques des voiries

Assiette	Suffisante sur la majorité des voiries.
Revêtements	Bons à très bons sur la majorité des voiries.
Aménagement	Satisfaisant sur la majorité des voiries.
Circulation	A caractère local sur la majorité des voiries.
Parcage	Suffisant sur la majorité des voiries.

Transports

Lignes de bus	A proximité immédiate (DE LIJN-Chaussée de Mons).
Lignes de métro	A proximité immédiate (STIB-Chaussée de Mons).
Ligne de chemin de fer	A proximité immédiate (futur RER-Chaussée de Mons).

Affectation du bâti

Prédominance d'habitation à caractère strictement résidentiel.
Mixité de commerces, d'horeca, d'entreprises, d'équipement, de bureaux.

Affectation du non-bâti

Sur les parties du site non encore urbanisées : terrains de sport, terrains cultivés.
Sur les parties du site urbanisées : zones de recul et zones de jardins verdurisés.

3.11. SYNTHÈSE GÉNÉRALE

La synthèse de la situation existante a été établie dans les limites du périmètre.

3.11.1. *Contraintes, déficiences, potentialités*

3.11.1.1. *Localisation et accessibilité*

Le périmètre du plan est longé par la Chaussée de Mons qui offre une bonne desserte en transport public (métro STIB et ligne de bus DE LIJN). Les terrains concernés par le plan se trouvent à proximité immédiate de la ligne de chemin de fer n°50a sur laquelle sera bientôt créée une future halte RER, qui offrira un accès rapide et direct vers la gare du Midi et le centre-ville.

La desserte routière est assurée par la Chaussée de Mons et la proximité du Ring Est.

Quoique le quartier soit excentré (éloignement par rapport aux infrastructures communales et régionales), il jouit d'une localisation privilégiée en Région de Bruxelles-Capitale.

3.11.1.2. *Affectations et gabarits:*

Zonage du PRAS	Ha	a	ca	%
ZONE D'HABITAT	8 ha	68 a	87 ca	57,45
Zone d'habitation	68 a	68 a	87 ca	57,45
ZONE MIXTE	4 ha	97 a	27 ca	32,87
Zone de mixité		6 a	39 ca	0,42
Zone de forte mixité	4 ha	90 a	88 ca	32,45
ZONE VERTE	1 ha	46 a	27 ca	9,67
Zone de sports et de loisirs en plein air	1 ha	46 a	27 ca	9,67
TOTAL	15 ha	12 a	41 ca	100

Près de 90% de surface de la zone d'habitation est non bâtie. Cette surface est occupée par des terres cultivées, des potagers urbains, des petites zones de friches végétalisées et des terrains de sport (trois terrains de football et un terrain de basket).

Près de 80% de la superficie de la zone de forte mixité est occupée par les entreprises EGTA et De Lijn qui se délocaliseront à moyen terme. Le restant des zones d'habitation et de forte mixité est occupée par de l'habitation et des entreprises (activités productives). La totalité de la zone de sports et de loisirs en plein air est occupée par des infrastructures sportives.

3.11.1.3. *Patrimoine naturel et bâti*

Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti sur l'ensemble du site présente une homogénéité relative de gabarits, d'implantations, de types de toitures et de typologies architecturales. Chaque quartier bordant le site (Rue des Trèfles, Chaussée de Mons, Rue E. Baie, Rue du Bouquet) présente néanmoins une cohérence propre.

De qualité relative, ce patrimoine ne recèle pas d'éléments remarquables tels qu'immeubles repris sur liste de sauvegarde ou de classement.

Le patrimoine naturel

Le patrimoine naturel se présente sous trois formes : arbres en intérieur d'îlot, arbres d'alignements principalement en voie, mais aussi à proximité des terrains sportifs et arbres isolés sur les terrains agricoles (saules têtards) ou en friches.

Il confère au périmètre de l'étude un caractère vert et aéré. La majorité des plantations est constitué d'arbustes et d'arbres basse tige.

Quelques arbres haute-tige sont présents, notamment autour de la plaine de sport. Il n'y a aucun arbre remarquable qui soit recensé au sein du périmètre.

3.11.1.4. Convivialité

Animation

Il existe deux pôles qui centralisent l'animation dans le périmètre de l'étude : la Chaussée de Mons en ce qui concerne l'animation commerciale et la plaine de sport et ses extensions en ce qui concerne l'animation de loisirs.

De plus, les potagers urbains assurent une fonction sociale significative : lieu de culture d'appoint mais aussi de rencontre des riverains.

Espace public

Les principaux espaces publics, qui centralisent cette animations, sont ces mêmes Chaussée de Mons et plaine de sport. Il n'existe pas de véritable espace public en tant que tel qui regroupe l'animation.

3.11.2. Conclusion

Le périmètre du présent PPAS offre une double potentialité de développement urbanistique. Cette potentialité est liée tantôt aux terrains situés au Nord de la Route de Lennik, tantôt aux terrains situés au Sud de cette même Route de Lennik.

Au Nord de la Route de Lennik, les potentialités de développement sont celles-ci :

- *un ensemble de terrains non bâtis (situés en zone d'habitat au PRAS) dont la plupart sont propriétés publiques (50% de la surface totale)*
- *un contexte bâti résidentiel (immeubles d'habitation et jardins)*
- *un réseau de voiries à l'usage d'une circulation strictement locale*
- *des infrastructures sportives (situées en zones d'espaces de sports et de loisirs en plein air au PRAS mais également en zone d'habitat)*
- *la possibilité de développer les nouveaux logements autour d'un axe principal, entre la chaussée de Mons et la rue Delwart réservé aux modes doux*

Au Sud de la Route de Lennik, les potentialités de développement sont celles-ci :

- *un ensemble de terrains non bâtis (situés en zone de forte mixité au PRAS) dont la plupart sont propriétés des entreprises DE LIJN et EGTA (37,5% de la surface totale) qui délocaliseront leur activité à moyen terme (5-10 ans)*

A court terme pour EGTA

A moyen terme pour DE LIJN

- *un contexte bâti mixte (immeubles d'habitation, arrière cours et arrière-bâtisses destinés à l'entreprise)*
- *un réseau de voiries à l'usage de la circulation locale et de transit*
- *la possibilité de développer les nouveaux logements autour d'un axe principal, entre la chaussée de Mons et la rue Delwart réservé aux modes doux*

Cette potentialité est renforcée par l'accessibilité générale du site que ce soit par transport privé (Chaussée de Mons, Ring) ou par transport public (lignes de bus et de métro STIB, lignes de bus DE LIJN, proximité d'une future halte RER).

Le présent PPAS permet donc d'envisager l'affectation des terrains non bâtis au Nord de la Route de Lennik, et la réaffectation des propriétés de EGTA et DE LIJN au Sud de la Route de Lennik.

De plus, il permet de hiérarchiser les voiries et de traiter les nuisance liées au trafic automobile (circulation traversante et rapide sur la Route de Lennik).

3.12. ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER EXISTANTES (M²)

3.12.1. Surfaces par affectation (m²)

localisation	logement	comm.horec	équipement	entreprise	bureau
Rue des Trèfles :	3.175	-	-	-	-
Rue Delwart :	1.800	-	-	250	-
Rue James Cook :	-	-	-	-	-
Avenue Eugène Baie :	-	-	-	-	-
Rue du Bouquet :	-	-	-	-	-
Rue Pierre Schlosser :	-	-	450	-	-
Route de Lennik :	3.550	130	-	-	-
Rue Alexandre Pierrard :	2.400	140	-	480	160
Chaussée de Mons :	3.810	995	-	460	-
Parcelles DE LIJN	-	-	4.440	-	-
Parcelles EGTA	-	-	-	9.650	1.850
Total de 33.740 m²	14.735	1.265	4.890	10.840	2.010

3.12.2. Surfaces totales (m²)

Surface totale	
Emprise au sol (bâti)	23.250
Emprise au sol (voiries)	14.850
Plancher (hors cave/comble)	33.740
Superficie totale du site	155.600
Emprise / sol	0.13
Plancher / sol	0.22

SITUATION PROJETEE

4. SCHEMA DES AFFECTATIONS (CARTE 4)

4.1. OBJECTIFS

4.1.1. **Objectifs généraux du PPAS : prévoir l'urbanisation et la ré-urbanisation du site**

4.1.1.1. **Pourquoi le PPAS a-t-il été initié ?**

L'objectif du PPAS initié en 2002 vise la reconversion des parcelles des sociétés EGTA et DE LIJN entre la Chaussée de Mons et La Route de Lennik mais aussi l'urbanisation des parcelles non bâties entre la Rue Delwart et la Route de Lennik.

La reconversion des parcelles des sociétés EGTA et DE LIJN :

Localisées depuis le 19^e siècle à Anderlecht, les sociétés EGTA et De LIJN comptent délocaliser leurs activités hors de la Région de Bruxelles-Capitale (voir situation existante, rubrique « divers »). A court terme pour EGTA, à moyen terme pour DE LIJN. Il est donc important que la reconversion de chacune des parcelles puisse se faire indépendamment l'une de l'autre. La parcelle d'EGTA a fait l'objet d'une première demande de permis de lotir en avril 2010.

Au total, ce sont près de 4ha (3ha 96ca 59a) de terrains et bâtiments industriels qui doivent être reconvertis.

L'urbanisation des parcelles non bâties :

Les terrains non bâtis, actuellement occupés par des plaines de jeux, des terres cultivées et des friches sont situés entre la Route de Lennik et la Rue Delwart. Ils constituent la plus grande partie de la zone urbanisable du site. La plupart des parcelles sont des propriétés publiques, dont plus de la moitié propriété de la Commune d'Anderlecht. En 2008, la Commune a décidé d'y réaliser un nouvel établissement scolaire. En 2010, un promoteur y a acquis un ensemble des parcelles.

Au total, ce sont près de 9ha (8ha 96ca 78a) non bâtis qui peuvent être urbanisés.

4.1.1.2. **Quel programme pour le PPAS ?**

Un PPAS détermine les affectations (du bâti, du non bâti) et leurs caractéristiques urbanistiques ou architecturales, mais également la fonction des voiries et espaces publics et leur mode d'aménagement, qui répondent dans la plus juste mesure au contexte social, économique et environnemental du lieu. Dans ce cas-ci, il s'agit de :

Développer ou redévelopper certaines affectations :

Développement de l'habitat, du commerce, de l'équipement.

Redéploiement de l'entreprise (PME et TPE), de l'activité administrative.

Renforcement de l'activité de sports et de loisirs en plein air.

Maintien d'espaces verts (zones de recul, jardins d'agrément, potagers).

Intégrer le bâti du nouveau quartier aux quartiers environnants :

Edicter les caractéristiques urbanistiques (gabarits, matériaux...).

Desservir le nouveau quartier et le relier aux quartiers environnants :

Réaliser un réseau de voiries et d'espaces public pour la desserte du quartier.

4.1.1.3. **Quelles justifications pour le programme de ce PPAS ?**

Les affectations réglementaires du PRAS :

Les affectations et leur surface respective du Plan Régional d'Affectation du Sol sur le périmètre de l'étude sont les suivantes :

- *Zone d'habitation (7ha 94a 32ca)*
- *Zone de mixité (6a 40ca)*
- *Zone de forte mixité (4ha 90a 88ca)*
- *Zone de sport et de loisirs en plein air (1ha 46a 27ca)*

Les objectifs prioritaires du PRD :

Les priorités du PRD en matière de logement, d'activités économiques, culturelles et de mobilité qui s'appliquent particulièrement au périmètre du PPAS (inscrit en zone levier) sont -entre autre- les suivantes :

- *« Renforcer l'attractivité résidentielle »*
- *« Dynamiser l'ensemble des secteurs de l'économie »*
- *« Renforcer l'attractivité commerciale, culturelle et touristique »*
- *« Réconcilier la mobilité et la ville »*

Le contexte social :

- *Le besoin accru en logements à Anderlecht et en Région de Bruxelles-Capitale.*
- *La nécessité de développer les installations scolaires et infrastructures d'accueil pour l'enfance et la petite enfance (en rapport avec le développement du logement notamment).*
- *La nécessité de maintenir voire renforcer les infrastructures de sports et loisirs en plein air existantes sur le site (en rapport avec le développement du logement notamment).*

Le contexte économique :

- *Les réserves foncières directement disponibles (+/- 14ha), dont :*

Parcelles privées :

- *EGTA : 1ha 41a*
- *De Lijn: 2ha 46a*
- *Autres: 1ha 40a*

Parcelles publiques

- *Commune d'Anderlecht: 5ha 37a*
- *CPAS Ville de Bruxelles: 2ha 28a*
- *Autres: 8a*

- *La localisation et l'accessibilité du site très favorable au développement immobilier d'un programme de logement.*
- *La reconversion des sites EGTA et DE LIJN.*

Le contexte environnemental / Le patrimoine bâti et non bâti :

- *L'opportunité de recoudre le tissu urbain et de liaisonner les quartiers existants aux quartiers projetés (ceux nouvellement construits).*
- *Le caractère du site à la fois résidentiel, artisanal et commercial.*
- *Le caractère vert et aéré du site.*

4.1.2. Affectations : développer l'habitat, l'équipement, le commerce, redéployer l'entreprise, l'activité administrative, renforcer l'activité de sports et de loisirs, préserver les zones vertes

DEVELOPPER L'HABITAT (en zone d'habitat au PRAS)

Le développement de l'habitat répond aux objectifs prioritaires inscrits au Plan Régional de Développement et correspond aux affectations du PRAS sur le site. Ce développement répond au souhait de la Commune de voir s'établir sur son territoire de nouveaux ménages à revenus moyens voire élevés. Par ailleurs il répond à une demande réelle en logements, en particulier depuis la fin des années 2000'.

Le développement de logement est particulièrement indiqué dans le cas de ce PPAS étant donné : les réserves foncières disponibles, le caractère aéré et résidentiel du périmètre de l'étude, la localisation semi-urbaine du site en Région de Bruxelles-Capitale et la très bonne accessibilité du site par tous modes de transports.

Le double caractère du site, résidentiel d'une part, artisanal et commercial, d'autre part incite au développement de deux nouveaux quartiers d'habitation très différents.

DEVELOPPER LE COMMERCE (établir un liseré de rez-de-chaussée commercial)

Le développement du commerce « pour préserver la qualité de vie et la convivialité dans les quartiers » préconisé par le PRD se justifie par la proximité de l'axe commercial de la Chaussée de Mons et de ses infrastructures de transport d'une part, par le développement important de l'habitat sur l'étendue du PPAS d'autre part.

DEVELOPPER L'EQUIPEMENT SOCIO-COLLECTIF

Le développement de l'équipement évoqué par le PRD répond aux besoins sociaux énoncés en 2002, plus aigus actuellement (équipement sportif, équipement scolaire, équipement d'accueil à l'enfance et à la petite enfance). Ce besoin résulte également du développement important de l'habitation et de l'agrandissement de la surface dévolue aux infrastructures de sports et de loisirs en plein air.

Initialement, deux nouvelles zones étaient implantées le long du cheminement interquartier et sur un des côtés de la nouvelle place publique qui centralise l'animation du nouveau quartier et des quartiers alentours. Leur entrée se faisait donc à partir de la nouvelle place publique, à +/- 250 m de la chaussée de Mons et de ses lignes de transport public. La nouvelle implantation rue James Cook, résulte de la mise à disposition de 4 parcelles communales pour la réalisation d'un nouvel équipement scolaire (données du concours organisé par la Commune au début 2008).

REDEPLOYER L'ENTREPRISE, L'ACTIVITE ADMINISTRATIVE

Après la délocalisation des entreprises EGTA et DE LIJN, le PPAS veut donner - conformément au PRD- la possibilité aux PME et TPE de se rétablir sur le site, et ce, dans le plein cadre du PRAS (forte mixité). Ce redéploiement cadre avec le caractère artisanal (PME et TPE) des parcelles situées en abord de la Chaussée de Mons, il est intimement lié au développement du commerce et du logement cité ci-dessus, il permet également d'accueillir les surfaces administratives « accessoires » d'EGTA (+/-1.850m²). En effet, elles font actuellement partie d'un ensemble de bâtiments comprenant ateliers, entrepôts et bureaux dont la volumétrie générale doit être modifiée en vue de concilier activité productive et programme de logements). Cette reconversion -moyennant modifications de la volumétrie existante- qui permet le maintien de l'activité administrative sur le site, est par ailleurs souhaitée par les représentants d'EGTA.

RENFORCER L'ACTIVITE DE SPORTS ET DE LOISIRS EN PLEIN AIR

Le PPAS prévoit le renforcement de l'activité de sports et de loisirs en plein air (par rapport au zonage du PRAS) dans le but de conserver au moins deux terrains de football sur les trois existants actuellement (un seul de ces terrains est compris dans la zone *ad hoc* du PRAS). Ce renforcement se justifie également par le développement important du logement sur le site.

PRESERVER LES ZONES VERTES

Pour préserver le caractère aéré du site, il est important de répondre aux objectifs du PRD en matière de maillage vert et de conférer à la zone d'habitat (du PRAS et du PPAS) un caractère résidentiel. En cours de réflexion, la Commune a souhaité maintenir une certaine proportion de jardins potagers sur le site. Voilà pourquoi deux îlots initiaux ont été fusionnés de manière à pouvoir créer des zones de jardins potagers dans la partie centrale de ce nouvel îlot. Le PPAS définit deux types de zones vertes ; les zones de cour et jardins (qui intègrent les potagers) et les zones de recul :

4.1.2.1. **Caractéristiques urbanistiques : intégrer les nouvelles affectations au cadre existant**

Intégration au patrimoine bâti

Le PPAS doit relier les différents tissus urbains existants, par l'urbanisation des terrains non bâtis entre la Route de Lennik et la Rue Delwart. Ces tissus urbains se caractérisent par des implantations tantôt sur alignement, tantôt sur front de bâtisse obligatoire (zone de recul), par des gabarits moyens de R+2 + toiture, par des toitures en pentes ou autres. Pour intégrer les nouvelles constructions aux constructions alentours existantes, les caractéristiques urbanistiques proposées par le PPAS, sont donc les suivantes :

- *implantations : sur alignement ou sur zone de recul*
- *gabarits : R+1+T à R+3+T*
- *toitures : à versants ou plates*

Le PPAS s'établit entre deux types de tissu urbain existant, l'un est aéré et résidentiel, l'autre est urbain et à vocation artisanale et commerciale. L'urbanisation qui découle du PPAS engendre donc deux types de quartiers :

- *un quartier aéré, à caractère résidentiel*
- *un quartier urbain, à caractère artisanal et commercial*

Intégration au patrimoine naturel

Afin de garantir le caractère vert et aéré du lieu voire conserver sa vocation potagère , le PPAS adjoint aux affectations du bâti, les affectations suivantes :

- *Les « zones de cours et jardins » attenantes aux zones d'habitations, sont engazonnées et plantées sur la totalité de la surface et délimitées par des clôtures garnies de haies vives. Les « zones de cours et jardins » attenantes aux zones de forte mixité sont engazonnées et plantées sur au moins la moitié de leur surface, les toitures plates des constructions qui y sont autorisées sont verdurisées. Ces zones sont aménagées en jardin d'agrément privé, elles peuvent être destinées en partie à la culture potagère, pour autant que leur accès soit privatif.*
- *Les « zones de recul » sont plantées d'arbustes et délimitées préférentiellement par des haies vives. Aux angles, ces zones peuvent être liaisonnées avec les intérieurs d'îlots en cas de non construction des parcelles d'angle.*
- *Les principaux espaces publics (cheminement piéton interquartier, place publique interquartier) sont plantés d'arbres d'alignement et éventuellement de haies. La plaine de sport est entourée d'un écran végétal continu, arbres d'alignement ou massifs végétaux en vue de protéger les quartiers d'habitations des nuisances (visuelles, sonores) occasionnées par l'utilisation des infrastructures sportives.*

4.1.2.2. Voiries, espaces publics : communications, mobilité...

LES VOIRIES, L'ESPACE PUBLIC

Desservir le quartier

Dans le but de desservir le nouveau quartier par une circulation strictement locale, tout en le préservant de la circulation de transit, le PPAS organise la circulation comme suit :

- *Voiries résidentielles locales (circulation en boucle et à sens unique)*
- *Voiries résidentielles de desserte (circulation sur le pourtour du site, double sens)*
- *Voirie interquartier piétonne (circulation sur contre allées carrossables locales)*
- *Voirie de transit interrompue (Route de Lennik coupée assurant l'accès aux équipements et à la plaine sportive)*

Relier les quartiers entre eux

Dans le but de favoriser les échanges interquartiers (fréquentation du Parc des Étangs, fréquentation de la plaine de sport, fréquentation des commerces...) et d'induire, à cette occasion, des déplacements exclusivement piétons, le PPAS prévoit l'établissement d'un cheminement modes doux entre le Quartier de la Roue, et le Quartier du Parc des Étangs.

Centraliser l'animation (commerces, services, activités de loisir)

Pour concentrer l'animation commerciale, l'activité de loisirs et les services autour d'un seul pôle à l'usage des habitants du nouveau quartier et des quartiers existants avoisinants, le PPAS prévoit l'établissement d'une nouvelle place publique :

4.1.3. Synthèse

4.1.3.1. Organisation générale

Urbanisation du site autour d'un principe de mobilité qui consiste en la coupure de la route de Lennik (afin d'endiguer le transit) et en une liaison mode doux entre le quartier de la Roue et le quartier du parc des Etangs (afin de relier deux quartiers séparés), avec nouvelle place centrale publique à mi-parcours. Développement du logement, à caractère résidentiel au-dessus de la route de Lennik et à caractère mixte au sud de la route de Lennik. Déploiement ou redéploiement des commerces et de l'entreprise aux abords de la chaussée de Mons. Agrandissement de la plaine de sport et insertion d'un établissement scolaire au nord du site, sur un ensemble de parcelles communales sises rue James Cook et du Bouquet. Ilots fermés à l'instar des tissus urbains alentours. Gabarits de R+1+T et R+2+T le long des espaces publics non structurants, à R+3+T sur espaces publics structurants.

4.1.3.2. Evolution du programme en cours de procédure

2002 : Volonté communale de réaliser un PPAS sur le site « Trèfles » pour prévoir l'urbanisation des terrains non bâtis au nord de la route de Lennik et la reconversion des sites EGTA et DE LIJN au sud de la route de Lennik, suivant la procédure en deux phases : dossier de base et projet de PPAS

2005 : Arrêt de la procédure en fin de première phase suite aux modifications du CoBat qui stipule la nécessité d'élaborer un RIE en lien avec le PPAS. Le PPAS a défini à ce terme un ensemble résidentiel autour d'une place centrale et d'un cheminement piéton. Au sud de la route de Lennik, le programme est mixte (logements, entreprises et commerces), au nord de la route de Lennik, le programme est résidentiel et à la jonction des deux zones, une zone d'équipement à vocation d'activité de plein air renforce les installations de plein air

existantes. 1/3 des logements sont prévus par le plan en immeubles à appartements, 2/3 des logements sont prévus en maisons unifamiliales.

2008 : Reprise de la procédure d'élaboration du PPAS accompagné d'un RIE. La Commune modifie à l'occasion le programme assigné au PPAS en 2002 en insérant un équipement scolaire sur les parcelles communales qui avaient été affectées aux logements précédemment.

2010 : En cours de procédure PPAS-RIE (phase spatialisation du RIE), suite aux développements immobiliers en Région de Bruxelles-Capitale et aux nouveaux objectifs en termes de densité, le programme résidentiel initialement constitué principalement d'unifamiliales est progressivement transformé en programme résidentiel constitué principalement d'appartements.

4.1.4. Objectifs en termes de programmation (estimation des surfaces nouvelles planchers par îlot et par affectation)

4.1.4.1. Programme minimaliste et maximaliste

L'estimation des nouvelles surfaces résultent de deux grands scénarios : un scénario minimaliste où les zones affectées aux unifamiliales et aux appartements ne sont affectées dans les faits qu'en maisons unifamiliales ; un scénario maximaliste : où les zones affectées aux unifamiliales et aux appartements ne sont affectées dans les faits qu'en immeubles à appartements.

Dans chacun de ces scénarios, la zone dite « alternative » permet d'étendre ou non la zone dévolue à l'équipement scolaire.

Pour les appartements, les fronts de bâtisse sont continus, les zones de bâtisse sont utilisées dans toutes leurs potentialités (15 mètres), les gabarits sont maxima (R+2+T à R+3+T) avec une superficie moyenne de 100 m² par appartement.

Pour le scénario « unifamiliales » les fronts de bâtisse sont continus, les zones de bâtisses sont utilisées dans toutes leurs potentialités (12 mètres), les gabarits sont de R+2+T (parcellaire unifamiliales de 6,5m à 7 m et superficie totale de +/- 290 à 310m²).

La zone d'équipement scolaire est bâtie tantôt sur la seule emprise de la zone d'équipement, tantôt sur la zone d'équipement étendue à la zone dite « alternative » et sur l'emprise maximale autorisée (40%).

Les zones d'arrière-bâtisses vouées à l'entreprise sont bâties sur l'entièreté de la surface autorisée (40% de la parcelle en zone d'arrière-bâtisse).

4.1.4.2. Surfaces planchers minimales et maximales projetées

Programme maximal (« appartements ») et minimal (« unifamiliales »), par scénario selon l'utilisation de la zone « alternative » :

PARAMETRES PRIS EN COMPTE :

Les maisons unifamiliales ont 6,5 à 7 mètres entre mitoyens (de +/- 290 m² à 310 m²) les appartements sont de 100 m² (ils comprennent les communs, sauf les surfaces en sous-sols, parkings et caves).

Dans le décompte total des superficies, il y a lieu de distinguer les superficies des nouvelles constructions qui nécessitent des démolitions préalables, ainsi :

- Les bureaux d'EGTA ont été restructurés et leurs surfaces sont légèrement renforcées de 700m², mais reconverties partiellement en logements.

- Les surfaces d'activités productives des immeubles existants sur le site d'EGTA (9.650m²), suite à leur démolition sont décomptées des surfaces résultant du nouveau programme.

- Les surfaces de trois immeubles rue des Trèfles 71-73-75 hors du parcellaire projeté sont décomptées des surfaces résultant du nouveau programme (soit +/- 500 m²). Ces immeubles sont remplacés et reconstruits selon les nouvelles implantations.
- Les surfaces de l'immeuble existant sur la plaine de sport (450m²) sont également décomptées des nouvelles superficies projetées
- Les surfaces des entrepôts de DE LIJN (4.050m²) sont également décomptées des surfaces résultant du nouveau programme.

Dans le décompte total des superficies, il y a lieu, aussi, de distinguer les superficies qui résultent des potentialités d'extensions des constructions existantes et qui ne sont pas remises en cause par la mise en œuvre du programme du PPAS.

EXPLICITATION DES CHIFFRES :

Le calcul des superficies planchers générées par le PPAS prend en compte les 4 scénarios de mise en œuvre du PPAS, à savoir :

SCENARIO MAXIMALISTE (tout appartements)

- Equipement collectif minimum (école et appartements)
- Equipement collectif maximum (école et extension école)

SCENARIO MINIMALISTE (appartements et maisons unifamiliales)

- Equipement collectif minimum (école et maisons unifamiliales)
- Equipement collectif maximum (école et extension école)

Les superficies planchers supplémentaires sont données par îlot (îlots « a », « b », « c », « d », « e », « f », « g », « h », « i », « j », « k » et « l ») et traduites, selon le scénario en nombre de nouveaux appartements ou de nouvelles maisons unifamiliales, d'équipements, de nouvelles superficies commerciales ou d'entreprises.

Les superficies planchers supplémentaires sont le résultat des nouvelles constructions sur des parcelles non bâties, de nouvelles constructions nécessitant des démolitions préalables sur des parcelles à reconvertir, comme celles de « DE LIJN » ou d'« EGTA » (démolition = chiffre précédé d'un « moins ») et d'extensions de constructions existantes (extension = chiffre précédé d'un « plus »).

Dans la première partie du tableau, les superficies supplémentaires générées par les nouvelles constructions sont ventilées par affectation :

Le total 1 donne les superficies générées par les nouvelles constructions sur les parcelles au nord de la route de Lennik, le total 2 donne les superficies générées par les nouvelles constructions sur les parcelles au sud de la route de Lennik. Le total 3 les donne sur l'ensemble du site.

Dans la seconde partie du tableau, les superficies sont ventilées suivant qu'elles sont le fait de nouvelles constructions ou le fait d'extension de constructions existantes diminuées éventuellement de démolitions préalables :

L'augmentation totale de superficie sur les parcelles non bâties ou à reconvertir est consignée dans la rubrique « nouvelles constructions »

Le total « a » mentionne les nouvelles constructions sur le site, le total « b » mentionne ces nouvelles constructions diminuées des démolitions qui leur ont été préalables Le total « c » est le résultat des extensions du bâti existant via le PPAS.

Nouvelles constructions (00 m²) – démolitions (- 00 m²) – extensions du bâti existant (+ 00 m²)				
Ilots	Scénario Max. Logement		Scénario Min. Logement	
	Equipement Min.	Equipem. Max.	Equipement Min.	Equipem. Max.
Ilot a	7.050 m ² (70 appart.)	1.010m ² (10a)&4.900m ² Eq	5.960m ² (16-17u&10a)	1.010m ² (10a)&4.900m ² Eq
	+ 730 m ² extension Logement		+ 730 m ² extension Logement	
Ilot b	14.100 m ² Equipement.		14.100 m ² Eq	
Ilot c	20.630 m ² (206 appart.)		19.080 m ² (24-26 unifam. & 115 appart.)	
Ilot d	18.480 m ² (185 appart.)		16.510 m ² (29-31unifam. & 74 appart.)	
Ilot e	22.300 m ² (223 apt. - 500 m ² (maisons ex.))		20.220 m ² (30-32u & 109a) - 500 m ² (m. ex.)	
Ilot f	8.760 m ² (88 appart.)		8.760 m ² (88 appart.)	
Ilot g	1.450 m ² Equ. - 450 m ² (install. Sport. exist.)		1.450 m ² Equ. - 450 m ² (install. Sport. exist.)	
Ilot h	1.200 m ² (12 appart.) & 30 m ² Entreprise		1.010 m ² (3-4 unifam.) & 30 m ² Entreprise	
	+ 235 m ² extension Log. & - 65 m ² ext. Entr.		+ 235 m ² extension Log. & - 65 m ² ext. Entr.	
Tot 1	78.420m² (784 app.)	71.350m² (714 app)	71.530m²(396a-102-110u)	65.580m²(396a-86-93u)
	15.550 m² Equip.	20.450 m² Equip.	15.550 m² Equip.	20.450 m² Equip.
	30 m² Ent.	30 m² Ent.	30 m² Entreprise	30 m² Entreprise
Ilot i	8.420m ² (84a) & 2.600m ² Com. & 550m ² Entr.		8.420m ² (84a) & 2.600m ² Com. & 550m ² Entr.	
	+ 3.430 m ² extension Log. & + 300 m ² Entr.		+ 3.430 m ² extension Log. & + 300 m ² Entr.	
Ilot j	14.290m ² (143a)&2.405m ² Com.&970 m ² Entr		14.290m ² (143a)&2.405m ² Com.&970 m ² Entr	
	+ 1.365 m ² extension Log. & -60 m ² Entr.		+ 1.365 m ² extension Log. & -60 m ² Entr.	
Ilot k	13.680m ² (137a)&650m ² Com.&1.840 m ² Entr		13.680m ² (137a)&650m ² Com.&1.840 m ² Entr	
Ilot l	9.690 m ² (97a) & 435m ² Com & 1.110m ² Entr		9.690 m ² (97a)& 435 m ² Com& 1.110 m ² Entr	
	+ 8.260 m ² extension Log. & - 215 m ²		+ 8.260 m ² extension Log. & - 215 m ²	
Ilots ijk	- 4.050 m ² (De Lijn) - 9.700-1.900 m ² (EGTA)		- 4.050 m ² (De Lijn) - 9.700-1.900 m ² (EGTA)	
Tot 2	46.080m² (461 app.)	46.080m² (461 app.)	46.080m² (461 app.)	46.080m² (461 app.)
	6.090 m² Commerce	6.090 m² Commerce	6.090 m² Commerce	6.090 m² Commerce
	4.470 m² Entreprise	4.470 m² Entreprise	4.470 m² Entreprise	4.470 m² Entreprise
TOT 3	124.500m² (1.245a)	117.430m² (1.174a)	117.610m²(857a-102-110u)	111.660m²(857a-86-93u)
	15.550 m² Equip.	20.450 m² Equip.	15.550 m² Equip.	20.450 m² Equip.
	6.090 m² Commerce	6.090 m² Commerce	6.090 m² Commerce	6.090 m² Commerce
	4.500 m² Entreprise	4.500 m² Entreprise	4.500 m² Entreprise	4.500 m² Entreprise

Nouvelles constructions : superficies totales, démolitions, augmentation / sitex				
TOT a	150.640 m²	148.470 m²	143.750 m²	142.700 m²
	- 16.100 m ²	- 16.100 m ²	- 16.100 m ²	- 16.600 m ²
TOT b	134.540 m²	132.370 m²	127.650 m²	126.600 m²
Extensions constructions existantes				
	+ 13.980 m ² (14.020 m ² Log. & - 40 m ² Ent.)		+ 13.980 m ² (14.020 m ² Log. & - 40 m ² Ent.)	
TOT c	148.520 m²	146.350 m²	141.630 m²	140.580 m²

4.2. PRESCRIPTIONS LITTÉRALES (VOIR CAHIER DES PRESCRIPTIONS CI-JOINT)

ANNEXES

5. EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

5.1. EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAL DÉCIDANT L'ÉLABORATION D'UN PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL OU DÉCIDANT LA MODIFICATION D'UN PLAN EXISTANT

Pièces ci-jointes.

5.2. EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAL DÉSIGNANT L'AUTEUR DE PROJET

Pièce ci-jointe.

6. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Voir annexes du Rapport sur les Incidences Environnementales.

30/08/2001/A/026

Administration communale d'Anderlecht
Gemeentebestuur van Anderlecht

EXTRAIT DU REGISTRE AUX PROCES-VERBAUX
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL D'ANDERLECHT

UITTREKSEL VAN DE NOTULEN DER BERAADSLAGINGEN
VAN DE GEMEENTERAAD VAN ANDERLECHT

Séance du 30.VIII.2001 - Vergadering van 30.VIII.2001

SEANCE PUBLIQUE

OPENBARE VERGADERING

Présents - Aanwezig : J. Simonet, Bourgmestre-Président/Burgemeester-Voorzitter, J.-J. Boelpaep, A. Drouart, F. Barideau, A. Vanpévenage, P. Debry, W. Raes, D. Depré, W. Vandebossche, M. Cassart-Simon, Echevins/Schepenen, R. Grijp, P. Reniers, J. Malvaux, E. Tomas, G. Vander Perre, L. Lapage, F. Miroir, J.-L. Eckelmans, F. Carlier, I. Emmerly, A.-K. Devloo, M. El Manti, F. Laanan, M. Demol, R. Nenain, F. Cumps, I. Becker, E. Wilmet, P. De Groot, G. Wilmar, M. Boumahdi, M. Ben M'Lah, P. De Vleeschouwer, R. Petit-Jean, P. Michiels, I. Peetermans, P. Lamberts, P. Demol, G. Vandecasteele, B. Jamart, Conseillers communaux/Gemeenteraadsleden; J. Verhulst, Secrétaire communal/Gemeentesecretaris.

Absents-Afwezig : R. De Roover, J. Van Assche, F. Droumpouras, Conseillers communaux/Gemeenteraadsleden.

26. Elaboration d'un PPAS "Quartier des Trèfles".- Principe.

Anderlecht, le 31 juillet 2001,

LE COLLEGE AU CONSEIL.

Mesdames, Messieurs,

Délimité par les axes suivants : rue Alexandre Pierrard, chaussée de Mons, rue des Trèfles, rue Delwart, rue James Cook, rue Eugène Baie, rue du Bouquet et rue Pierre Schlosser, le nouveau PPAS dénommé "Quartier des Trèfles", fait partie d'une zone plus grande, mieux connue sous le nom de ZPM4 (zone à programme minimum n° 4 du plan de secteur).

Le P.P.A.S. permettra de définir les affectations déterminées par le PRAS, d'application à la date du 29 juin 2001.

En effet, une zone importante de terrains, bordée par la route de Lennik, la rue des Trèfles, la rue Delwart, la rue James Cook et la rue du Bouquet, permettra la création de nouveaux logements, d'espaces verts et de lieux publics.

Un cheminement piétonnier sera inscrit au programme de ce PPAS pour une liaison du bd Maurice Carême avec la station de métro "La Roue", située chaussée de Mons.

De plus, en prévision du départ de la société de transports en commun "De Lijn" un projet de réaffectation du site pourra être établi.

En conséquence, nous vous proposons, Mesdames, Messieurs,

- 1) d'approuver le principe d'élaboration du PPAS "Quartier des Trèfles";
- 2) d'autoriser le service de l'Urbanisme d'entamer toutes les démarches administratives;
- 3) de solliciter auprès de la Région, les subsides prévus à cet effet.

La dépense sera imputée à l'article 930/733/60 et la recette, sous forme de subsides, représentant 60% de la dépense réelle, à l'article 930/665/52 du budget extraordinaire de 2001.

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

L'Echevine-Présidente,

J. VERHULST.

Anne-Marie VANPÉVENAGE.

Uitwerking van een BBP "Klaverwijk". Principe.

Anderlecht, 31 juli 2001.

HET COLLEGE TOT DE RAAD

Dames en Heren,

Het nieuwe BBP wordt afgebakend door de volgende assen: Alexandre Pierrardstraat, Bergense Steenweg, Klaverstraat, James Cookstraat, Eugène Baiestraat, Bloemtulstraat en Pierre Schlosserstraat. Het nieuwe BBP genaamd "Klaverwijk" maakt deel uit van een grotere zone, beter bekend onder de naam ZMP4 (zone met minimumprogramma nr. 4 van het sectorplan).

Het BBP zal toelaten de bestemming te definiëren, bepaald door het GBP, dat vanaf 29 juni 2001 van kracht is.

De verwezenlijking van een verbinding tussen de Bergense Steenweg (station "Het Rad") en de Maurice Carémelaan, net als de aanleg van openbare ruimten en van parken zullen een nieuwe wijk doen ontstaan, terwijl de oude kern geherwaardeerd wordt.

Bovendien kan een reffectatie van de site worden aangevat in het vooruitzicht van het vertrek van de maatschappij voor openbaar vervoer "De Lijn".

Bijgevolg, stellen wij u voor, Dames en Heren,

- 1) het principe van de uitwerking van het BBP "Klaverwijk" goed te keuren;
- 2) de dienst Stedenbouw toe te laten alle administratieve stappen te ondernemen;
- 3) bij het Gewest de voorziene subsidies aan te vragen.

De uitgave zal geboekt worden op artikel 930/733/60 en de ontvangst, onder de vorm van subsidies en die 60% van de reële uitgave vertegenwoordigt, op artikel 930/665/52 van de buitengewone begroting van 2001.

Op last:
De Gemeentesecretaris,

J. VERHULST.

De Schepen-Voorzitter,

Anne-Marie VANPÉVENAGE.

Adopté à l'unanimité - Eenparig aangenomen

Le Secrétaire communal - De Gemeentesecretaris
(s.) (get.) J. VERHULST

Le Bourgmestre-Président - De Burgemeester-Voorzitter
(s.) (get.) J. SIMONET

**POUR EXPEDITION CONFORME :
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :**

Par ordonnance - Op last :
Le Secrétaire communal - De Gemeentesecretaris

Par délégation - In opdracht :
L'Echevin - De Schepen

**MINUTE
MINUUT**



J. VERHULST

21/02/2002/A/016

Administration communale d'Anderlecht
Gemeentebestuur van Anderlecht

EXTRAIT DU REGISTRE AUX PROCES-VERBAUX
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL D'ANDERLECHT

UITTREKSEL VAN DE NOTULEN DER BERAADSLAGINGEN
VAN DE GEMEENTERAAD VAN ANDERLECHT

Séance du 21.II.2002 - Vergadering van 21.II.2002

SEANCE PUBLIQUE

OPENBARE VERGADERING

Présents - Aanwezig : J. Simonet, Bourgmestre-Président/Burgemeester-Voorzitter, J.-J. Boelpaep, A. Drouart, F. Barideau, A. Vanpévenage, P. Debry, W. Raes, D. Depré, W. Vandebossche, M. Cassart-Simon, Echevins/Schepenen, P. Reniers, J. Malvaux, E. Tomas, G. Vander Perre, L. Lapage, F. Miroir, J.-L. Eckelmans, R. De Roover, F. Carlier, J. Van Assche, I. Emmery, A.-K. Devloo, M. El Manti, F. Laanan, M. Demol, R. Nenain, F. Cumps, I. Becker, E. Wilmet, P. De Groote, G. Wilmart, M. Boumahdi, F. Droumpouras, M. Ben M'Lah, P. De Vleeschouwer, R. Petit-Jean, P. Michiels, I. Peetermans, P. Lamberts, P. Demol, G. Vandecasteele, B. Jamart, Conseillers communaux/Gemeenteraadsleden; J. Verhulst, Secrétaire communal/Gemeentesecretaris.

Absents-Afwezig : R. Grijp, E. Tomas, Conseillers communaux /Gemeenteraadsleden.

16 URBANISME.- PPAS "quartier des Trèfles"- Elaboration.- Projet de convention avec un bureau d'études.- Cahier spécial des charges N°01/1009. Procédure négociée, sans publicité.- Estimation dépense 60808,28 EUR, HTVA.- Approbation.

Anderlecht, le 5 février 2002.

LE COLLEGE AU CONSEIL.

Mesdames, Messieurs,

En séance du 30 août 2001, votre assemblée a approuvé l'accord de principe concernant l'élaboration du PPAS "Quartier des Trèfles", délimité par la rue Alexandre Pierrard, la chaussée de Mons, les rues des Trèfles, Delwart, James Cock, du Bouquet et Pierre Schlosser.

Le PRAS étant d'application en date du 29 juin 2001, votre assemblée a approuvé, en séance du 6 décembre 2001 :

- La rédaction de la convention, du programme et du cahier des charges N°01/1009 qui serviront à l'élaboration de ce PPAS ;
- le principe de procédure négociée, sans publicité, avec consultation d'au moins 6 bureaux d'études ;
- l'imputation budgétaire à l'exercice 2001.

Attendu que la dépense relative aux frais, estimée à 73.578,02 EUR, TVAC, sera couverte par le subside régional à raison de 60% et que le solde sera financé par emprunt.

Attendu que la dépense sera imputée à l'article 930/733/60 du budget extraordinaire de 2002 et les recettes aux articles 930/665/52 et 930/961/51 du budget extraordinaire 2002.

En conséquence nous vous proposons, Mesdames, Messieurs, d'approuver l'imputation budgétaire et le mode de financement susvisés.

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

J. VERHULST.

Le Bourgmestre,

J. SIMONET.

**STEDENBOUW.- BBP "Klaverwijk"- Uitwerking.- Ontwerpovereenkomst met een
studiebureau.- Bijzonder bestek Nr 01/1009.- Onderhandelingsprocedure zonder
bekendmaking.- Uitgave geraamd op 60808,28 EUR, excl. BTW.- Goedkeuring.**

Anderlecht, 5 februari 2002.

HET COLLEGE TOT DE RAAD.

Dames en Heren,

In vergadering van 30 augustus 2001, heeft uw vergadering het principe goedgekeurd betreffende de uitwerking van het BBP "Klaverwijk", afgebakend door de Alexandre Pierrardstraat, Bergense Steenweg, Klaverstraat, Delwartstraat, James Cockstraat, Bloemtulstraat en Pierre Schlosserstraat.

Gezien het GBP van kracht is vanaf 29 juni 2001, heeft uw vergadering, in datum van 6 december 2001, het volgende goedgekeurd:

- de overeenkomst, het programma en het bestek nr 01/1009, die zullen dienen tot het opmaken van de BBP "Klaverwijk", goed te keuren;
- het principe van onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, met beraadslaging van minstens 6 studiebureaus;
- de uitgave aan te rekenen op het dienstjaar 2001.

Overwegende dat de studiekosten geraamd op 73.578,02 EUR, BTW inbegrepen, voor 60% gedekt zullen worden door de gewestelijke toelage en dat het saldo door een lening zal gefinancierd worden.

Overwegende dat de uitgave zal aangerekend worden op artikel 930/733/60 van de buitengewone begroting voor het dienstjaar 2002 en de opbrengst op artikel 930/665/52 en 930/961/51 van de buitengewone begroting 2002.

Bijgevolg stellen wij u voor, Dames en Heren, de bovenvermelde budgettaire uitgave en financieringswijze goed te keuren.

Op last :

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

J. VERHULST.

J. SIMONET.

Adopté à l'unanimité - Eenparig aangenomen

Le Secrétaire communal - De Gemeentesecretaris
(s.) (get.) J. VERHULST

Le Bourgmestre-Président - De Burgemeester-Voorzitter
(s.) (get.) J. SIMONET

**POUR EXPEDITION CONFORME :
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :**

Par ordonnance - Op last :

Le Secrétaire communal - De Gemeentesecretaris

Par délégation - In opdracht :
L'Echevin - De Schepen

**MINUTE
MINUUT**

J. VERHULST

URBANISME.- PPAS « Quartier des Trèfles ».- Désignation du bureau d'études.- Convention.- Demande de subsides.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu que, en séance du 21 février 2002, le Conseil communal a approuvé l'élaboration du PPAS "Quartier des Trèfles", délimité par la rue Alexandre Pierrard, la chaussée de Mons, les rues des Trèfles, Delwart, James Cock, du Bouquet et Pierre Schlosser.

Vu que le PRAS est d'application depuis le 29 juin 2001, et qu'il y aurait lieu d'adapter le PPAS au nouveau plan supérieur.

Attendu qu'en raison de sa spécificité et technicité, il convient de confier cette mission à un bureau d'études spécialisé ;

Vu l'expérience du bureau d'études ACP Group, représentés par Monsieur CERBAUX et Monsieur PINON, dans l'élaboration de plans d'aménagement, de mobilité et étude d'incidence, et, vu l'article 17 par. 2-1a de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés de travaux, de fournitures et de services;

Vu que la Région de Bruxelles-Capitale subsidierait les frais de cette étude, à concurrence de 34.817,78 EUR TVAC, le solde étant à charge de notre administration, soit 23.211,85 EUR TVAC, à financer par un emprunt.

Vu que ces honoraires (TVAC) ont été calculés en fonction de la formule de l'arrêté du 26 novembre 1992, organisant l'intervention de la Région dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol ;

Attendu que la dépense sera imputée à l'article 930/733/60 du budget extraordinaire de 2002 et les recettes aux articles 930/665/52 et 930/961/51 du budget extraordinaire 2002.

DECIDE :

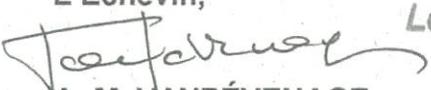
- de désigner le bureau d'études ACP Group, représentés par Monsieur CERBAUX et Monsieur PINON, av. Louise à Bruxelles ;
- d'approuver la dépense, estimée globalement à 58.029,63 EUR TVAC, dont notre quote-part dans les honoraires du bureau d'études précité s'élève à 23.211,85 EUR TVAC ;
- d'approuver la demande de subsides auprès de la Région de Bruxelles-Capitale.

APPROUVÉ

11 -06- 2002

Le Collège,

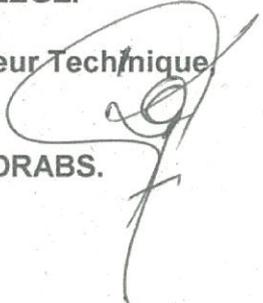
Vu :
L'Echevin,


A.-M. VANPÉVENAGE

La Secrétaire Technique,


Y. ZEGE.

Le Directeur Technique


E. DRABS.