

Rapport d'abrogation du PPAS

« Vogelenzang » AR 09.05.1959 et AR 24.07.1973 (modificatif) et de son plan d'expropriation

Commune d'Anderlecht

Le présent rapport a été rédigé le 21 août 2024 et a fait l'objet d'ajustements le 1^{er} octobre 2025 suite au CA de clôture du projet d'abrogation du PPAS. Une note de bas de page précise ces mises à jour.

Colophon

Mission

Rapport d'abrogation du PPAS « VOGELENZANG » AR 09.05.1959 et AR 24.07.1973 (modificatif)
et de son plan d'expropriation

Version 01.10.2025

Maître d'ouvrage

Commune d'Anderlecht

Département de la Ville – Service Développement Urbain et Mobilité

Place du Conseil 1, 1070 – Bruxelles

developpementurbain@anderlecht.brussels

Bureau d'études

BRAT

Anne CORNET

Christelle LACMAN

45 rue Dautzenberg, 1050 – Bruxelles

www.bratprojects.be

info@bratprojects.be

02/648.67.70

Table des matières

1.	CONTEXTE	4
1.1.	HISTORIQUE & OBJECTIFS	6
1.2.	COMPOSITION DU PPAS ET DU PPAS MODIFIE	11
1.1.1.	Prescriptions graphiques	13
1.1.2.	Prescriptions littérales.....	14
1.3.	DEVELOPPEMENT DU QUARTIER	24
1.4.	PROJETS DANS OU AUX ABORDS DU PERIMETRE	26
2.	SITUATIONS DE DROIT ET DE FAIT	27
2.1	ANALYSE DE LA SITUATION DE FAIT	28
2.1.1.	Zone de construction d'habitations, semi-ouverte (en rose foncé).....	28
2.1.2.	Zone de recul (en vert foncé).....	30
2.1.3.	Zone de jardinet latéral (en vert clair)	30
2.1.4.	Zone de cours et jardins (en vert clair)	30
2.1.5.	Zone de chantier (en rose clair).....	30
2.1.6.	Zone pour annexe et garage (en rose moyen).....	31
2.1.7.	Zone de construction groupée d'habitations sociales (orange).....	31
2.1.8.	Zone d'équipement (en brun-rose).....	33
2.1.9.	Zone à destination publique ou semi-publique (en bleu).....	33
2.1.10.	Zone non aedificandi le long de la vallée (en vert)	33
2.1.11.	Zone de cimetière (en blanc).....	34
2.1.12.	Zone d'abords du cimetière (PPAS 1959, en hachuré vert et blanc).....	34
2.1.13.	Zone de construction semi-ouverte (PPAS 1959, en orange).....	36
2.1.14.	Voiries et espaces publics (en jaune et en vert)	36
2.1.15.	Bilan de la situation existante de fait par rapport au PPAS	38
2.2	ANALYSE DE LA SITUATION DE DROIT.....	40
2.1.16.	Analyse au regard du PRDD	40
2.1.17.	Analyse au regard du Plan Communal de Développement (PCD).....	43
2.1.18.	Analyse au regard du PRAS.....	45
2.1.19.	Analyse au regard du RRU.....	58
2.1.20.	Analyse au regard du Règlement Communal d'urbanisme (RCU).....	62
2.1.21.	Analyse au regard des Permis de Lotir	65
2.1.22.	Analyse au regard des Permis d'Urbanisme importants.....	65
2.1.23.	Analyse au regard des alignements.....	66

2.1.24.	Analyse au regard des sentiers vicinaux.....	66
2.1.25.	Analyse au regard du patrimoine.....	67
2.1.26.	Analyse au regard des réserves naturelles.....	69
2.1.27.	Propriétés publiques.....	70
2.1.28.	Plans directeur interrégional et opérationnel Neerpede.....	71
2.1.29.	Etude « OPEN Brussels »	73
3.	IDENTIFICATION DES ENJEUX DE L'ABROGATION.....	74
3.1.	Zone de construction d'habitations, semi-ouvert + abords de ces zones	75
3.2.	Zone de construction groupée d'habitations sociales	81
3.3.	Zone d'équipement.....	85
3.4.	Zone à destination publique et/ou semi-publique.....	90
3.5.	Zone non-aedificandi.....	94
3.6.	Zone des abords du cimetière.....	96
3.7.	Principaux enjeux.....	98
3.7.1.	Dans le quartier résidentiel au nord	98
3.7.2.	Dans la zone d'abords du cimetière	98
3.7.3.	Dans la zone à destination publique et/ou semi-publique (partie non abrogée implicitement par le PRAS).....	99
3.7.4.	Dans la zone de construction d'habitation, semi-ouverte (PPAS de 1959, au sud-est du périmètre).....	99
3.7.5.	Dans la zone verte longeant le Vogelenzangbeek.....	99
4.	CONCLUSIONS.....	101
5.	ANNEXE.....	103
	PLAN DE LOCALISATION.....	103

1. CONTEXTE

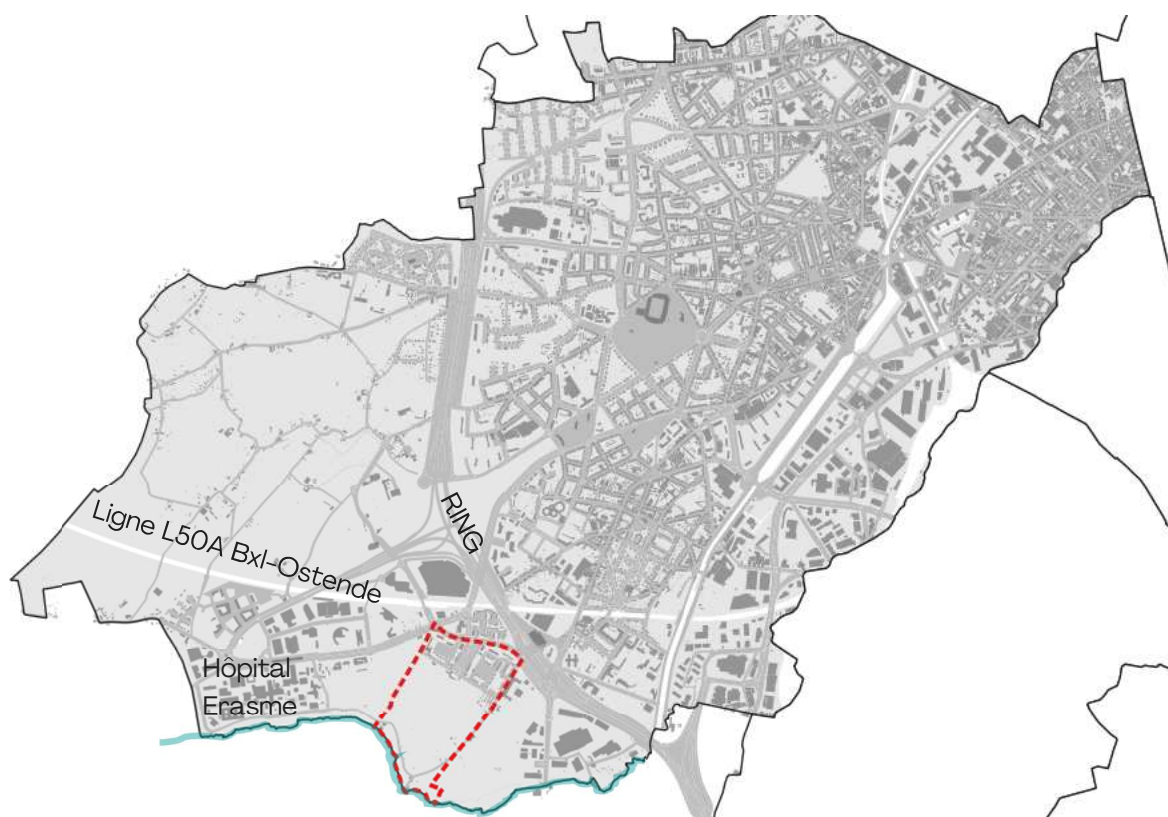
Le Conseil Communal et le Collège des Bourgmestre et Échevins d'Anderlecht ont décidé d'entamer une procédure d'abrogation du PPAS « Vogelenzang »¹.

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30/11/2017 et en vigueur depuis le 30 avril 2018 en ce qui concerne le Titre II (planification), précise en son article 57/1 que les dispositions réglant l'élaboration d'un PPAS (articles 43 à 50) sont applicables à la modification et à l'abrogation d'un PPAS. En son article 44§1, le CoBAT impose donc, préalablement à l'abrogation d'un PPAS, de soumettre à l'administration en charge de la Planification (Perspective.brussels) et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) un dossier qui comprend au moins la motivation visée à l'article 40, alinéa 2, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier.

Le présent document vise à expliciter la motivation, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier pour le projet d'abroger complètement le Plan Particulier d'Affectation du Sol « Vogelenzang ».

Le PPAS initial a été adopté en 1959 et une modification y a été apportée en 1973. Le périmètre du PPAS se situe au sud de la Commune, le long de la limite communale et régionale, qui correspond au tracé du ruisseau le « Vogelenzangbeek ». Le périmètre se trouve à l'extérieur du Ring. Le site de l'hôpital Erasme se trouve à proximité directe.

L'abrogation dont il est question dans ce rapport porte sur l'ensemble des dispositions et sur l'ensemble du périmètre encore en vigueur. Le périmètre du PPAS est localisé sur la carte ci-dessous. Un plan de localisation avec échelle est disponible en annexe.



Périmètre de l'abrogation du PPAS « Vogelenzang » AR 08/06/1971

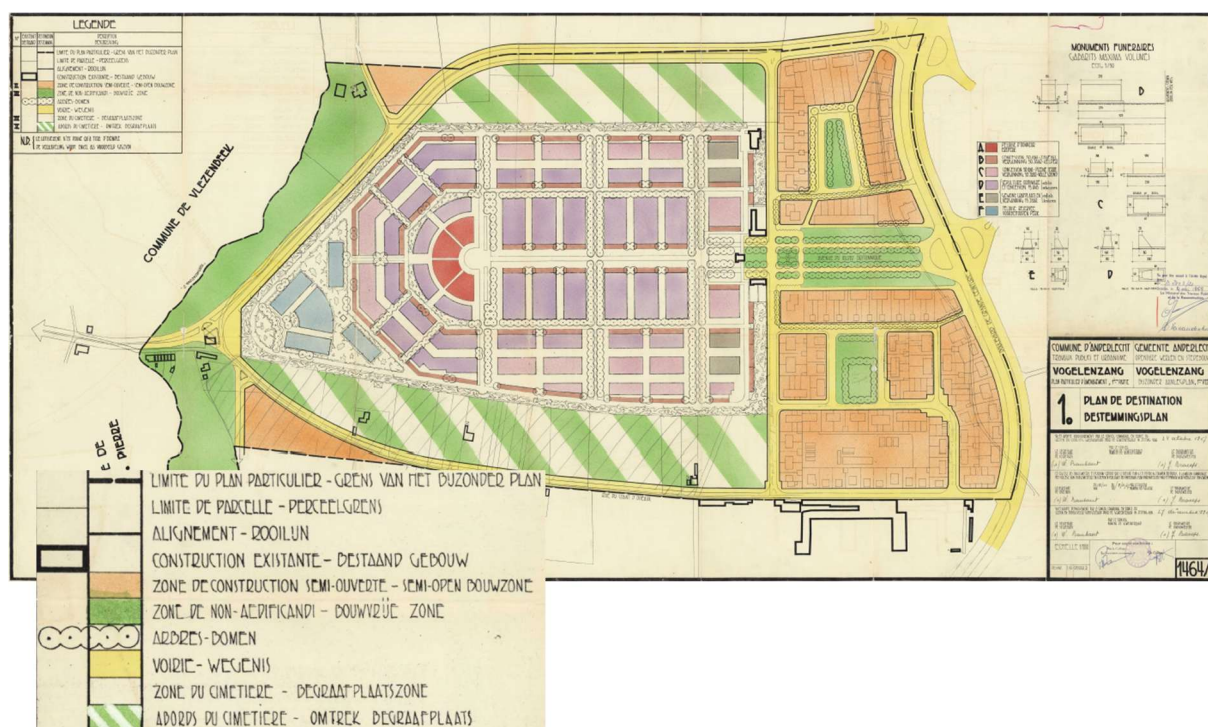
¹ PPAS «Vogelenzang» AR 09.05.1959 et PPAS «Vogelenzang» (Modif I) AR 24.07.1973.

1.1. HISTORIQUE & OBJECTIFS

Le PPAS initial a été adopté en 1959, il se situe dans la partie sud de la commune d'Anderlecht et est bordé par la rue du Chant d'Oiseaux à l'est, par le boulevard Josse Leemans au nord, par la limite régionale au sud (qui coïncide avec le Vogelenzangbeek) et par le site du Meylemeersch à l'ouest.

Les objectifs principaux du PPAS en 1959 étaient :

- L'intégration du cimetière dans son contexte paysager et urbanistique ;
- Le développement d'un quartier résidentiel via plusieurs zones dédiées à la construction d'habitat semi-ouvert et le traitement des abords de ce nouveau quartier résidentiel ainsi que l'élargissement des voiries ;
- La préservation au sud d'une zone verte non aedificandi, le long de la vallée du Vogelenzangbeek.

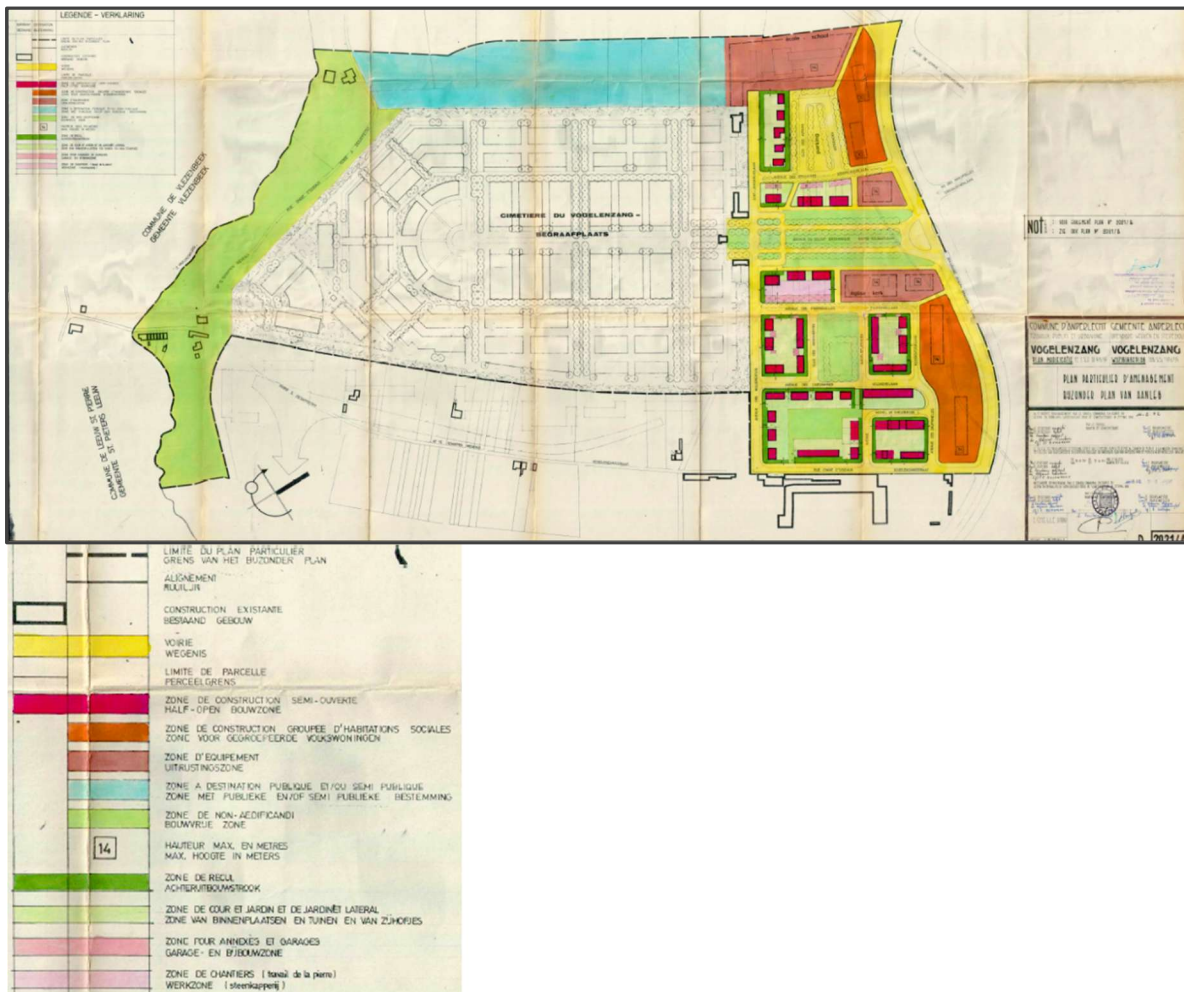


Plan du PPAS adopté en 1959

En 1973 (parties nord et ouest), le PPAS a été modifié pour :

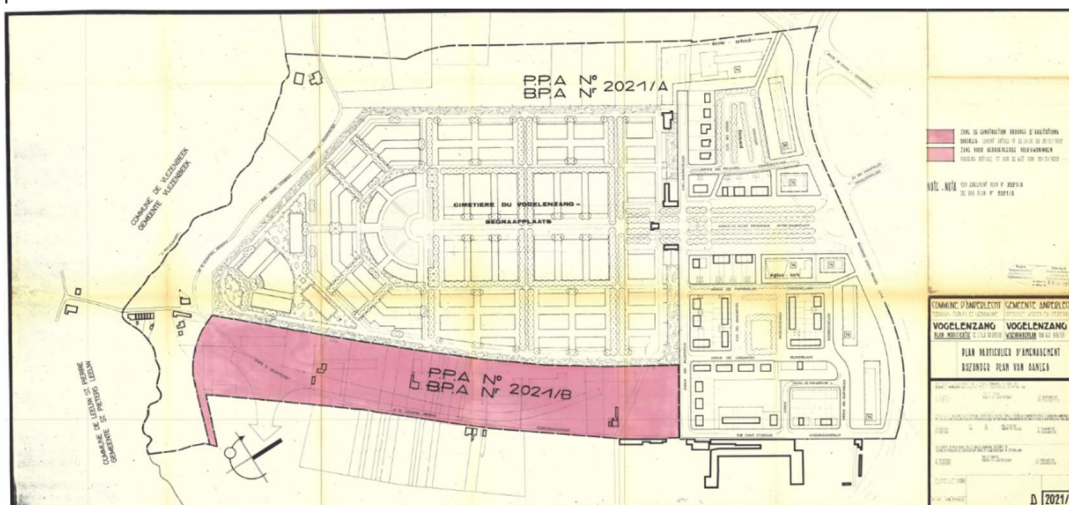
- Permettre une diversification des fonctions et intégrer de nouvelles typologies d'habitat dans le quartier résidentiel : la version modifiée du PPAS de 1973 comprend des zones d'équipements (église, école) et une zone de construction groupée d'habitations sociales autorisant des gabarits maxima plus élevés ainsi que davantage de précision dans l'emprise des zones bâtissables. Le mode d'urbanisation retenu pour les quartiers résidentiels est une urbanisation en ordre semi-ouvert composée de maisons mitoyennes (R+1+T) et ouvert avec des immeubles à haut gabarit (30m maximum) ;
- Inscrire une nouvelle zone à destination publique et/ou semi publique à l'ouest du cimetière destinée à l'extension de la zone hospitalière. Cette zone prolonge la zone d'extension hospitalière prévue au PPAS adjacent, le PPAS Meylemeersch (AR 19-08-1974). La zone d'extension hospitalière du PPAS Meylemeersch adjacente au PPAS Vogelenzang et à

laquelle il fait référence, a pour sa part été abrogée en 1995 (AG 03-03-1995) en raison de son défaut de conformité au PRD.



Plan modificatif N°2021/A datant de 1973

On note que le plan modificatif indique « voir également plan N°2021/B » pour la partie est du périmètre.



Plan N°2021/B datant de 1970.

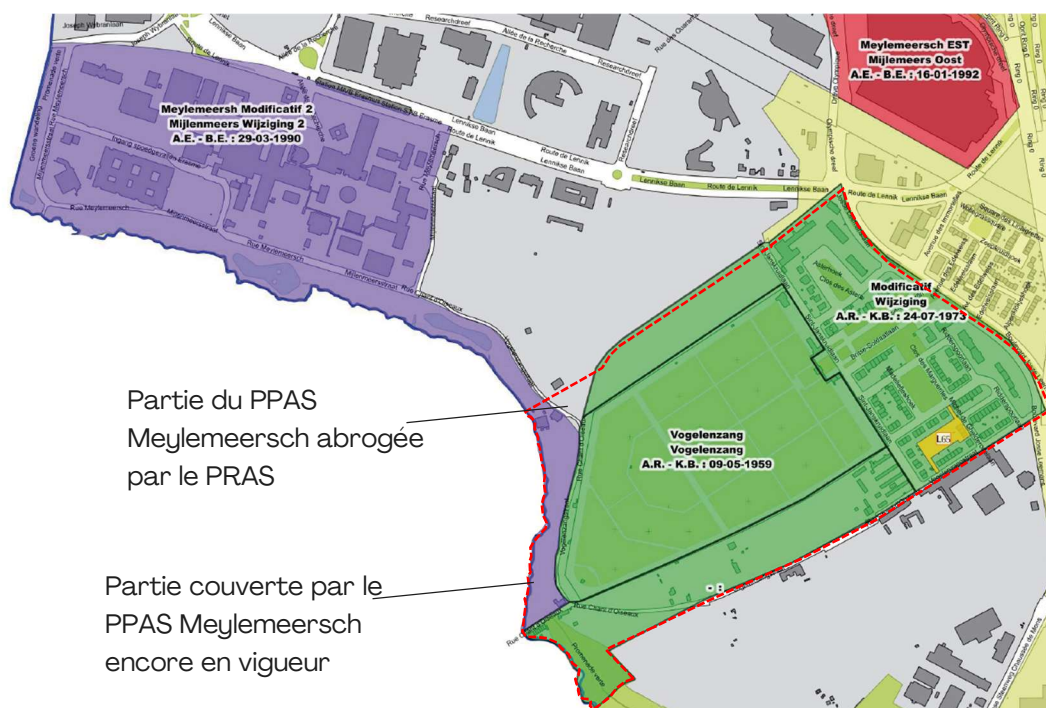
Ce plan concerne la partie du périmètre initial non reprise au plan A. Il y prévoit une zone de construction groupée d'habitations sociales, à la typologie similaire à celle prévue au plan A.

Ce plan n'est cependant pas signé et l'arrêté ne fait référence qu'au plan N°2021/A. On déduit dès lors que seule la modification reprise au plan A a été adoptée, le PPAS d'origine restant d'application pour la partie reprise au plan N°2021/B.

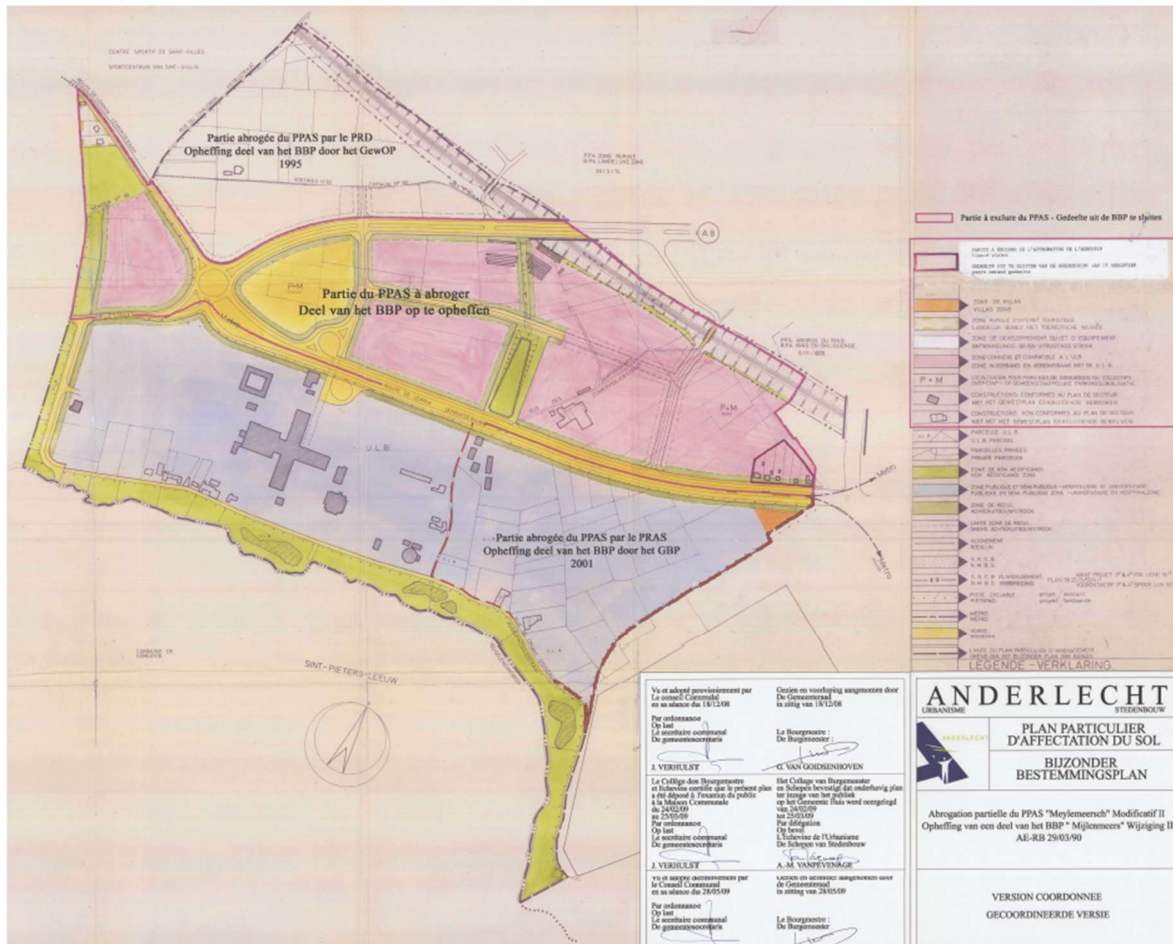
Par ailleurs, Le PPAS voisin « Zone publique du Meylemeersch », approuvé en 1974 puis modifié en 1990, couvre une partie du PPAS « Vogelenzang », à savoir la partie longeant le cours d'eau.

Une partie de ce PPAS a été abrogée par le PRAS en 2001 (voir ci-dessous), dont une toute petite partie comprise dans le périmètre d'origine du PPAS de 1959.

L'abrogation concerne donc la totalité du périmètre de 1959, non compris les parties reprises par le PPAS Meylemeersch (dont une petite partie a depuis été abrogée) et la totalité des prescriptions, compte tenu de la zone modifiée.



PPAS « Zone publique du Meylemeersch » couvrant la partie le périmètre initial du PPAS « Vogelenzang »



Partie abrogée par le PRAS du PPAS Meylemeersch (entourée en rouge pointillé)



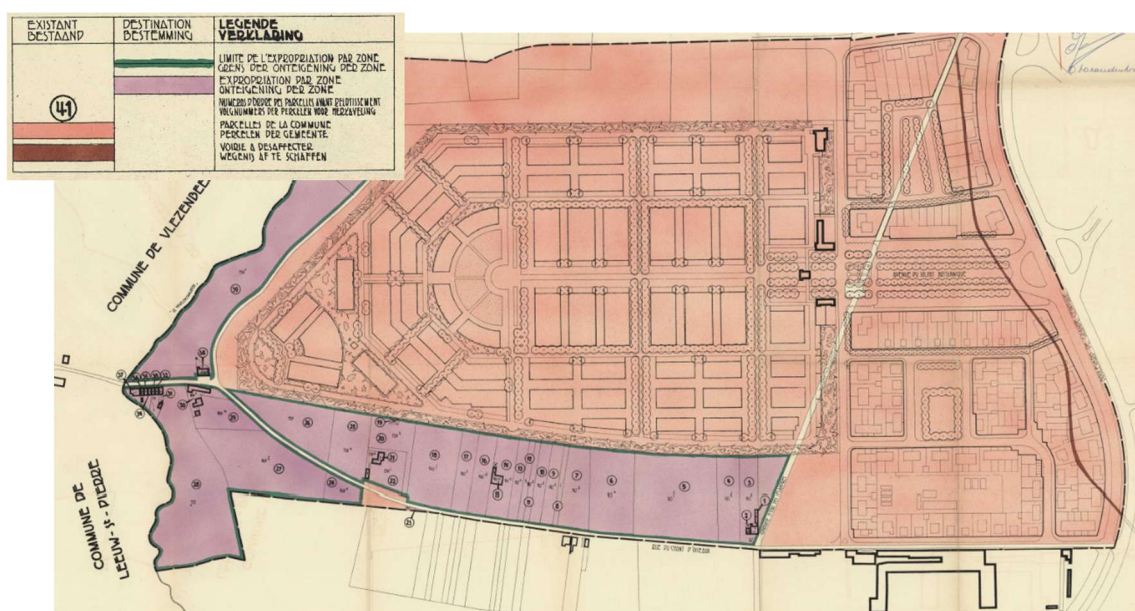
Périmètre faisant l'objet de l'abrogation (non compris la partie hachurée en rouge) confirmée par Brugis (encadré en bas à droite)

1.2. COMPOSITION DU PPAS ET DU PPAS MODIFIE

Le PPAS tel qu'adopté en 1959 comporte un plan des affectations, des prescriptions urbanistiques et un plan d'expropriation. Le PPAS modificatif de 1973 comprend un plan des affectations et des prescriptions urbanistiques.

Le plan d'expropriation qui accompagne le PPAS de 1959 vise l'expropriation par zone des terrains situés dans la zone non aedificandi longeant la vallée du Vogelenzangbeek (y compris la zone d'habitation semi-ouverte en triangle située au sud-est du périmètre) et dans la zone d'abords de cimetière (prévue pour l'extension). Il n'a plus de valeur légale vu le délai de validité de tels plans, d'une durée de 10 années.

Ces terrains appartiennent actuellement quasi tous à la Commune d'Anderlecht ou à un autre pouvoir public, laissant supposer que les expropriations ont donc bien été réalisées.



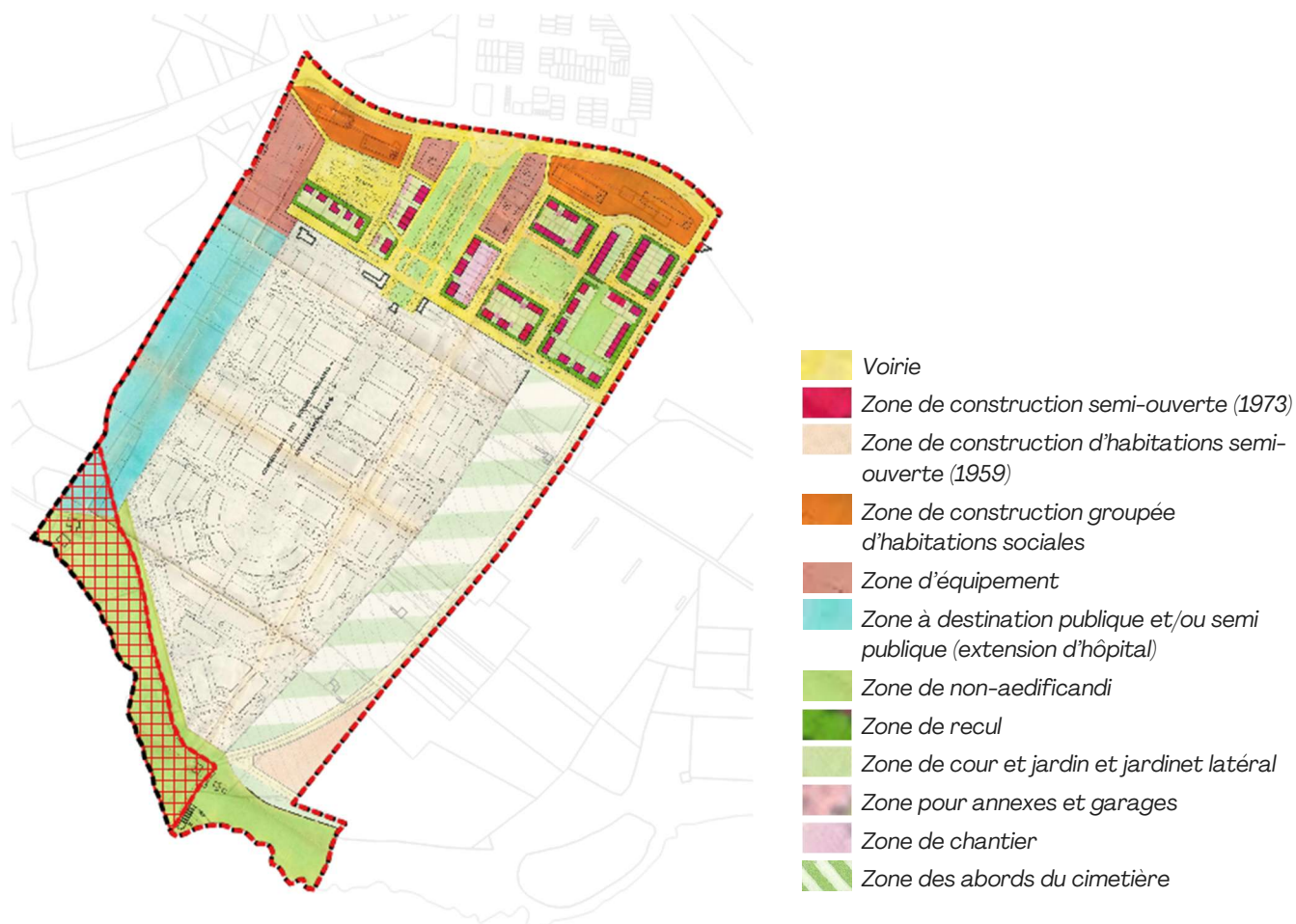
Plan d'expropriation de 1957



Propriétés communales et autres propriétés publiques (d'après cadastre 2022)

1.1.1. Prescriptions graphiques

La combinaison du plan d'origine et du plan modificatif donne le plan ci-dessous.



Combinaison entre le plan d'origine et le plan modificatif

Le PPAS résultant comprend les zones suivantes :

- Des zones de construction semi-ouverte, avec des précisions pour la partie modifiée :
 - o Des zones de cour et jardin et de jardinet latéral ;
 - o Des zones de recul ;
 - o Des zones pour annexes et garages ;
- Une zone de chantiers (à l'arrière de bâtiments sis d'un côté de l'avenue du Soldat Britannique), destinée à l'exposition et au travail des matériaux de monuments funéraires ;
- Deux zones de construction groupée d'habitations sociales (en orange) ;
- Trois zones d'équipement ;
- Une zone à destination publique et/ou semi-publique à l'ouest (en bleu)
- Une zone de non-aedificandi, le long de la vallée du Vogelenzangbeek, mais également le long de voiries (avenue Soldat britannique et Clos des Marguerites), et en intérieur d'un îlot ;
- Une zone de voirie ;
- Une zone de cimetière (sans couleur) ;
- Une zone d'abords du cimetière.

- Une zone de construction semi-ouverte définie par le PPAS de 1959, à l'est qui n'a pas été modifiée par la modification de 1973.

1.1.2. Prescriptions littérales

Les prescriptions du PPAS doivent être compilées en prenant en compte :

- Les prescriptions du PPAS initial de 1959 encore en vigueur, soit celles concernant la partie à l'est, à savoir la zone d'extension du cimetière, la zone de construction semi-ouverte, la zone de voirie et une petite partie de la zone non aedificandi, ainsi que les généralités qui s'y rapportent ;
- Les prescriptions de la modification de 1973 pour le reste du périmètre.

A noter que la modification de 1973 ne comprend pas de prescriptions pour le cimetière mais que le cimetière est couvert par un règlement communal par ailleurs.



Prescriptions à prendre en compte

Les prescriptions de 1959 encore en vigueur pour la partie est du PPAS sont les suivantes :

LES PRESENTES PRESCRIPTIONS SONT APPLICABLES DANS LES LIMITES DU PLAN PARTICULIER CI-CONTRE.

I. - GENERALITES.

Article 1. : Interdictions :

a) A l'exception des travaux d'entretien normaux, sont interdits tous travaux qui créent, étendent ou rendent permanente une situation en contradiction avec ledit plan ou ses prescriptions ;

b) En règle générale, sauf autorisation spéciale, le niveau actuel du terrain ne peut être modifié.

Article 2. : Clauses contradictoires :

a) Les clauses et conditions insérées au plan n'annulent que les clauses contraires des règlements précédents ;

b) Les clauses et conditions du plan particulier ont la priorité sur les prescriptions du plan général d'aménagement.

Article 3. : Enseignes publicitaires :

Elles peuvent être placées uniquement sur les façades des maisons de commerce avec vitrines. Elles ne peuvent nuire ni à l'aspect des voies publiques, ni à la physionomie des constructions. La superficie d'une réclame ou d'un ensemble de réclames ne peut dépasser en surface 1/20 de la superficie de la façade, sauf si elles présentent un caractère nettement artistique (fresques, ferronnerie, etc...).

Dans tous les cas, leur placement doit faire l'objet d'une autorisation spéciale et écrite du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Toute publicité sur les murs pignons et sur les clôtures à front d'alignement ou de bâtisse est interdite.

II. - ZONE DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS, SEMI-OUVERTE.

Article 1. : Cette zone est réservée :

- a) à l'habitation individuelle ou collective ;
- b) aux commerces de détail ;
- c) aux bâtiments et installations des services publics.

N.B. - Aucun établissement classé en vertu de l'arrêté royal du 11 février 1946 ne peut y être toléré, exception faite :

a) pour certaines installations spéciales inhérentes à l'occupation des immeubles, ascenseurs, monte-charges, dépôts de combustibles liquides pour chauffage central, etc... ;

b) pour les commerces suivants : boucheries, boulangeries, pâtisseries, (cours à charbon et à bois exclus), cafés, etc..., et en général à tous les magasins à usage courant. Y seront également autorisés, les commerces et les artisanats connexes du cimetière, tels que horticulteurs, tailleurs de pierre, etc...

Note importante :

Seules les bâtisses non précédées d'une zone de recul pourront être traitées en magasins avec vitrines.

Article 2. : Limites des parcelles et implantation des bâtisses :

a) Lors de lotissement ou de relotissement, les limites mitoyennes sont établies de telle sorte qu'elles soient perpendiculaires à la rue ;

b) Les lots auront au minimum 7,50 m. de largeur ;

c) Les zones de recul des villas isolées, jumelées ou groupes de villas auront au minimum 4 m. Il en est de même pour les zones de jardinets latéraux ;

d) La profondeur des constructions ne pourra, en aucun cas, dépasser 15 m.

Article 3. : Hauteur des bâtisses :

a) Les villas isolées ou groupes de deux villas jumelées comporteront : soit un rez-de-chaussée, soit un bel étage sur garage enterré, sauf les constructions le long du boulevard de Grande Ceinture et de l'avenue du Soldat Britannique qui comporteront obligatoirement un étage supplémentaire ;

b) Les groupes de plus de deux villas comporteront : soit un bel étage sur garage enterré, soit un étage sur ce bel étage, soit un étage sur rez-de-chaussée. Des décrochements dans les niveaux ne seront autorisés qu'aux endroits fixés par l'Administration.

c) Les hauteurs sous corniche devront rester dans les limites fixées ci-dessous :

2 m. 25 à 3 m. 50	pour les constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée ;
4 m. 50 à 5 m. 50	" " " comportant un bel étage sur garage ;
5 m. à 6 m.	" " " " " étage sur rez-de-chaussée ;
7 m. 40 à 7 m. 80	" " " " " étage sur bel étage.

Ces hauteurs s'entendent mesures prises au pied de la construction.

Article 4. : Aspect des bâtisses :

Pour une construction ou un même groupe de constructions, les architectures s'harmoniseront entre elles, les matériaux seront de même tonalité pour toutes les façades (à rue, latérales et postérieures). Les matériaux de teintes telles qu'elles donneraient lieu à des oppositions criardes d'un bâtiment à l'autre sont proscrits.

Article 5. : Toitures :

a) Dans le cas de villas jumelées ou groupées à 3, il ne sera, en aucun cas, autorisé de décrochements des corniches à rue et des faîtes de toiture, la même pente de toiture y sera réalisée ;

b) Dans les blocs de plus de 3 habitations, les décrochements des corniches ne seront autorisés qu'aux endroits fixés par l'Administration ;

c) Les plates-formes et terrasses sont proscrites ;

d) Les corniches, obligatoires, auront une largeur minimum de 50 cm. ;

e) Des locaux sous combles pourront être autorisés, leur lucarne ne dépassera pas en largeur les 2/3 de la façade. Les toitures à la "Mansard" sont proscrites.

Article 6. : Zones de recul :

a) Voir article 2, paragraphe C. ;

b) Elle sera aménagée en jardinet et parfaitement entretenue. Le seul revêtement autorisé sera la pierre plate (pas japonais). La surface revêtue ne dépassera, en aucun cas, le tiers de la superficie dans le cas d'une construction jointive et le quart dans le cas d'une construction isolée ou avec façade latérale. Les murets de soutènement ne dépasseront pas le niveau du terrain de plus de 15 cm., tout autre muret (perrons, etc...) est interdit. Seuls les balcons et logias sont autorisés, pour autant que leur saillie ne dépasse pas 50 cm. de profondeur.

La zone de recul sera clôturée à rue et latéralement par une haie. Sur l'alignement, une bordure en pierre naturelle de 25 x 15 cm. (bords arrondis) cachera le pied de cette haie. Celle-ci ne pourra avoir plus de 60 cm. de haut. Des pilastres d'entrée pourront être érigés, à condition que leur hauteur soit également limitée à 60 cm. et leur volume réduit au minimum. Les rampes d'accès des garages ne pourront dépasser 12 % de pente. De toute façon, un plan détaillé de la zone de recul sera introduit pour approbation en même temps que les plans de bâtisse. Les plantations à hautes tiges y seront interdites.

Article 7. : Zones de jardinet latéral :

Seuls les balcons, logias et porches sont autorisés, pour autant que leur saillie ne dépasse pas 50 cm. de profondeur et cela sur les 2/3 au maximum de la largeur de la façade latérale.

Article 8. : Zones de cours et jardins :

Les cours et jardins seront clôturés par des haies vives de 2 m. de hauteur maximum.

Toute construction y est interdite à l'exception d'un pavillon ou garage par lot (maximum 20 m² de superficie).

Leur hauteur, entre le trottoir au pied de la construction et la corniche, ne pourra être ni inférieure à 2,50 m., ni supérieure à 3 m.

En principe, ce pavillon ou garage aura le même caractère architectural que le bâtiment principal. Toutefois, dans le cas de pavillons ou garages jumelés :

a) la seconde bâtisse devra s'adapter au caractère architectural de la première construction ;

b) les corniches et faîtes de toitures devront régner à la même hauteur.

Article 9. : Clauses spéciales :

a) Les constructions, à front de l'avenue du Soldat Britannique, seront traitées dans des matériaux rappelant ceux des bâtiments du cimetière, c'est-à-dire soubassements en pierres naturelles, briques de façade rouges et toitures noires ;

b) Les cours et jardins des constructions, à front de l'avenue du Soldat Britannique et dans les lots situés à l'ouest de cette artère, pourront être affectés à l'exposition des produits des artisanats connexes du cimetière auxquels ces terrains sont réservés par priorité. En outre, les quatre terrains d'angle de l'avenue du Soldat Britannique sont réservés par priorité à l'usage de cafés ;

c) Les constructions, à front de l'avenue du Soldat Britannique (côté sud), auront les zones de recul latéral au niveau du trottoir et ce jusqu'à la limite arrière des bâtiments. La trouée des zones de recul latéral sera fermée par une haie placée au droit de la façade arrière, elle surmontera le muret de soutènement éventuel et ne pourra dépasser 0,60 m. de hauteur ;

d) Installations horticoles et maraîchères :

Des serres, châssis vitrés, et, en général, toutes constructions nécessaires à l'horticulture ou à la culture maraîchère ne pourront s'établir qu'à 30 m. de tout alignement, sauf pour les lots réservés à l'artisanat connexe du cimetière. (art. 9 par. 2). La hauteur de ces constructions ne pourra dépasser 4 m. (y compris cheminées).

III.- ZONE DE NON-AEDIFICANDI.

Cette zone est à aménager en espaces verts publics plantés d'arbres.

Celui situé le long du Vogelenzangbeek sera aménagé en jardin-promenade.

Des parkings à l'usage du public seront prévus dans les espaces verts situés dans la zone de constructions.

Dans la zone de non-aedificandi, rien ne peut être établi qui puisse nuire à la beauté de la voie publique ; il est notamment interdit d'y placer des réclames publicitaires.

V. - ZONE DES ABORDS DU CIMETIERE.

Cette zone est réservée à l'extension éventuelle du cimetière et à l'aménagement de ses abords.

Les **prescriptions du PPAS modificatif de 1973**, applicables au reste du périmètre sont les suivantes :

I. - ENSEIGNES PUBLICITAIRES.

Elles ne peuvent être placées que sur les vitrines des maisons de commerce. Toute autre forme de publicité est interdite.

II. - ZONE DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS, SEMI-OUVERTE.

Article 1. : Cette zone est réservée :

- a) à l'habitation individuelle ou collective ;
- b) aux commerces de détail ;
- c) aux bâtiments et installations des services publics.

N.B. - Aucun établissement classé en vertu de l'arrêté royal du 11 février 1946 ne peut y être toléré, exception faite :

a) pour certaines installations spéciales inhérentes à l'occupation des immeubles, ascenseurs, monte-charges, dépôts de combustibles liquides pour chauffage central, etc...;

b) pour les commerces suivants : boucheries, boulangeries, pâtisseries, (fours à charbon et à bois exclus), cafés, etc..., et en général à tous les magasins à usage courant. Y seront également autorisés, les commerces et les artisanats connexes du cimetière, tels que horticulteurs, tailleurs de pierre, etc...

Note importante :

Seules les bâtisses non précédées d'une zone de recul pourront être traitées en magasins avec vitrines d'exposition.

Article 2. - : Implantation des bâtisses:

a) Les bâtiments existants sont représentés par leur gabarit maximum. Par conséquent, aucune extension dépassant ce gabarit ne sera autorisée. En ce qui concerne les nouvelles constructions elles seront implantées dans le gabarit indiqué au plan.

b) Les constructions comprises entre l'avenue de Millepertuis, l'avenue des Stellaires et le Clos des Asters, ne pourront occuper plus de 150m² de terrain; le volume bâti hors sol ne pourra excéder 700m³.

Article 3. - : Hauteur des bâtisses :

a) Les villas isolées ou groupes de deux villas jumelées comporteront : soit un rez de chaussée, soit un bel étage sur garage enterré, sauf les constructions le long de l'avenue du Soldat Britannique qui comporteront obligatoirement un étage supplémentaire;

b) Les groupes de plus de deux villas comporteront : soit un bel étage sur garage enterré, soit un étage sur ce bel étage, soit un étage sur rez-de-chaussée.

c) Les hauteurs sous corniche devront rester dans les limites fixées ci-dessous :

2,25 m. à 3,30 m.	pour les constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée;
4,50 m. à 5,50 m.	" " " comportant un bel étage sur garage;
5,00 m. à 6,00 m.	" " " un étage sur rez-de-chaussée;
7,40 m. à 7,80 m.	" " " un étage sur bel étage.

Ces hauteurs s'entendent mesures prises au pied de la construction.

Article 4. - : Aspect des bâtisses :

Pour une construction ou un même groupe de constructions, les architectures s'harmoniseront entre elles, les matériaux seront de même tonalité pour toutes les façades (à rue, latérales et postérieures). Les matériaux de teintes telles qu'elles donneraient lieu à des oppositions criardes d'un bâtiment à l'autre sont proscrits.

Article 5. - : Toitures :

a) Dans le cas de villas jumelées ou groupées à 3 il n'y aura, en aucun cas, autorisé de décrochements des corniches à rue et des faîtes de toiture, la même pente de toiture y sera réalisée;

b) Dans les blocs de plus de 3 constructions, les décrochements des corniches ne seront autorisés qu'aux endroits fixés par l'Administration;

c) Les plates-formes et terrasses sont proscrites;

d) Les corniches, obligatoires, auront une largeur minimum de 50 cm;

e) Des locaux sous combles pourront être autorisés, leur lücarne ne dépassera pas en largeur les 2/3 de la façade. Les toitures à la "Mansard" sont proscrites.

Article 6. - : Zones de recul :

Elle sera aménagée en jardinet et parfaitement entretenue. Elle sera clôturée à rue et latéralement par une haie de 60 cm. de hauteur maximum. Les rampes d'accès des garages ne pourront dépasser 12% de pente. De toute façon, un plan détaillé de la zone de recul sera introduit pour approbation en même temps que les plans de bâtisse. Les plantations à hautes tiges y seront interdites. Seuls les balcons et logias sont autorisés, pour autant que leur saillie ne dépasse pas 50 cm. de profondeur.

Article 7. - : Zones de jardinet latéral :

Elle sera aménagée en jardinet et parfaitement entretenue. Seuls les balcons, logias et porches sont autorisés, pour autant que leur saillie ne dépasse pas 50 cm. de profondeur et cela sur les 2/3 au maximum de la largeur de la façade latérale. La zone de jardinet latéral aura au moins 4m. de largeur.

Article 8. - : Zone de cours et jardins :

Les cours et jardins seront clôturés par des haies vives de 2 m. de hauteur maximum.

Toute construction y est interdite, toutefois un pavillon ou garage pourra y être autorisé à condition que l'emplacement soit prévu au plan. La hauteur de ce pavillon ou garage ne sera pas supérieure à 3 mètres.

Article 9. - : Clauses spéciales.

L'exposition et la vente de monuments funéraires ainsi que les chantiers de travail de la pierre et des autres matériaux entrant dans la construction des dits monuments ne seront autorisés que du côté droit de l'avenue du Soldat Britannique, partant du cimetière.

En outre, les dits chantiers de travail des matériaux ne pourront être établis que sur la partie sise à l'arrière du gabarit des bâtiments à ériger avenue du Soldat Britannique.

III. - ZONE DE CONSTRUCTION GROUPEE D'HABITATIONS SOCIALES.

Cette zone est réservée :

- 1) à l'habitation collective;
- 2) aux commerces de détails éventuels;
- 3) aux bâtiments et installations des services publics;

a) Les constructions seront implantées à l'intérieur du contour figuré en traits d'axe au plan d'aménagement.

b) La superficie ne pourra être couverte à plus de 30%, les 70% restants seront aussi abondamment que possible aménagés en espaces verts.

c) La hauteur des bâtiments ne pourra en aucun cas dépasser la hauteur indiquée au plan. Le niveau du sol, en son point le plus élevé sur le périmètre de base de chaque bâtiment sert de niveau de référence. Ce niveau de référence, ne peut être supérieur au niveau du trottoir au droit du point considéré augmenté d'une rampe de 5%.

d) Le coefficient P/S ne sera pas supérieur à 1.

e) Toutes les façades seront traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique. Seuls des matériaux de bonne tenue et de haute qualité seront admis.

L'esthétique générale sera très soignée et l'architecture appropriée à la destination. Entre les bâtiments et la voie publique, les clôtures éventuelles (haies) ne dépasseront pas 60 cm. de haut. Entre les propriétés 2 m.

f) Il sera prévu au moins, 1 parking ou garage par logement (\pm 100 m²) à établir sur terrain propre ou concédé.

IV . - ZONE D'EQUIPEMENT.

Cette zone est réservée à l'équipement communautaire du quartier soit par exemple école, église, centre récréatif, cafétéria, etc...

Le logement pourra toutefois y être autorisé.

Toutes les prescriptions urbanistiques énoncées ci-dessus concernant la zone de construction groupée d'habitations sociales sont applicables à la zone d'équipement.

Sauf en ce qui concerne les points (b) et (f) qui deviennent :

b) La superficie ne pourra être couverte à plus de 50%, les 50% restants seront aussi abondamment que possible aménagés en espaces verts.

f) Il sera prévu un nombre suffisant de parkings à déterminer par l'Administration suivant le genre d'équipement envisagé (minimum 1 emplacement par 100 m²).

N.B. - Il est évident que si une partie de cette zone est consacrée au logement, les prescriptions du paragraphe III seront rigoureusement d'application.

V . - ZONE A DESTINATION PUBLIQUE et/ou SEMI-PUBLIQUE.

Cette zone est réservée à l'extension de la zone hospitalière et universitaire du Meylèmeersch.

Les prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement " Zone publique du Meylèmeersch " paragraphe III (AR du 11-6-1970) seront d'application (voir ci dessous)

VI . - ZONE DE NON - AEDIFICANDI.

Cette zone est à aménager en espaces verts publics plantés d'arbres. Celle située le long du Vogelenzangbeek sera aménagée en jardin-promenade. Des parkings à l'usage du public pourront être prévus dans les espaces verts situés dans la zone des constructions.

Dans la zone de non-aedificandi, rien ne peut être établi qui puisse nuire à la beauté de la voie publique; il est notamment interdit d'y placer des réclames publicitaires.

Seuls pourront y être autorisés des édicules à usage du public.

NOTE :

Les voiries projetées et les voiries existantes élargies figurées au plan particulier d'aménagement du 9/3/1959 non reprises au présent plan sont désaffectées.

Par ailleurs, le PPAS de 1973 renvoie, pour la zone publique et/ou semi-publique (en bleu, prescription V) aux **prescriptions du PPAS voisin du Meylèmeersch** dont voici les prescriptions pour la zone concernée. Il convient de noter que la partie du PPAS du Meylèmeersch qui reprend cette zone a été abrogée par le PRAS.

Paragraphe III. du P.P.A. "Zone publique du Meylemeersch" (arrêté royal du 11-6-1970)

a) Sont seuls admis :

- les établissements d'enseignement universitaire, de même que les annexes et connexes nécessaires à leur équipement le plus complet ;
- les établissements hospitaliers, de même que les annexes et connexes nécessaires à leur équipement le plus complet ;
- les établissements de service public, semi-public et équipements communautaires indispensables au bon fonctionnement des établissements ci-dessus ou compatibles avec la destination de la zone ;
- les logements communautaires de membres du personnel de ces établissements.

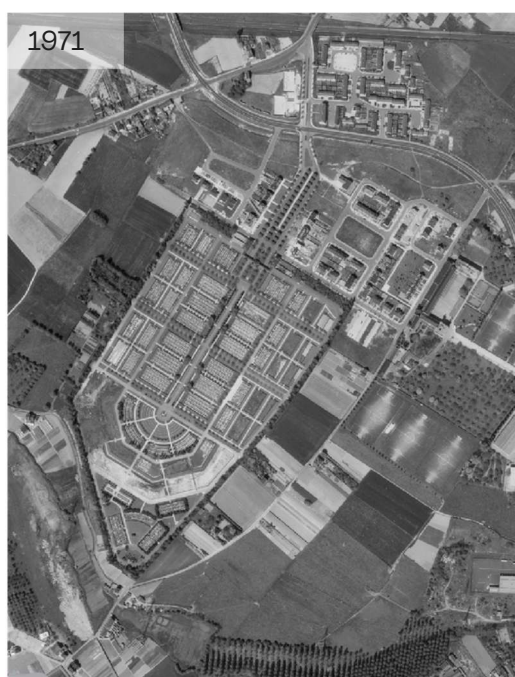
Ne sont pas admis les bâtiments destinés au logement individuel.

- b) Les bâtiments ne couvriront pas plus de 3/5e de la superficie.
- c) Les 2/5e restants seront aussi abondamment que possible aménagés en espaces verts. 1/5e au moins, réparti dans l'ensemble, sera de la pleine terre plantée et gazonnée.
- d) Au total, il sera prévu au moins 1 parking ou garage par 1 lits. Les accès de ces parkings seront écartés d'au moins 50 m de tout carrefour.
- e) Toutes les façades seront traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique, la composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à la destination. Entre les bâtiments et la voie publique, les clôtures éventuelles (haies) ne dépasseront pas 60 cm de haut ; entre les jardins 200 cm.
- f) Les volumes ne sont limités en hauteur que par les prescriptions de navigation aérienne, de télécommunications et de vues urbaines à protéger.

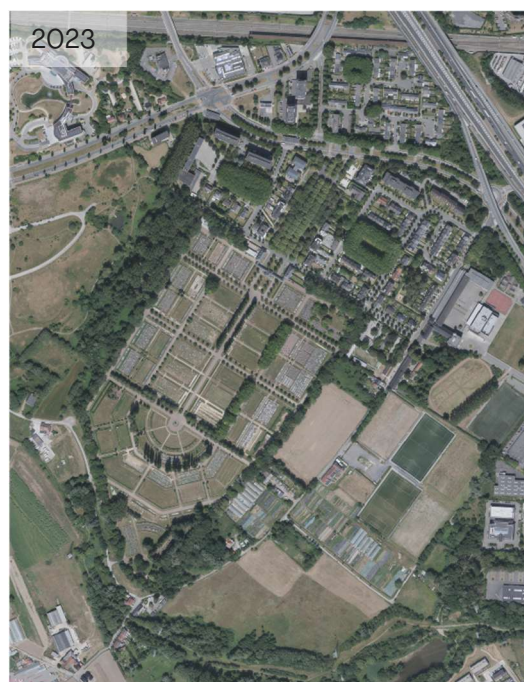
1.3. DEVELOPPEMENT DU QUARTIER

Les vues aériennes montrent que le cimetière était déjà en construction au début des années 1950 avant l'approbation du PPAS. Celui-ci prend alors sa structuration actuelle, qui ne changera pas jusqu'à aujourd'hui, à l'exception de la pousse des arbres dans et à l'extérieur du cimetière. Le reste du quartier est encore essentiellement composé de champs et cultures. Les bâtiments de l'Institut St-Nicolas faisant face au PPAS rue du Chant d'Oiseaux sont déjà présents.

La photo aérienne de 1971 montre déjà le cimetière terminé, et le développement en cours du quartier résidentiel au nord du cimetière. En 1987, quasi tout le quartier résidentiel est urbanisé, selon la modification de 1973. Seules les deux zones d'équipements à l'entrée du quartier, de part et d'autre de l'avenue du Soldat Britannique restent à urbaniser. Ils le seront fin des années 90.



Photos aériennes du site (Bruciel)



Photos aériennes du site (Bruciel)

A partir des années 1970-80, c'est tout le quartier aux alentours qui se développe également : de grands axes routiers (le Ring, les routes au nord du périmètre qui s'élargissent), ainsi que le site Erasme et le zoning au nord (vers la fin des années 90).

1.4. PROJETS DANS OU AUX ABORDS DU PERIMETRE

La zone du PPAS est concernée par le développement d'un projet en son sein :

En 2022, un permis d'urbanisme a été octroyé à **l'école Rudolf Steiner Brussel** pour construire un nouveau bâtiment sur le site existant. Depuis avril 2023, un autre permis d'urbanisme à durée limitée est en cours pour permettre l'utilisation de conteneurs sur le site, destinés à recevoir les salles de classe. Ce permis est valable jusqu'en 2026. A noter que le nouveau projet d'école est adressé à la rue des Millepertuis n°14, alors que le permis pour les conteneurs est adressé à la rue Chant d'oiseaux n°125.

On citera également l'inauguration récente (janvier 2024) du **Kattekasteeel** en vue d'y accueillir l'asbl Le Début des Haricots en tant que gestionnaire de l'espace-test agricole voisin (occupant principal – convention d'occupation temporaire jusqu'en 2041) et le CCN Vogelenzang en tant que gestionnaire de la réserve naturelle (occupant secondaire). La mise à disposition du bâtiment transformé à ces deux acteurs locaux vise à renforcer l'activité agricole nourricière et la préservation de la biodiversité dans la vallée du Vogelenzang. On précise qu'au niveau de l'espace-test agricole, un permis d'urbanisme à durée limitée de 6 ans a été accordé en 2019 pour la construction d'un atelier.

Aux abords du périmètre du PPAS, les projets suivants peuvent également être mentionnés :

Erasmus Sud :

La zone située au nord-ouest du PPAS a fait l'objet d'un Masterplan (dans le cadre d'un partenariat DBFM) en 2022. Il s'agit d'un projet mixte comprenant initialement 6.000m² d'activités économiques et 150 kots étudiants. Ce projet est toujours en réflexion mais n'a pas été approuvé par l'ensemble des administrations. Les acteurs impliqués dans le devenir de ce site sont multiples (Citydev, ULB, Sciensano, Fondation Michel Cremer, ...). Des contraintes assez importantes conditionnent le projet : la présence de la ligne haute tension, la situation juridique du foncier (baux emphytéotiques et conventions déjà en place, zones classées et de protection, ...). On note également qu'une demande d'extension de la réserve naturelle du Meylemeersch a été introduite et couvre une grande partie de ce site. Cette demande est encore en cours d'examen. On note encore qu'une convention d'occupation temporaire avec Citydev permet actuellement à l'asbl Mission Locale de Saint-Gilles d'occuper le site pour des activités agricoles (projet Biotiful – Goodfood.brussels). Dans ce cadre, une demande de permis pour l'installation de serres a été introduite en 2023. Par ailleurs, Citydev est en discussion avec Bruxelles Environnement en ce qui concerne un projet d'agriculture urbaine.

Verger, Bruxelles Environnement :

Au sud-ouest du périmètre, entre la rue du Chant d'oiseaux et le ruisseau « Vogelenzangbeek », un permis d'urbanisme a été octroyé à Bruxelles-Environnement pour l'implantation d'un verger.

Burger King chaussée de Mons :

Fin 2023, un permis d'urbanisme concernant l'implantation d'un restaurant Burger King sur la chaussée de Mons a été refusé par la Commune d'Anderlecht. L'association de protection de la nature CCN Vogelenzang CBN s'était opposée à l'abattage d'arbres requis par le projet, jugeant par ailleurs qu'il contredisait la stratégie Good Food de la Région bruxelloise.

2. SITUATIONS DE DROIT ET DE FAIT

2.1 ANALYSE DE LA SITUATION DE FAIT

L'étude de la situation existante de fait est analysée ci-dessous au regard des différentes zones définies dans le PPAS et sa modification.



Superposition du PPAS et des bâtiments existants (en hachuré)

2.1.1. Zone de construction d'habitations, semi-ouverte (en rose foncé)

La zone est entièrement bâtie, globalement dans le respect du PPAS. Elle comporte des maisons implantées en ordre semi-continu, pour la plupart en recul d'alignement, selon un gabarit moyen

R+1+T et avec des toitures en pentes, pour la plupart équipées de lucarnes. On observe quelques rez commerciaux le long de l'avenue du Soldat Britannique, près du cimetière, et certaines activités libérales (médecins...).



Superposition du PPAS et des bâtiments existants (en hachuré)

Par rapport aux prescrits du PPAS, on observe toutefois :

- que certains commerces avec vitrine ont des zones de recul, contrairement au prescrit du PPAS qui limite les magasins avec vitrine d'exposition aux bâtisses non précédés d'une zone de recul ;
- quelques dépassements en termes de profondeur des constructions par rapport aux limites fixées par le PPAS, mais de manière très ponctuelle et très limitée ;
- certaines lucarnes faisant plus que 2/3 de la façade.



Lucarnes de plus de 2/3 de la largeur (à gauche) et commerce avec zone de recul (à droite)

2.1.2. Zone de recul (en vert foncé)

Les zones de recul ont été aménagées en jardinet et accès carrossables et répondent donc aux prescrits du PPAS. La plupart sont clôturées d'une haie basse, conformément au PPAS. On note toutefois quelques rares exceptions (absence de haie, absence de jardinet ou autre type de clôture).



Zones de recul avec une clôture non conforme au PPAS ou sans clôture

2.1.3. Zone de jardinet latéral (en vert clair)

Les zones de jardinet latéral ont bien été aménagées en jardinet, conformément au PPAS.

2.1.4. Zone de cours et jardins (en vert clair)

Ces zones ont été aménagées en jardins conformément au PPAS. On notera toutefois que :

- Quelques pavillons de jardin ont été aménagés en dehors des zones prévues au plan ;
- Quelques rares clôtures ne sont pas constituées de haie.

2.1.5. Zone de chantier (en rose clair)

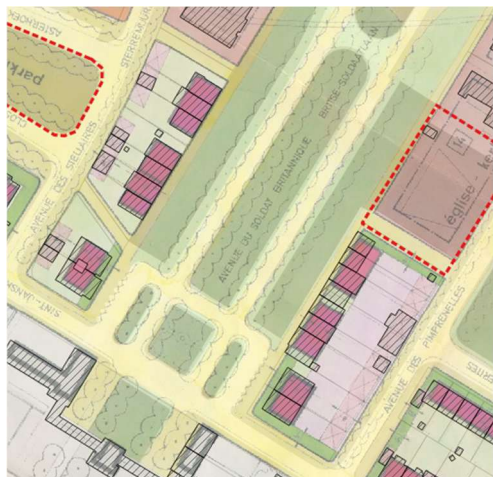
Dans cette zone, le PPAS autorise le travail de la pierre et autres matériaux entrant dans la construction de monuments funéraires ainsi que leur exposition et vente. Cette zone a en partie été mise en œuvre dans le respect du PPAS (entreprise de pompes funèbres Ravert & Fils) mais le reste de cette zone a été aménagée en zone de parking à ciel ouvert ou en jardin.



Entreprise de pompe funèbre dans la zone de chantier

2.1.6. Zone pour annexe et garage (en rose moyen)

Ces zones ont été partiellement mises en œuvre, en particulier pour les zones situées à l'arrière des constructions de l'avenue du Soldat Britannique. Outre leur localisation et hauteur maximum des constructions (3 mètres), le PPAS ne fournit pas plus de prescriptions en la matière.



Superposition du PPAS et des bâtiments existants (en hachuré)



Arrière des bâtiments avenue des Pimprenelles

2.1.7. Zone de construction groupée d'habitations sociales (orange)

Ces zones, réservées aux habitations collectives de logements sociaux, avec possibilité de mettre du commerce au rez et d'accueillir des services publics, ont été entièrement mises en œuvre : des immeubles de logements sociaux de 3 à 10 niveaux ont été implantés dans les zones réservées à cet effet et leurs abords aménagés en jardinets, zones d'accès et parkings.



Superposition du PPAS et des bâtiments existants (en hachuré)

On notera toutefois quelques différences entre l'existant et le PPAS :

- à l'est du périmètre, l'implantation est légèrement décalée par rapport à ce que le PPAS prévoyait et les gabarits des constructions sont inférieurs au prescrit du PPAS qui autorise à cet endroit jusque 14 mètres (soit ~5 niveaux) alors que les constructions les plus à l'est n'en font que 3 ou 4 ;
- le PPAS prévoit un P/S inférieur à 1, ce qui dans les faits n'a pas été respecté pour la zone située la plus à l'ouest du périmètre, ce dernier étant plutôt de l'ordre de 2 dans cette zone ;
- la station de métro, implantée en partie dans la zone et en partie en zone de voirie n'était pas prévue par le PPAS.

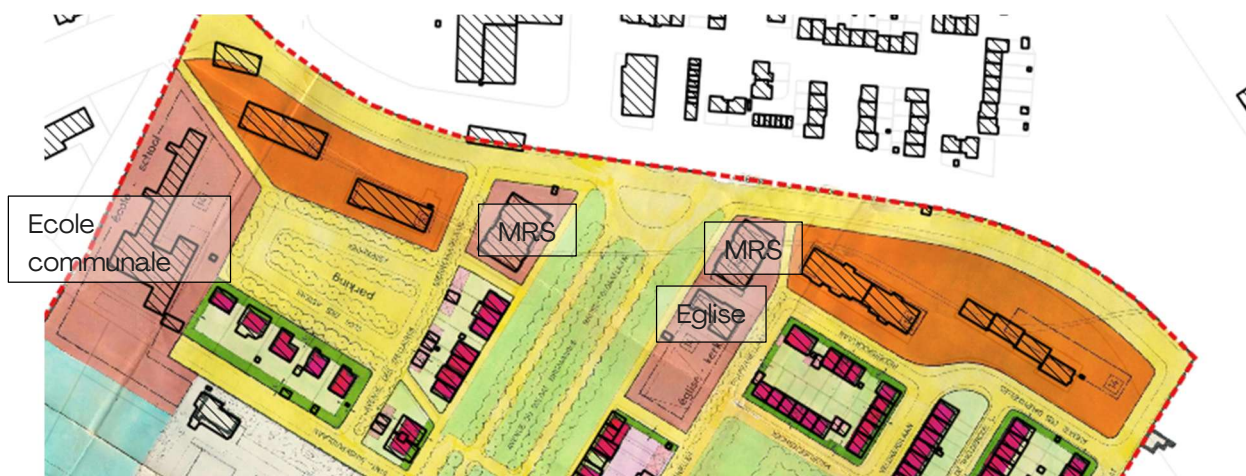
Pour le reste, le PPAS a été respecté.



Immeubles de 10 niveaux dans le Clos des Asters (respect du taux d'emprise et du gabarit maximum mais pas du P/S)

2.1.8. Zone d'équipement (en brun-rose)

Le PPAS réserve cette zone aux équipements de quartier, avec possibilité de mettre du logement selon les prescriptions de la zone de construction groupée d'habitations sociales voisine.



Cette zone est actuellement occupée par :

- L'école communale fondamentale Les Asters, qui s'est implantée dans le respect du PPAS et dont les gabarits sont inférieurs au maximum autorisé ;
- Une église qui se trouve dans la zone qui lui est réservée, sans pour autant occuper l'entièreté de la zone qui est également occupée par un parc ;
- Deux immeubles construits plus récemment et occupés par des maisons de repos et soins (MRS), dans le respect de l'implantation et des gabarits prévus au PPAS.

2.1.9. Zone à destination publique ou semi-publique (en bleu)

Cette zone est réservée à l'extension de la zone hospitalière et universitaire du Meylemeersch. Elle fait référence aux prescriptions du PPAS voisin (abrogé depuis). Cette zone n'a pas été mise en œuvre et est occupée par une zone verte et au sud par des champs cultivés.

L'extension de l'hôpital dans cette zone n'est d'ailleurs plus d'actualité.

2.1.10. Zone non aedificandi le long de la vallée (en vert)

Cette zone au sud se trouve le long de la vallée du Vogelenzangbeek. Le PPAS prévoit de l'aménager en espace vert public planté d'arbres et, le long du cours d'eau, en promenade plantée. La situation actuelle existante s'inscrit dans ces objectifs.



Entrée sur la Promenade Verte (à gauche) et vue sur la rue du Chant d'Oiseaux au sud du périmètre du PPAS (à droite)

2.1.11. Zone de cimetière (en blanc)

Cette zone destinée à accueillir un cimetière n'a pas été précisée dans les prescriptions de 1973 (contrairement au PPAS de 1959 dont les prescriptions n'ont pas été reprises lors de la modification du PPAS). Cette zone accueille effectivement le cimetière dans les faits.

2.1.12. Zone d'abords du cimetière (PPAS 1959, en hachuré vert et blanc)

Cette zone prévue pour l'extension du cimetière n'a pas été mise en œuvre selon cet objectif. Elle est actuellement occupée par (du nord au sud) :

- une école Steiner, actuellement vide en vue de sa rénovation. Des bâtiments provisoires ont été installés à côté ;
- deux habitations unifamiliales avec leurs annexes et jardins. L'une d'entre elles est actuellement inoccupée ;
- des activités agricoles et maraîchères dans le cadre du projet d'espace test agricole lancé en 2016 avec des fonds européens (FEDER) octroyés dans le cadre du projet BoerenBruxselPaysans. L'Espace test accompagne des porteurs de projet en maraîchage, tisanerie, production de fleurs.... L'asbl Le début Des Haricots bénéficie d'une convention d'occupation temporaire d'une durée de 25ans (soit jusqu'en 2041). Un permis d'une validité de 6ans a été octroyé en 2019 pour construire un atelier sur la parcelle.
- le Kattekasteel récemment rénové et qui accueille l'asbl Le Début des Haricots, en tant que gestionnaire de l'espace agricole test voisin (occupant principal), et le CCN Vogelenzang. On note que le Kattekasteel préexistait au PPAS et qu'il se trouve en site classé (cfr. Situation de droit) ;
- une zone laissée à l'état naturel au sud (faisant partie du site classé et de la réserve naturelle – cfr. situation de droit).



Un des anciens bâtiments de l'école Steiner (à gauche) et constructions temporaires de l'école (à droite)



Maisons unifamiliales proches de l'école Steiner



Activités maraîchères sur l'espace-test Graines de Paysan



Kattekasteel (à gauche) et réserve naturelle au sud-ouest du Kattekasteel (à droite)

2.1.13. Zone de construction semi-ouverte (PPAS 1959, en orange)

Cette zone prévue pour l'implantation de constructions résidentielles semi-ouvertes n'a pas été mise en œuvre et est occupée par une prairie.

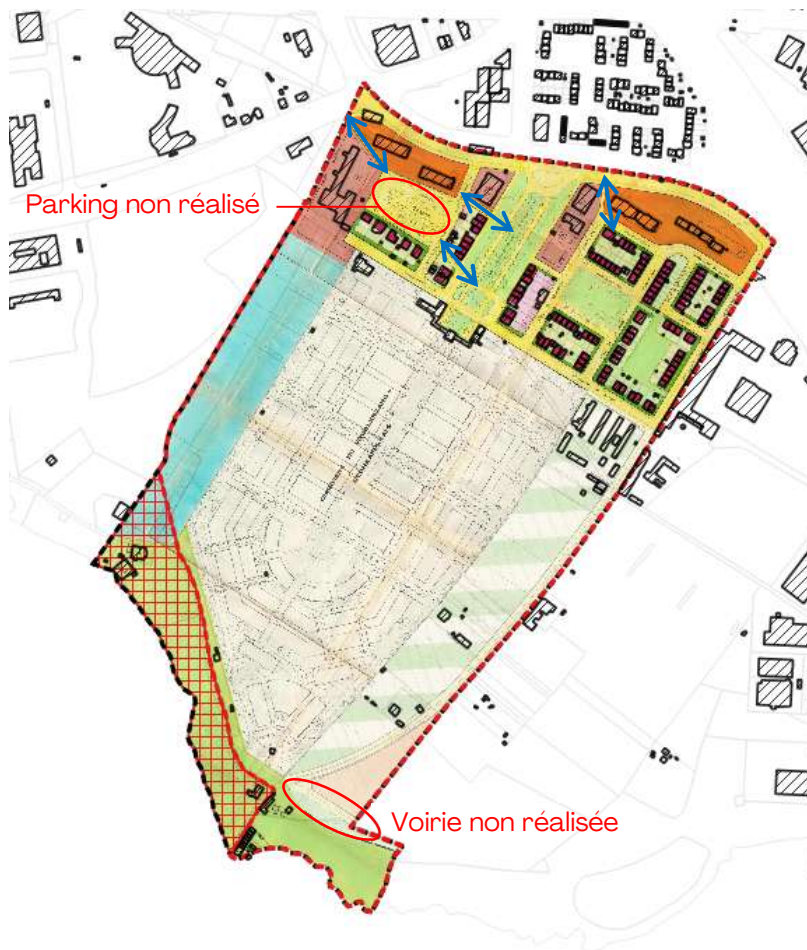


Zone de construction d'habitations, semi-ouverte selon le PPAS de 1959

2.1.14. Voiries et espaces publics (en jaune et en vert)

Le PPAS a dessiné les voiries du quartier résidentiel au nord ainsi que la rue du Chant d'Oiseaux à l'est du périmètre. Il prévoit également des zones d'espaces verts publics dans le quartier résidentiel (Avenue du Soldat Britannique, Clos des Marguerittes et en intérieur d'îlot).

Les voiries du quartier ont été aménagées comme le prévoit le PPAS. Seule la voirie prévue au sud du triangle orange du PPAS de 1959 (zone de construction d'habitations, semi-ouverte) n'a pas été réalisée, comme la zone elle-même.



Voirie et parking non réalisé (rouge), venelles prévues au plan et réalisées (flèches bleues)

On notera également que le parking prévu au clos des Asters n'a jamais été aménagé comme tel et est actuellement un square verdurisé. Les espaces verts ont également été aménagés.



Clos des Asters, en zone de voirie (à gauche) et Clos des Marguerites, zones de voirie et non-aedificandi au centre (à droite)

Enfin, le PPAS prévoyait quelques chemins piétons dans le quartier résidentiel au nord (venelles). Celles-ci ont été aménagées dans les faits.



Chemin piéton prévu par le PPAS dans le quartier résidentiel

2.1.15. Bilan de la situation existante de fait par rapport au PPAS

Le **quartier résidentiel** cadré par le PPAS au nord a été quasi entièrement mis en œuvre dans le respect du PPAS. Quelques écarts sont ponctuellement observables sans pour autant porter atteinte aux objectifs et à la philosophie globale du PPAS pour cette partie du périmètre. Les principaux éléments qui diffèrent le plus entre le PPAS et l'existant dans ce quartier sont les suivants :

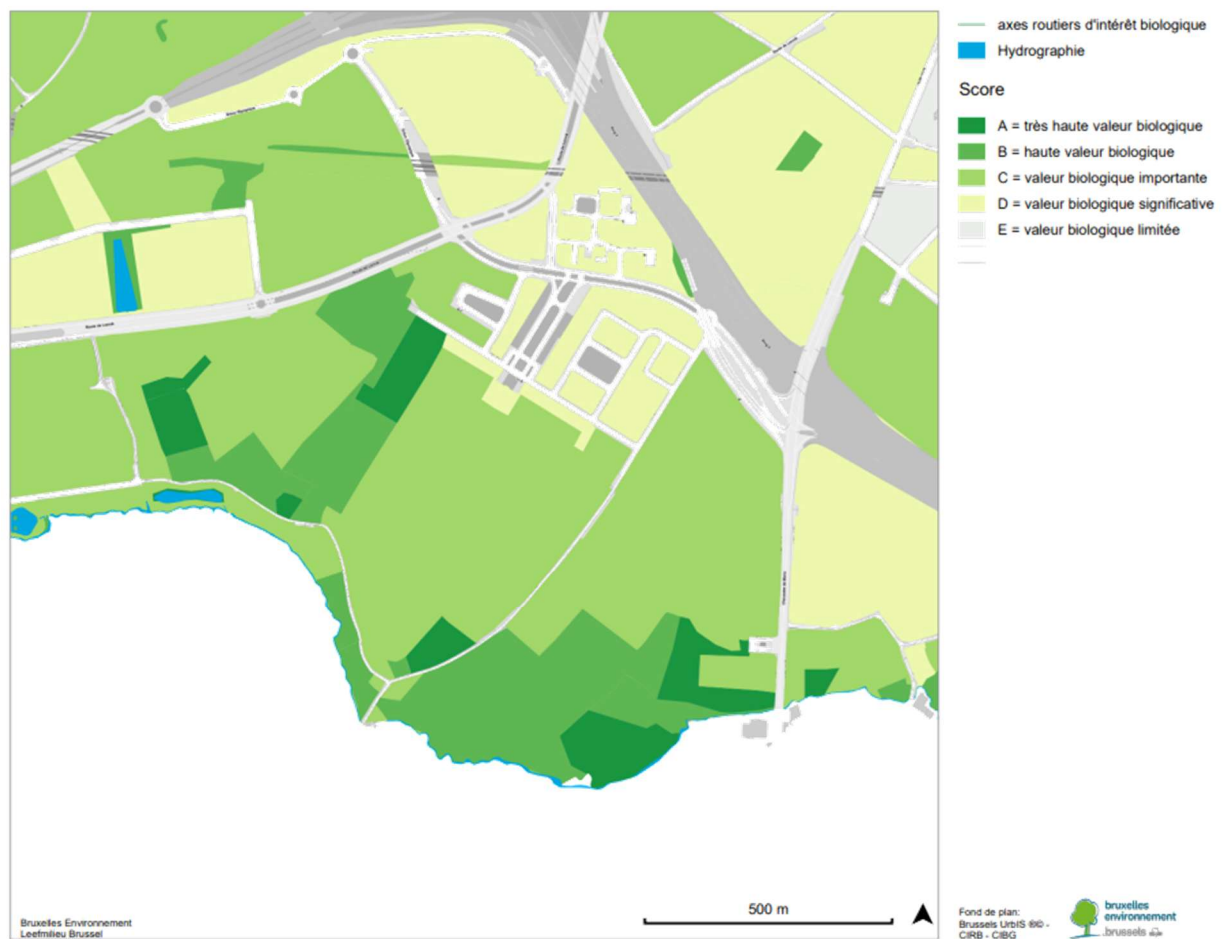
- La construction d'une station de métro non prévue au PPAS, à l'angle Lennik/J. Leemans ;
- Le P/S de 1 qui n'a pas été respecté là où les immeubles de 10 niveaux ont été construits (zone de construction d'habitations sociales au nord-ouest) ;
- Les commerces qui ne sont pas tous localisés là où le PPAS l'autorisait (parfois avec une zone de recul) ;
- La zone d'équipement réservée à l'église qui est en partie occupée par un parc ;
- La zone de chantier peu mise en œuvre dans les faits ;
- Le parking qui n'a pas été aménagé clos des Asters.

Le **cimetière** est également présent dans le respect du PPAS, par contre, **son extension** n'a pas été réalisée et l'occupation actuelle de cette zone d'abords du cimetière ne correspond pas aux objectifs du PPAS en la matière. Une partie de cette zone (au sud) est par ailleurs reprise en zone à très haute valeur biologique dans la carte d'évaluation biologique publiée par Bruxelles Environnement, de même que la partie non urbanisée et reprise en zone de construction semi-ouverte au plan de 1959.

Au sud, la **zone verte** longeant le Vogelenzangbeek est présente dans le respect des objectifs du PPAS.

Par contre, à l'ouest du PPAS, **l'extension de l'hôpital** n'a pas eu lieu et n'est plus d'actualité. La zone est actuellement occupée par une zone verte d'ailleurs reprise en zone à haute et très haute valeur biologique dans la carte d'évaluation biologique publiée par Bruxelles Environnement et classée comme site (voir ci-dessous).

Carte d'évaluation biologique



Zones urbanisables au PPAS mais non urbanisée dans les faits avec une haute ou très haute valeur biologique

2.2 ANALYSE DE LA SITUATION DE DROIT

L'établissement de la situation de droit permet de mettre en évidence les éventuelles contraintes juridiques qui pèsent sur la partie visée par l'abrogation du PPAS ainsi que les conséquences de son abrogation au regard des autres plans, programmes et règlements en vigueur.

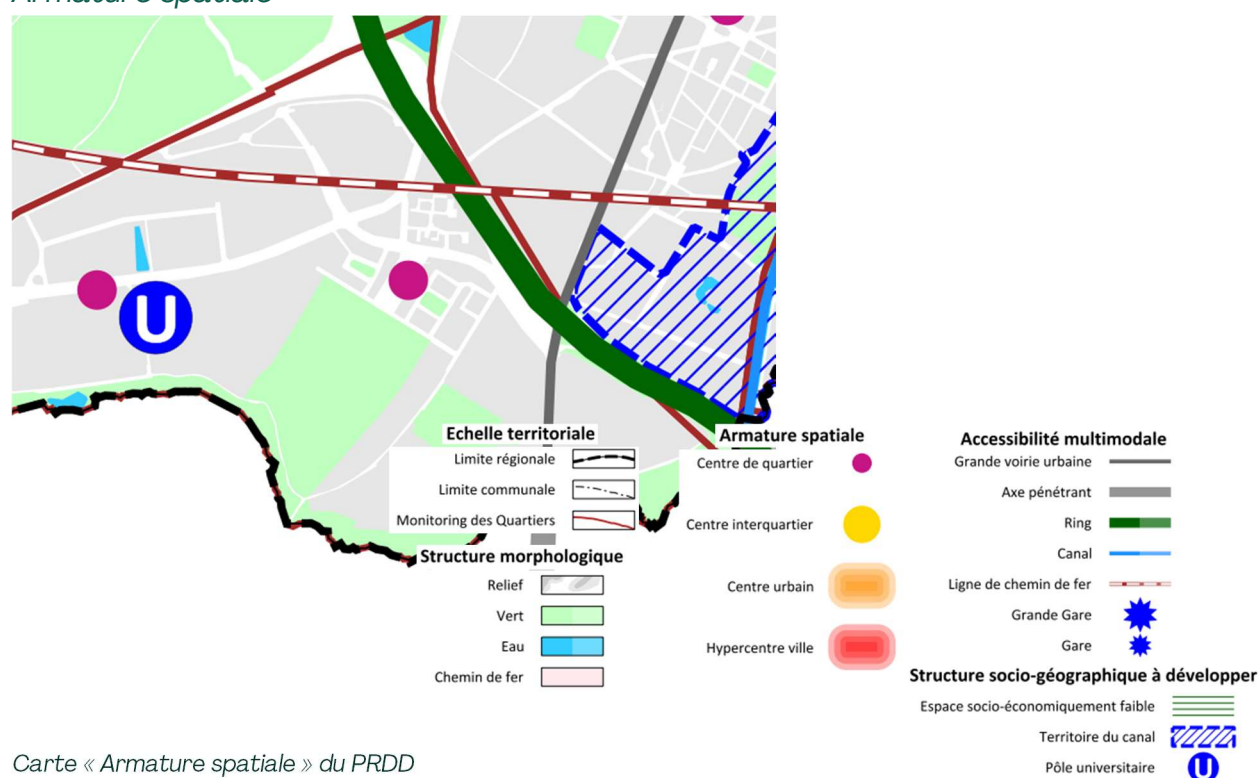
2.1.16. Analyse au regard du PRDD

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12 juillet 2018 et publié au Moniteur belge le 5 novembre 2018.

« Le PRDD a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connaît Bruxelles en tant que territoire urbain. Parmi ceux-ci, citons l'essor démographique et de l'accessibilité au logement, [...], la mixité fonctionnelle et sociale, les différentes mobilités ou encore les questions environnementales. ».

Les principales cartes du PRDD sont présentées ci-dessous afin d'identifier les enjeux régionaux définis pour le périmètre du PPAS (seules les cartes avec des enjeux pour le périmètre sont présentées).

Armature spatiale



Carte « Armature spatiale » du PRDD

On relève ainsi au sein du périmètre du PPAS que l'avenue du Soldat Britannique est reprise en centre de quartier. C'est aussi cette partie du PPAS qui est reprise comme Noyau d'Identité Locale (NIL) existant.



Carte « Espace public et rénovation urbaine » du PRDD

L'armature spatiale comprend également à proximité :

- La présence à l'ouest d'un Pôle universitaire (U), le campus Erasme de l'ULB ;
- Outre le Ring à proximité qui est repris comme catégorie d'axe à part entière, la chaussée de Mons est catégorisée comme grande voirie urbaine ;
- La ligne de chemin de fer au nord.

Grandes ressources foncières

Un pôle de développement prioritaire est repris dans la cartographie du PRDD à l'ouest du périmètre, nommé « Campus Erasme ». Le programme Erasmus Sud de Citydev, évoqué précédemment dans la section des projets, couvre une partie de cette zone.



Carte « pôles de développement prioritaire » du PRDD

Maillage vert et bleu

Le périmètre du PPAS est une zone stratégique en termes de maillage vert et bleu à l'échelle régionale :

- il est bordé par le passage de la Promenade Verte au sud et passe via la rue du Chant d'Oiseaux ;
- il est couvert entièrement jusqu'au quartier résidentiel (non compris) par une zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique, dont l'objectif est d'assembler des espaces verts entre eux afin de structurer un réseau, et de favoriser la mobilité douce et la biodiversité ;
- la vallée du Vogelenzangbeek au sud est également reprise comme site semi-naturel à protéger et revaloriser ;
- Enfin, le périmètre est également repris comme espace ouvert structurant (cours d'eau, espaces verts, grandes infrastructures de transport...).



Carte « Maillage vert et bleu » du PRDD

Réseaux structurants de mobilité

La carte du PRDD reprenant les réseaux de mobilité comprend une ligne de métro haute capacité à proximité immédiate (ligne 5), dont l'arrêt le plus proche est Eddy Merckx au nord-ouest (point blanc), ainsi qu'un parking-relais au nord-est au niveau du Ring ; le parking P+R CERIA-COOVI (1263 places) a été inauguré en 2019. La ligne de chemin de fer au nord se trouve sur le futur réseau RER et a ainsi vocation à renforcer sa fréquentation : la carte fait état de nouvelles gares ferroviaires à créer ou à étudier sur cette dernière. Parmi elles, la gare multimodale Ceria (nord-est du périmètre) a été inaugurée en 2020. La carte indique également la présence d'un corridor

de mobilité sur la chaussée de Mons : il s'agit de créer un boulevard urbain où les alternatives à la voiture individuelle sont développées et où la qualité des espaces publics est améliorée.

En outre, une carte séparée dédiée au réseau cyclable reprend la route de Lennik sur l'itinéraire du RER vélo.



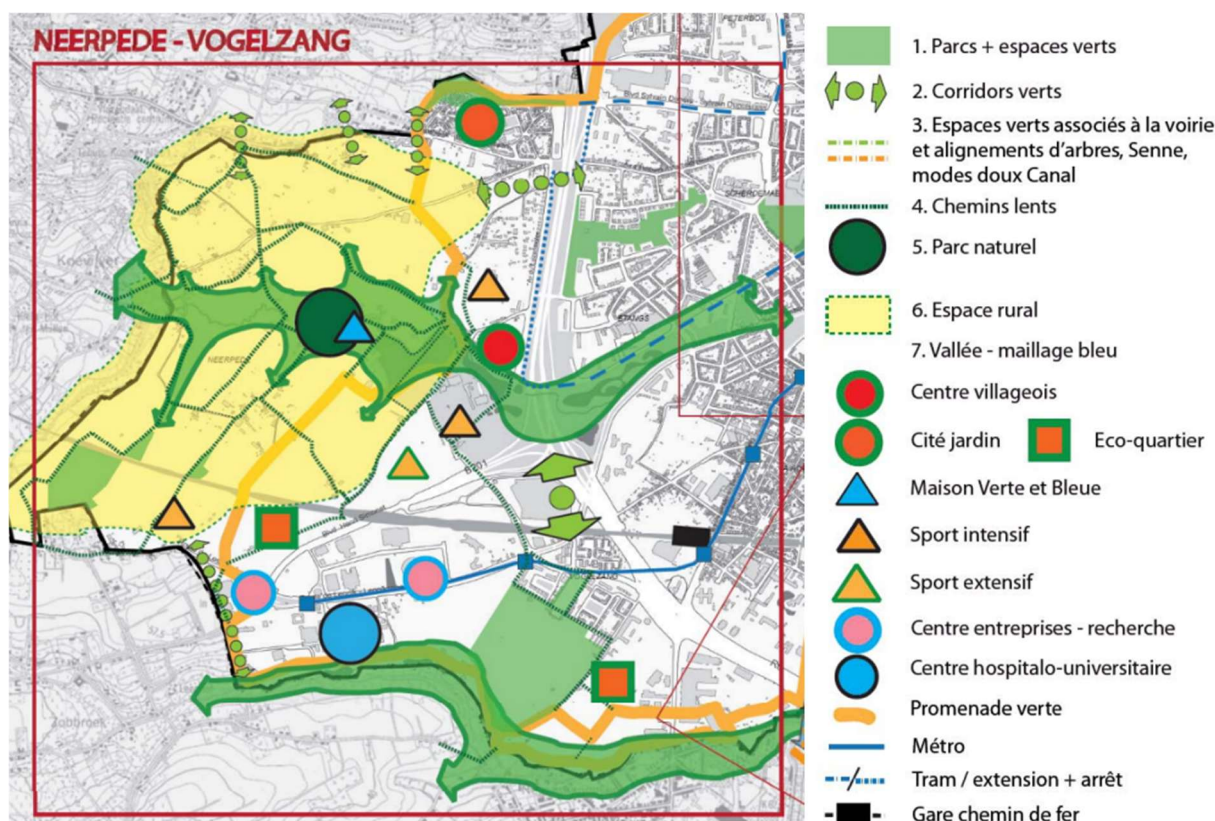
Carte « Réseaux structurants de mobilité » du PRDD

2.1.17. Analyse au regard du Plan Communal de Développement (PCD)

Le dossier complet du PCD et son RIE a été approuvé définitivement par Conseil communal le 23 octobre 2014 et a été approuvé par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale, par arrêté du Gouvernement du 26 mars 2015.

Le PCD énonce 4 projets-phares, « Neerpède - Vogelenzang », « Centre », « Cureghem » et « Canal-Sud ». Ces quatre zones réunissent un grand nombre de problématiques : elles apparaissent d'importance métropolitaine au niveau régional et comme prioritaires et véritables moteurs de développement au niveau communal.

La zone du PPAS se situe dans la zone de projet « Neerpède – Vogelenzang », dont la carte est présentée ci-dessous.



Carte de la zone de projet « Neerpede - Vogelzang » du PCD.

On y retrouve les éléments-clé repris par le PRDD : la ligne de métro, la zone verte dans la vallée du Vogelzangbeek, les espaces verts du quartier (dont le cimetière), la promenade verte et en outre, un éco-quartier à l'est du périmètre.

Soulignons par ailleurs que, selon l'Addendum du PCD, la volonté de la Commune d'Anderlecht était d'abroger des PPAS potentiellement abrogeables. En ce qui concerne le PPAS « Vogelzang », le PCD a établi qu'il pouvait être abrogé. Voici les arguments² avancés en faveur d'une abrogation :

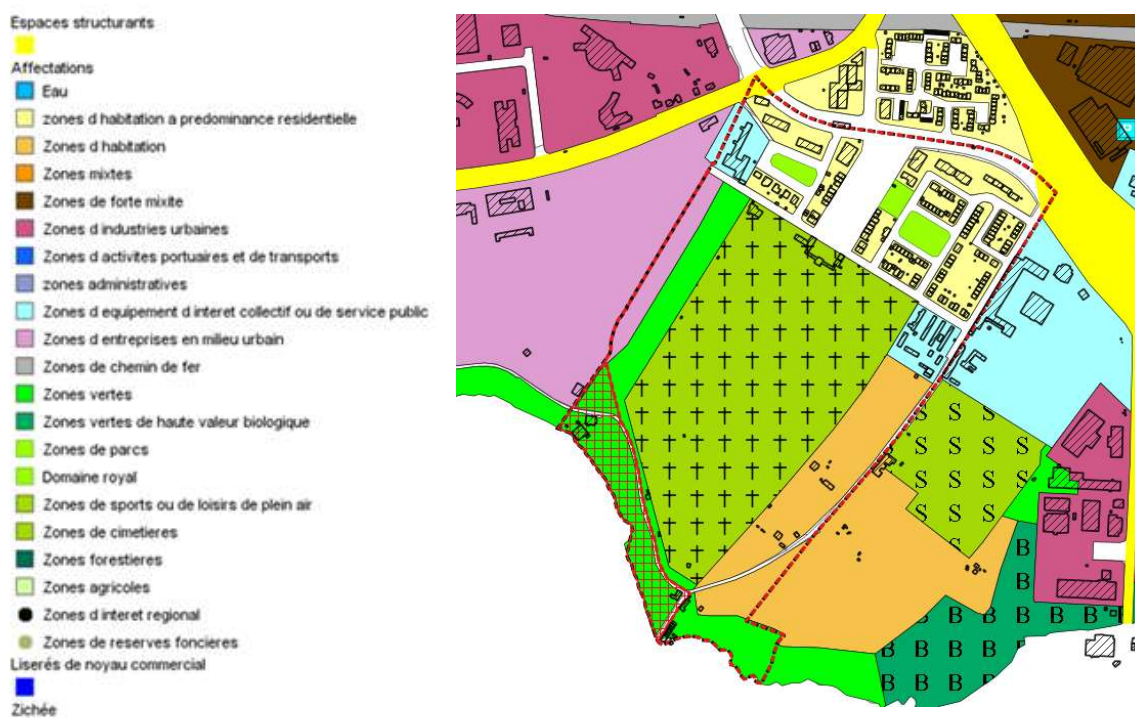
- Concernant le PPAS de 1959 : « Le sud du cimetière est affecté en zone d'extension du cimetière au PPAS et zone d'habitation et équipement au PRAS. Une zone d'habitation au PPAS est reprise en zone à destination publique par le PPAS modificatif, mais est affectée en zone verte par le PRAS. Le cimetière est couvert par un règlement qui régit son aménagement. » ;
- Concernant le PPAS modificatif de 1973 : « Zone à destination publique : extension de la zone hospitalière et universitaire du Meylemeersch, or zone verte au PRAS. Zone bâtie qui ne nécessite pas de PPAS, puisque les aménagements futurs sont régis par la réglementation régionale existante (PRAS et RRU). »

² PCD-ADDENDUM, pp. 13

2.1.18. Analyse au regard du PRAS

Avant de passer à l'analyse comparative PRAS/PPAS, il importe de rappeler que le PPAS, datant de 1959 et sa révision de 1973, ont, tous les deux, été approuvés avant le Plan de Secteur et le PRAS, approuvé lui-même en 2001. Depuis, le PRAS a été partiellement modifié, en vue de faire face à l'essor démographique et au manque d'infrastructures scolaires et de logements. Ce plan modifié, appelé le « PRAS démographique » est d'application depuis 2013.

Le PPAS est en bas de la hiérarchie des plans telle qu'organisée par le CoBAT. Les PPAS doivent donc se conformer au PRAS. Il convient de voir si son abrogation permet d'atteindre les objectifs du PRAS.

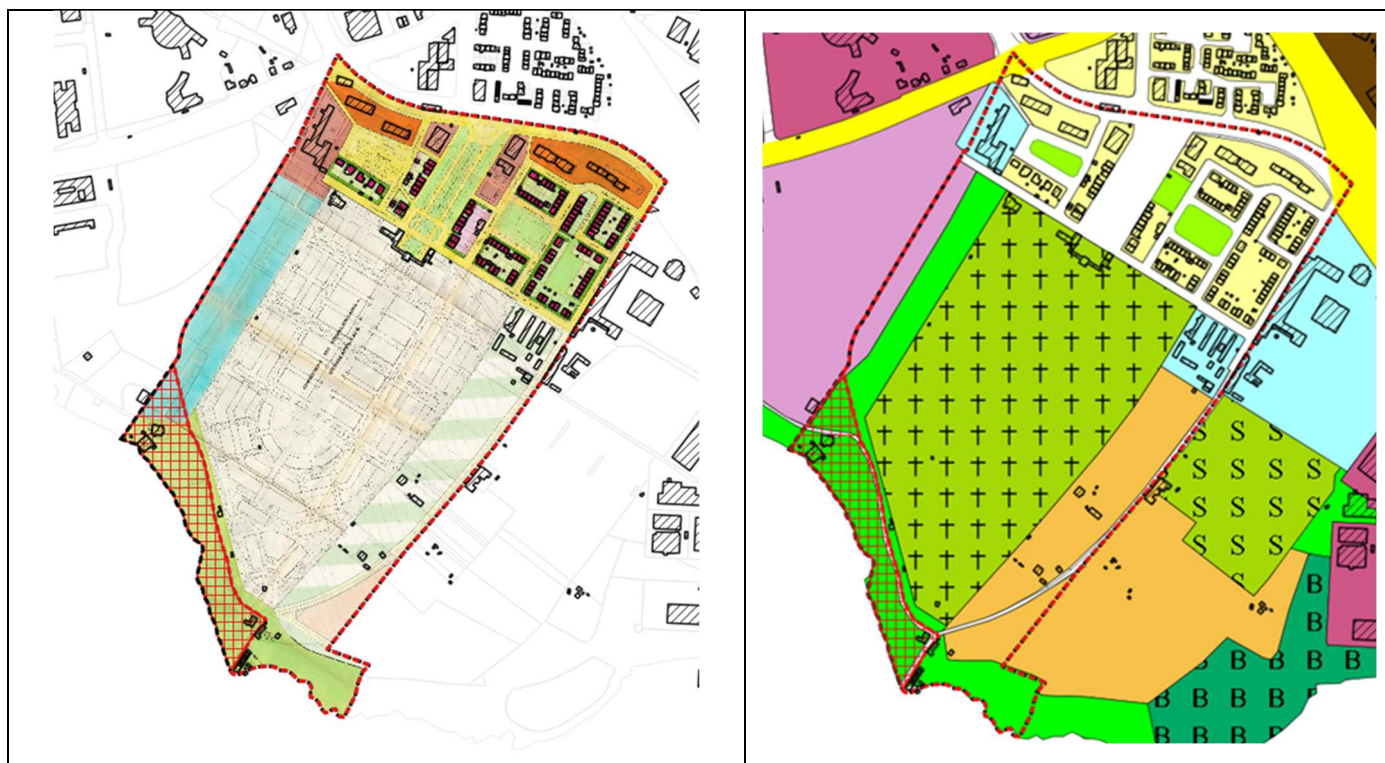


Périmètre du PPAS sur fond de plan du PRAS

Le périmètre du PPAS est couvert par les zones suivantes au PRAS :

- Des zones d'habitation à prédominance résidentielle, dans le quartier résidentiel au nord du périmètre ;
- Une zone de cimetière, couvrant le cimetière existant ;
- une zone verte, le long de la vallée du Vogelenzangbeek et à l'ouest du périmètre le long du cimetière ;
- des zones d'habitation, longeant le cimetière à l'est et bordant la rue du Chant d'Oiseaux ;
- une zone d'entreprises en milieu urbain, à l'ouest du cimetière en continuité de la zone du Meylemeersch ;
- des zones d'équipements, au niveau des deux écoles présentes dans le périmètre ;
- des zones de parc couvrant les parcs existants dans le quartier au nord du cimetière.

Nous décrivons ici les spécificités du périmètre au regard des prescriptions du PRAS, par zone du PRAS.


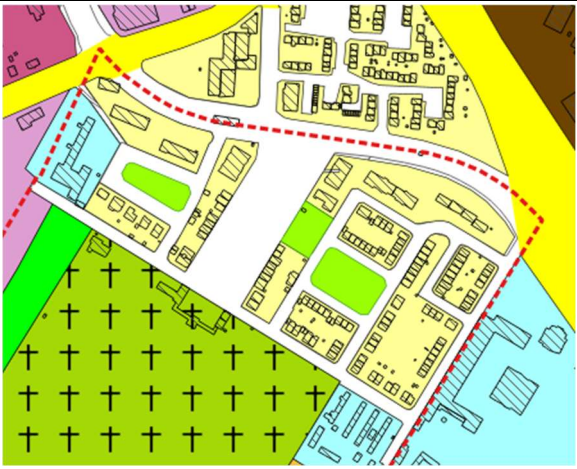


Plan d'affectation du PPAS et du PRAS

Deux cas de figure peuvent se présenter :

- (Cas 1) Le PPAS précise le PRAS tout en le respectant : dans ce cas, les prescriptions du PPAS sont conformes au PRAS et, si elles répondent encore aux objectifs urbanistiques actuels, elles constituent un enjeu du PPAS ;
- (Cas 2) Le PPAS est plus permissif que le PRAS, et en ce sens, il est contraire au PRAS : dans ce cas, l'adoption du PRAS a entraîné implicitement l'abrogation des dispositions concernées du PPAS. (Voir circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001).

Zone d'habitation à prédominance résidentielle (jaune pâle)

PPAS	PRAS
	
<p>Zone de construction d'habitation, semi-ouverte & Zone de construction groupée d'habitations sociales</p> <p><u>Affectation autorisée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement individuel ou collectif et habitations sociales dans les zones réservées à cet effet - Commerces de détail (sans limitation de superficie) - Services publics (sans limitation de superficie) <p>Zone d'équipements</p> <p><u>Affectation principale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Équipements communautaires de quartier (sans limitation de superficie) <p><u>Affectation secondaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement collectif d'habitations sociales <p>Zone de chantier</p> <p><u>Affectation principale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Exposition et vente de monuments funéraires ainsi que travail de la pierre <p>Zone de recul, de cours et jardins et de jardinets latéral</p> <p>Doivent être aménagés en cours, jardins ou jardinets</p> <p>Zone non aedificandi (en intérieur d'îlot)</p> <p>Doit être aménagée en espaces verts publics. Des parkings sont autorisés dans les zones non aedificandi du quartier résidentiel.</p> <p>Voirie (venelles ponctuelles)</p>	<p><u>Affectation principale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement <p><u>Affectations secondaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Équipement (m² limités) - Activités productives (m² limités) - Bureaux (m² limités) - Commerces (m² limités, rez) - Hôtel (nombre de chambres limité)

IMPACT sur les affectations :

Le PPAS respecte globalement l'affectation principale du PRAS (logement) mais il est plus précis concernant :

- les affectations secondaires autorisées, en ce qu'il interdit l'installation de bureaux, hôtels et activités productives (sauf le travail de la pierre dans la zone de chantier) ;
- en définissant l'emprise des constructions et définissant des zones non aedificandi : zone de recul, de cours et jardins, de retrait latéral, venells, ainsi qu'une zone couvrant le parc en intérieur d'îlot prévu par le PPAS ;
- les deux zones d'équipements dont la fonction principale prévue au PPAS est l'équipement mais qui peuvent être affectées en logements ;
- en identifiant les endroits où les commerces peuvent être implantés (là où il n'y a pas de zones de recul).

Contrairement au PRAS, le PPAS :

- Ne limite pas les superficies d'équipements ;
- Ne limite pas les superficies de commerces ;
- Ne limite pas les superficies d'activité productive (travail de la pierre) ;

Ces contradictions avec le PRAS impliquent de facto une abrogation implicite de ces dispositions du PPAS, les seuils des affectations secondaires définies par le PRAS étant d'application.



- ⇒ Malgré l'abrogation du PPAS le **logement restera l'affectation principale** du quartier et est protégé, via l'affectation principale de la zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS et la prescription générale 0.12.

L'abrogation du PPAS permettra **plus de mixité** dans le quartier en autorisant d'implanter du bureau, des petits hôtels et activités productives, tout en étant contraint par les superficies maximales énoncées au PRAS pour ces fonctions secondaires. L'abrogation du PPAS clarifiera d'ailleurs l'abrogation implicite des éléments du PPAS qui sont contraires au PRAS (non-limitation des superficies des affectations secondaires et du nombre de chambres d'hôtel).

La **localisation précise de certaines affections** (commerces à certains endroits uniquement, équipements prioritaires dans certaines zones, travail de la pierre uniquement dans la zone de chantier) sera abrogée. Elle n'est toutefois pas respectée dans les faits, les zones d'équipements en ZHPR étant occupées par des immeubles maisons de repos et de soin, les commerces n'étant pas toujours là où le PPAS l'autorise... Le PRAS correspond ainsi mieux à la situation existante de fait.

Enfin, l'abrogation du PPAS **ne protégera plus le parc en intérieur d'îlot** défini par le PPAS ni les autres zones non aedificandi (recul, cours et jardins...). L'application du RRU (voir ci-dessous) pourra toutefois encadrer ces questions de même que la prescription 0.6 du PRAS visant la protection des intérieurs d'îlots. A noter également que la possibilité de faire du parking dans l'intérieur d'îlot disparaîtra.


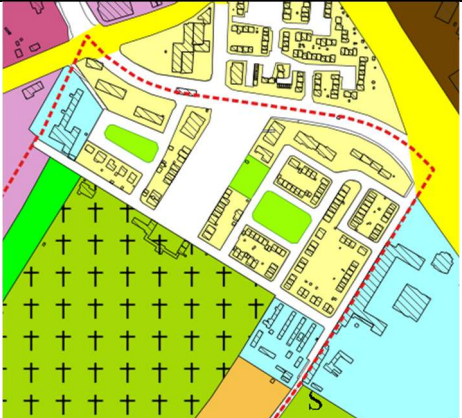
Zone d'habitation (orange)

PPAS	PRAS
	
<p>Zone de construction d'habitation, semi-ouverte <u>Affectation autorisée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement individuel ou collectif et habitations sociales dans les zones réservées à cet effet - Commerces de détail (sans limitation de superficie) - Services publics (sans limitation de superficie) <p>Zone d'abords de cimetière Extension du cimetière</p> <p>Zone non aedificandi (pointe sud) Doit être aménagée en espaces verts publics</p>	<p><u>Affectation principale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement <p><u>Affectations secondaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Équipement (m² limités) - Activités productives (m² limités) - Bureaux (m² limités) - Commerces (m² limités, rez) - Hôtel (nombre de chambres limité)
<p>IMPACT sur les affectations :</p> <p>Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (logement) dans la <u>partie sud de la zone</u>, là où le PPAS prévoit une zone de construction d'habitation, semi-ouverte. A cet endroit, il est <u>plus précis</u> concernant les <u>affectations secondaires autorisées</u>, en ce qu'il interdit l'installation de bureaux, hôtels et activités productives (sauf le travail de la pierre dans la zone de chantier).</p> <p>Le PPAS <u>précise</u> également le PRAS en définissant une zone d'extension du cimetière et une zone non aedificandi (les espaces verts étant autorisés dans toutes les zones du PRAS selon la prescription générale 0.2 du PRAS).</p> <p>Contrairement au PRAS, le PPAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne limite pas les superficies d'équipements ; - Ne limite pas les superficies de commerces. <p>Ces contradictions avec le PRAS impliquent de facto une abrogation implicite de ces dispositions du PPAS, les seuils des affectations secondaires définies par le PRAS étant d'application.</p> <p>⇒ L'abrogation du PPAS impactera fortement cette zone. En effet, les précisions apportées par le PPAS concernant l'extension du cimetière et les zones non aedificandi disparaîtront, ces zones devant urbanisables selon le PRAS. On note cependant que les parcelles situées au sud de cette zone sont comprises dans le site classé du « Vogelenzang » et/ou dans la réserve</p>	



naturelle de la « Vallée Du Vogelenzangbeek », ce qui représente une sérieuse limite à l'urbanisation dans cette zone d'habitation du PRAS.

L'abrogation du PPAS permettra **plus de mixité** en autorisant d'implanter du bureau, des petits hôtels et activités productives, tout en étant contraint par les superficies maximales énoncées au PRAS pour ces fonctions secondaires. L'abrogation du PPAS clarifiera d'ailleurs l'abrogation implicite des éléments du PPAS qui sont contraires au PRAS (non-limitation des superficies des affectations secondaires et du nombre de chambres d'hôtel).

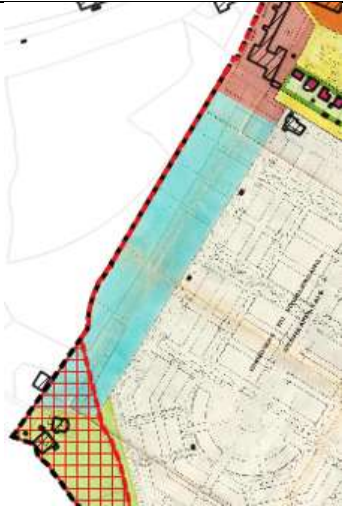
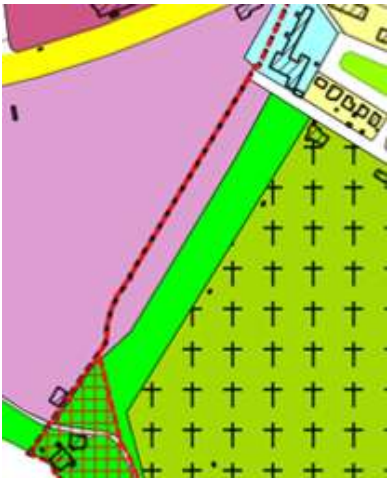
Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (bleu clair)

PPAS	PRAS
	
<p>Zone d'équipements</p> <p><u>Affectation principale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Équipements communautaires de quartier <p><u>Affectation secondaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement collectif d'habitations sociales <p>Zone d'abords de cimetière</p> <p>Extension du cimetière</p>	<p><u>Affectation principale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipements <p><u>Affectations secondaires (moyennant mesures particulières de publicité) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements ; - Commerces.
<p>IMPACT sur les affectations :</p> <p>Ecole Les Asters : le PPAS respecte l'affectation principale et les affectations secondaires du PRAS (équipement, logements et commerces).</p> <p>Ecole Steiner : le PPAS n'y autorise pas d'équipement, mais précise le PRAS en définissant une zone d'extension du cimetière (les espaces verts étant autorisés dans toutes les zones du PRAS selon la prescription générale 0.2 du PRAS).</p> <p>⇒ L'abrogation du PPAS impactera fortement la zone occupée par l'école Steiner. En effet, les précisions apportées par le PPAS concernant l'extension du cimetière seront abrogées, cette zone devant urbanisable selon le PRAS. A noter que l'affectation du PRAS correspond mieux à la situation existante de fait et aux permis octroyés pour la zone.</p>	



Zone de parc (vert clair)

PPAS	PRAS
	
<p>Zones non aedificandi Doit être aménagée en espaces verts publics. Des parkings sont autorisés dans les zones non aedificandi du quartier résidentiel.</p> <p>Zones de voirie (parking du clos des Asters)</p> <p>Zone d'équipements (au sud de l'église) Affectation principale : <ul style="list-style-type: none"> - Équipements communautaires de quartier Affectation secondaire : <ul style="list-style-type: none"> - Logement collectif d'habitations sociales </p>	<p>Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.</p> <p>Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.</p>
<p>IMPACT sur les affectations :</p> <p>Le parc du clos des Marguerites est repris par le PRAS.</p> <p>Le PPAS est <u>contraire</u> au PRAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en ce qu'il autorise du parking dans les zones affectées par le PRAS en zone de parc ; - en ce qu'il autorise des équipements (non accessoires à la zone de parc) et du logement dans une zone de parc au PRAS (au sud de l'église). <p>Ces contradictions avec le PRAS impliquent de facto une abrogation implicite de ces dispositions du PPAS, notamment l'abrogation de la partie au sud de l'église reprise en zone d'équipements au PPAS et pouvant accueillir selon le PPAS un immeuble de 14 m de haut).</p> <p>⇒ L'abrogation du PPAS aura peu d'effet, vu l'abrogation déjà implicite de la partie au sud de l'église par le PRAS et du parking prévu clos des Asters par le PPAS.</p>	



Zone d'entreprises en milieu urbain (rose)

PPAS	PRAS
	
<p>Zone à destination publique et/ou semi-publique Zone réservée à l'extension de la zone hospitalière et universitaire du Meylemeersch.</p> <p>Zone d'équipements (en prolongation de la zone de l'école) Affectation principale : - Équipements communautaires de quartier Affectation secondaire : - Logement collectif d'habitations sociales</p>	<p>Affectation principale : - Activités productives et services intégrés aux entreprises Affectations secondaires : - Logements ; - Commerces et commerces de gros ; - Equipements.</p>
<p>IMPACT sur les affectations :</p> <p>Le PPAS <u>précise</u> le PRAS en affectant une partie de la zone ZEMU du PRAS aux équipements et fonctions en lien avec l'extension de l'hôpital (extension de la zone hospitalière et zone d'équipements).</p> <p>⇒ L'abrogation du PPAS impactera fortement cette zone. En effet, les précisions apportées par le PPAS concernant la priorité à donner aux équipements et fonctions en lien avec l'extension de l'hôpital disparaîtra. Ces objectifs ne correspondent toutefois plus à la vision actuelle pour le développement de cette zone.</p>	



Zone verte (vert moyen)

PPAS	PRAS
	
<p>Zones non aedificandi (vallée du Vogelenzangbeek) Doit être aménagée en espaces verts publics. Des parkings sont autorisés dans les zones non aedificandi du quartier résidentiel.</p> <p>Zone à destination publique et/ou semi-publique Zone réservée à l'extension de la zone hospitalière et universitaire du Meylemeersch.</p> <p>Zone d'équipements (en prolongation de la zone de l'école) <u>Affectation principale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Équipements communautaires de quartier <p><u>Affectation secondaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement collectif d'habitations sociales 	<p>Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel.</p>
<p>IMPACT sur les affectations :</p> <p>Le PPAS affecte également la vallée du Vogelenzangbeek en zone non aedificandi.</p> <p>Le PPAS est <u>contraire</u> au PRAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en ce qu'il autorise des équipements (non accessoires à la zone de parc) dans une zone verte au PRAS (extension de l'hôpital Erasme) ; - en ce qu'il autorise des équipements (non accessoires à la zone de parc) et du logement dans une zone verte au PRAS (au sud de l'école) ; <p>Ces contradictions avec le PRAS impliquent de facto une abrogation implicite de ces dispositions du PPAS, notamment l'abrogation de la partie au sud de l'école reprise en zone d'équipements au PPAS et de la bande longeant le cimetière à l'ouest de ce dernier.</p> <p>⇒ L'abrogation du PPAS aura peu d'effet, vu l'abrogation déjà implicite de la partie au sud de l'école et le long du cimetière par le PRAS.</p>	

Voiries (blanc)

PPAS	PRAS
	
<p>Zones non aedificandi (terre-pleins de l'avenue du Soldat Britannique) Doit être aménagée en espaces verts publics. Des parkings sont autorisés dans les zones non aedificandi du quartier résidentiel.</p> <p>Voiries</p>	<p>Prescriptions particulières relatives aux voiries et aux transports en commun Le PRAS comprend une série de mesures générales d'application en cas de création ou modification, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mesures particulières de publicité, - Contribution à l'amélioration des TC, - Contribution à l'esthétique des espaces publics, - intégration de la problématique du stationnement, ...etc.
<p>IMPACT sur les affectations :</p> <p>Le PPAS précise le PRAS en identifiant des terre-pleins non aedificandi et devant être aménagés en espaces verts publics sur l'avenue du Soldat Britannique.</p> <p>⇒ L'abrogation du PPAS supprimera cette obligation. A noter que ces terre-pleins peuvent également être aménagés en parking selon le PPAS, ce qui limite son intérêt d'un point de vue environnemental et paysager.</p>	

Cimetière (vert et motif en croix)

PPAS	PRAS
	
<p>Cimetière Pas de prescriptions dans le PPAS modificatif de 1973.</p> <p>Voirie et non-aedificandi Le plan prévoit à l'entrée du cimetière, une zone plantée bordée de voiries</p>	<p>Ces zones sont affectées aux cimetières et aux plantations</p>
<p>IMPACT sur les affectations :</p> <p>Le PPAS précise le PRAS en dessinant les voiries et la zone plantée situés à l'entrée du cimetière.</p> <p>⇒ L'abrogation du PPAS supprimera la précision des zones plantées et des voiries dans l'entrée du cimetière, mais le cimetière est entièrement réalisé et aucun impact n'est attendu.</p>	

Synthèse PPAS - PRAS

L'abrogation du PPAS permettra de **clarifier la réglementation en vigueur en supprimant les abrogations implicites du PPAS par le PRAS** : absence de limitation des superficies des affectations secondaires, zones d'équipements du PPAS en zone de parc (près de l'église) et en zone verte au PRAS (près de l'école), zone à destination publique et/ou semi-publique (le long du cimetière), parking en zone de parc au PRAS (clos de Asters).



Zones abrogées implicitement par le PRAS (hachuré noir)

L'abrogation du PPAS permettra **plus de mixité** dans le quartier résidentiel, en autorisant d'implanter du bureau, des petits hôtels et des activités productives, tout en étant contraint par les superficies maximales énoncées au PRAS pour ces fonctions secondaires. L'abrogation du PPAS facilitera également les éventuelles demandes de permis d'urbanisme en lien avec les activités maraîchères, n'impliquant plus de dérogation au PPAS, en relation avec les prescriptions de la « zone d'abords du cimetière » qui destinent cette zone à l'extension du cimetière. (Le permis actuellement octroyé pour l'atelier a, pour cette raison, une validité de 6 ans).

Par contre, certaines précisions apportées par le PPAS au PRAS disparaîtront, en particulier :

- **l'extension du cimetière et certaines zones non aedificandi définies par le PPAS** (parc en intérieur d'îlot, zones non aedificandi sur l'avenue du Soldat Britannique, zones de recul, de cours et jardins, chemins piétons...), **ces zones devenant urbanisables** selon le PRAS. A noter que l'extension du cimetière n'est plus d'actualité et ne correspond plus aux souhaits pour cette zone. L'application du RRU (voir ci-dessous) pourra par ailleurs encadrer certaines de ces questions (zones de reculs et de cours et jardins) ainsi que la prescription 0.6 du PRAS préservant les intérieurs d'îlot ; par ailleurs, la plupart des chemins et sentiers, de même que le parc en intérieur d'îlot sont des propriétés communales. Enfin, les zones non aedificandi de l'avenue du Soldat Britannique peuvent, selon le PPAS, être aménagées en parking ce qui limite leur portée.

- les précisions apportées par le PPAS concernant **la priorité à donner aux équipements et fonctions d'extension de l'hôpital à l'ouest du cimetière (dans la ZEMU)**. Cet objectif ne correspond toutefois plus à la vision actuelle pour le développement de cette zone ;
- la **localisation précise de certaines affections** (commerces à certains endroits uniquement, équipements prioritaires dans certaines zones, travail de la pierre uniquement dans la zone de chantier). Cette précision n'est toutefois pas respectée dans les faits, certaines zones d'équipements étant occupées par des maisons de repos et de soin, les commerces n'étant pas toujours là où le PPAS l'autorise... Le PRAS correspondant ainsi mieux à la situation existante de fait et aux permis octroyés.

2.1.19. Analyse au regard du RRU

Certaines dispositions du PPAS peuvent être analysées en regard de celles du RRU. Le RRU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

Implantation

Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté :

ARTICLE 3 IMPLANTATION

§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse

Implantation et gabarit des constructions isolées :

ARTICLE 7 IMPLANTATION

§ 1. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.

- ⇒ Pour la zone de construction semi-ouverte de la modification du PPAS de 1973, dans le quartier au nord du périmètre, le PPAS fixe les zones constructibles et détermine l'implantation. Celle-ci est soit à l'alignement, soit en recul d'alignement selon un front de bâtisse bien défini. La zone étant entièrement urbanisée, le RRU permettra de cadrer la question à l'avenir ;
- ⇒ Pour la zone d'habitations sociales, le PPAS fixe les zones d'implantation des constructions. Ces zones ont déjà été urbanisées (pas toujours dans le respect du PPAS en termes d'implantation). Il subsiste donc peu d'enjeux en la matière ;
- ⇒ Pour la zone de construction semi-ouverte du PPAS de 1959, au sud-est du périmètre, le PPAS ne précise pas de règle d'implantation en dehors d'un recul minimum pour les villas isolées. Le RRU permettra donc de cadrer cette question ;
- ⇒ Dans les autres zones (équipements, zone à destination publique et/ou semi-publique), le PPAS ne précise pas de règle d'implantation. Le RRU permettra donc de cadrer cette question.

Profondeur des constructions

Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté :

ARTICLE 4 PROFONDEUR

§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A) b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la

mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

ARTICLE 7 IMPLANTATION

§ 1. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.

- ⇒ Pour la zone de construction semi-ouverte de la modification du PPAS de 1973, dans le quartier au nord du périmètre, le PPAS fixe les zones constructibles et détermine donc des profondeurs maximales. La zone étant entièrement urbanisée, le RRU permettra de cadrer la question à l'avenir. A noter toutefois que la profondeur actuelle des constructions est souvent inférieure au maximum de $\frac{3}{4}$ de la parcelle autorisée par le RRU, son application pourrait donc avoir pour effet, à long terme, une augmentation de la profondeur des constructions (par application de proche en proche).
- ⇒ Pour la zone d'habitations sociales, le PPAS fixe les zones d'implantation des constructions et détermine un taux d'emprise au sol maximal et un P/S maximal. L'article 7 du RRU fixe des règles d'implantation en fonction du contexte de la parcelle et environnement et cadre donc l'implantation de manière moins précise. A noter que ces zones ont déjà été urbanisées (pas toujours dans le respect du PPAS en termes d'implantation) et, bien que le taux d'emprise maximal soit respecté, les immeubles près de la station de métro ne respectent pas le P/S maximum de 1 (le P/S dans les faits étant de ~2).
- ⇒ Pour la zone de construction semi-ouverte du PPAS de 1959, au sud-est du périmètre, le PPAS précise comme unique règle que les constructions ne peuvent avoir une profondeur supérieure à 15 m. Cette précision disparaîtra avec l'abrogation du PPAS.
- ⇒ Dans les autres zones (équipements, zone à destination publique et/ou semi-publique), le PPAS précise un taux d'emprise maximum des constructions de :
 - 50% en zone d'équipement ;
 - 3/5ème dans la zone à destination publique et/ou semi-publique ;
 L'abrogation du PPAS supprimera ces précisions.

Hauteur des façades et toiture

Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté :

ARTICLE 5 HAUTEUR DE LA FAÇADE AVANT

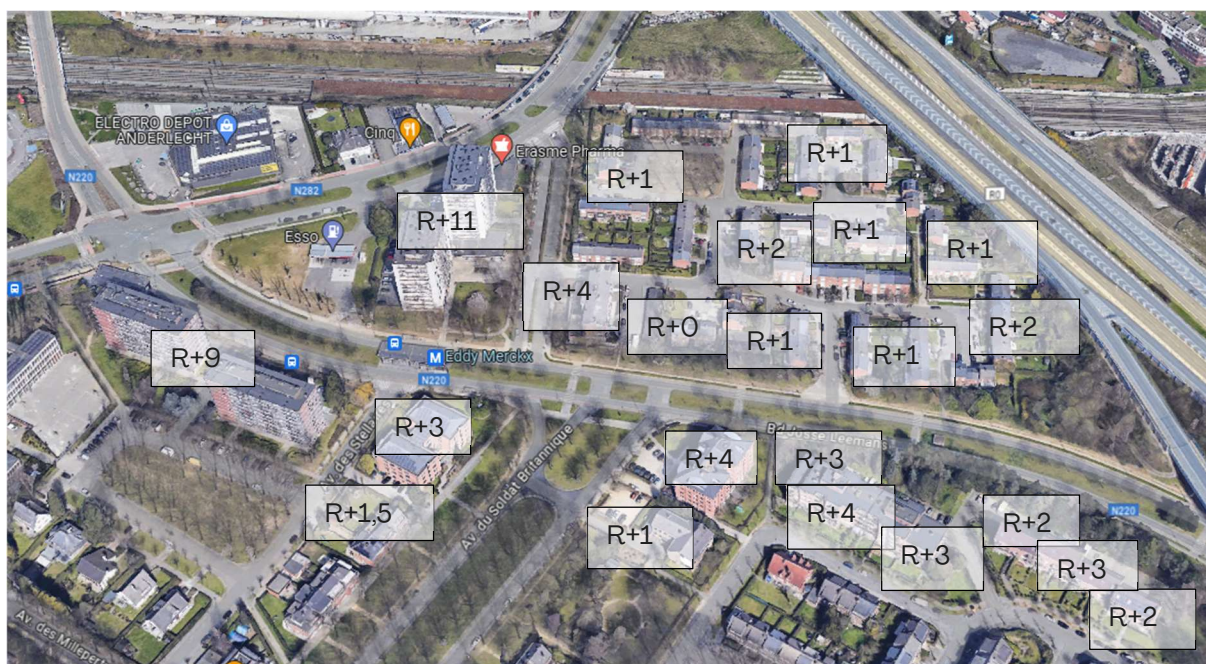
§ 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

Implantation et gabarit des constructions isolées :

ARTICLE 8 HAUTEUR

§ 1. La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.

- ⇒ Pour la zone de construction semi-ouverte de la modification du PPAS de 1973, dans le quartier au nord du périmètre, le PPAS fixe le gabarit maximum des constructions. La zone étant entièrement urbanisée, le RRU permettra de cadrer la question à l'avenir en fonction de la hauteur des constructions voisines. On notera toutefois la question des villas situées clos des Asters et urbanisées en ordre ouvert. Leurs gabarits sont donc fixés par le RRU en fonction de celui moyen des constructions voisines dont certaines atteignent 10 niveaux. En cas de démolition-reconstruction de ces villas, leur gabarit pourrait ainsi être amené à augmenter.



Photographie aérienne et gabarits constatés au nord du périmètre du PPAS « Vogelenzang »

- ⇒ Pour la zone d'habitations sociales et la zone d'équipements, le PPAS fixe une hauteur maximale (en mètres) des constructions. Ces zones ont été urbanisées (certaines selon un gabarit inférieur à ce que le PPAS autorise). En cas de démolition-reconstruction de ces zones, si le RRU s'applique et au vu des gabarits moyens environnant, le risque est plus que des gabarits moins élevés que ceux du PPAS ne soient imposés.
- ⇒ Pour la zone de construction semi-ouverte du PPAS de 1959, au sud-est du périmètre, le PPAS fixe le gabarit maximum des constructions. La zone n'est actuellement pas urbanisée, le RRU cadrera donc la question de la hauteur des constructions en fonction des constructions alentours. Or, les quelques constructions présentes aux alentours immédiats de la zone sont de faible gabarit (R+1+T maximum).
- ⇒ Dans la zone à destination publique et/ou semi-publique, le PPAS ne limite la hauteur des constructions qu'en fonction des prescriptions de navigation aérienne, de télécommunication et de vues urbaines à protéger. L'application du RRU cadrera donc mieux cette matière ;

Les abords

ARTICLE 11 AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DES ZONES DE REcul

§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

ARTICLE 13 MAINTIEN D'UNE SURFACE PERMÉABLE

La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.

ARTICLE 3 (T8)

A cet égard, la rampe de sortie des parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

- ⇒ Le PPAS impose que les zones de recul, de jardinet latéral et de cours et jardins soient aménagés en jardin ou jardinets. Il prévoit également des pentes maximales de rampes d'accès au parking et impose des règles relatives aux clôtures. En cas d'abrogation, les règles du RRU seront plus strictes que celles du PPAS concernant les abords et répondent mieux aux objectifs actuels en la matière. Par ailleurs le RRU fixe également une pente maximale pour les accès carrossables pour les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. Les précisions relatives aux clôtures ne sont quant à elles pas prises en charge par le RRU.

Parkings liés aux logements

ARTICLE 6 RÈGLE GÉNÉRALE

Le nombre d'emplacements de parage à prévoir est : 1^o au minimum : d'un emplacement par logement ; 2^o au maximum : de deux emplacements par logement.

ARTICLE 15 LE NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTORISÉ

Le nombre d'emplacements de parage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients.

- ⇒ Le PPAS fixe des normes minimales relatives au stationnement pour les zones d'habitations sociales (1 place / logement) ainsi que pour les zones d'équipement (1 place / 100m²) et pour la zone à destination publique et/ou semi-publique (1 place / lit). La RRU fixe également des normes plus actuelles et qui répondent donc mieux aux enjeux actuels en la matière.

Lucarnes

ARTICLE 6 LA TOITURE

(...) La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

- ⇒ Le PPAS fixe des règles sur la largeur maximale des lucarnes similaires à celles du RRU qui pourra donc les prendre en charge.

Autres prescriptions du PPAS relatives aux constructions

Le PPAS comporte d'autres prescriptions relatives aux constructions, notamment :

- Des prescriptions visant l'harmonisation des constructions et de leur aspect ;
- Des zones de corniches obligatoires (de minimum 50 cm) ;
- L'interdiction de plate-forme et terrasses en toiture et de toitures « à la Mansart » ;
- L'interdiction d'arbres à haute tige dans les zones de recul ;
- Des dispositions sur les clôtures.

Ces questions ne sont pas traitées par le RRU et leur imposition ne sera donc pas pris en charge par ce dernier en cas d'abrogation. A noter toutefois que, vu le caractère bâti du quartier résidentiel, les enjeux en la matière sont limités et peuvent être encadrés par les questions de bon aménagement des lieux. Certaines de ces dispositions sont par ailleurs cadrées par le RCU (voir ci-dessous).

2.1.20. Analyse au regard du Règlement Communal d'urbanisme (RCU)

Le RCU a été approuvé par le Conseil Communal en 2016 et est donc plus récent que le PPAS. Certaines dispositions du PPAS peuvent être analysées en regard de celles du RCU.

Le RCU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

Façades

Article 8 Intégration de la façade dans son voisinage

§1. La composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage, sauf lorsque ces derniers nuisent à la beauté du site. Les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique.

§2. Les façades des grands immeubles isolés, qu'elles soient ou non visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique. Le recours à des façades végétales est autorisé.

Article 9 Matériaux et parements de façade

§1. Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage (éviter notamment les matériaux réfléchissants portant atteinte au voisinage).

§2. Les matériaux de parement des différentes constructions situées sur un même terrain, s'harmonisent entre eux et forment un ensemble architectural de qualité.

§3. Les matériaux suivants sont interdits pour le parement des façades :

- ciment ondulé ;

- verre réfléchissant à effet miroir.

§4. Les murs mitoyens en attente de construction voisine sont parés de matériaux de bonne tenue.

- ⇒ Le PPAS prévoit des prescriptions visant l'harmonisation des constructions et de leur aspect qui pourront être prises en charge par cet article du RCU.

Clôtures

Article 59 Généralités

§1. Les clôtures visibles depuis l'espace public, en ce compris leurs portes, respectent les caractéristiques architecturales de la construction et de ses abords. Elles sont constituées de matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que le caractère durable soit garantie tout en assurant une bonne qualité esthétique.

(...)

Article 60 Clôtures des zones de recul

Les clôtures des zones de recul répondent aux conditions suivantes :

1° elles ont une hauteur minimum de 0,40 m ;

2° elles ont une hauteur maximum de 1,20 m ;

3° elles sont constituées d'un des dispositifs suivants ou d'une combinaison de ces dispositifs : muret et assimilé, grille, haie ;

4° si elles sont végétales, elles sont plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement.

Article 61 Clôtures des zones de cours et jardins et de retrait latéral qui ne jouxtent pas l'espace public

§1. Les clôtures des zones de cours et jardins et de retrait latéral qui ne jouxtent pas l'espace public sont constituées préférentiellement de haies répondant aux conditions suivantes :

1° leur hauteur maximum est maintenue à 2,60 m comptés à partir du niveau du sol du terrain le plus haut ;

2° elles sont plantées sur les limites mitoyennes ;

3° elles peuvent être renforcées par un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;

§2. Les dispositifs suivants sont également autorisés pour clôturer les zones de cours et jardins ou de retrait latéral qui ne jouxtent pas l'espace public :

- mur en maçonnerie traditionnelle répondant aux conditions suivantes :

o hauteur maximum de 2,60 m mesurés du côté du mitoyen dont le niveau du sol est le plus élevé ;

o réalisé en briques pleines et surmonté d'un chaperon.

- clôtures en bois, grillage métallique fixé sur piquets, grille ou ensemble constitué d'un muret, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.

- ⇒ Le PPAS fixe des règles sur les clôtures. En cas d'abrogation, elles pourront être prises en charge par le RCU. Toutefois, le fait que les clôtures des zones de recul et de cours et jardins doivent être des haies disparaîtra avec l'abrogation.

Article 51 Aménagement

§1. L'aménagement des zones de recul et de retrait latéral est précisé sur le plan d'implantation qui est joint à la demande de permis d'urbanisme et répond aux conditions suivantes :

1° la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ;

2° les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément. Elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage. Elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès.

3° l'aménagement des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardin, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.

§2. Lorsque les zones de recul de plusieurs constructions forment un ensemble cohérent, tout nouvel aménagement réalisé au sein de cet ensemble respecte les caractéristiques de ces zones de recul.

Sont notamment visés, le type et la hauteur des clôtures, la localisation des chemins d'accès, l'aménagement paysager, etc.

Zone de cours et jardins

Article 55 Aménagement

§1. L'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

§2. L'aménagement des zones de cours et jardins qui jouxtent l'espace public participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public, en particulier en ce qui concerne leur clôture.

Article 56 Maintien d'une surface perméable

Les zones de cours et jardins d'une superficie inférieure à 20 m² comportent une surface perméable, en pleine terre au moins égale à la moitié de leur superficie.

Les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 20 m² et 40 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de leur superficie.

Les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 40 m² et 60 m² comportent une surface imperméable de maximum 20 m². Le reste de la zone est perméable, en pleine terre et plantée.

Les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie.

- ⇒ En cas d'abrogation, les règles du RCU concernant les abords, qui complètent celles du RRU, seront plus strictes et complètes que celles du PPAS et répondent mieux aux objectifs actuels en la matière.

2.1.21. Analyse au regard des Permis de Lotir

Le périmètre du PPAS ne comprend qu'un seul permis de lotir pour un ensemble de trois lots de type villa, introduit en 1997 par la commune d'Anderlecht et qui a depuis été mis en œuvre sur l'avenue Michel de Ghelderode (numéros 4, 6 et 8). Ce permis porte la référence NOVA 01/LPFD/168399.

2.1.22. Analyse au regard des Permis d'Urbanisme importants

Au sein de la zone du PPAS, plusieurs permis d'urbanisme et d'environnement particulièrement pertinents ont été délivrés :

- L'ASBL Le Début des Haricots a obtenu un permis en 2019 pour la construction d'un atelier agricole complémentaire aux activités maraîchères des parcelles avoisinantes (Parcelle E.141 Rue du Chant d'Oiseaux). Il s'agit d'un permis à durée limitée de 6 ans étant donné l'affectation actuelle définie au PPAS (zone d'extension du cimetière).
- Un permis a récemment été octroyé (en 2022) à l'école Rudolf Steiner pour la construction d'un nouveau bâtiment. Un autre permis a été octroyé en 2023 pour l'installation de salles de classes temporaires sous forme de containers. (Précédemment, un permis à durée limitée avait déjà été accordé pour l'implantation de classes en container jusqu'en 2018). A noter que le nouveau projet d'école est adressé à la rue des Millepertuis n°14, alors que le permis pour les conteneurs est adressé à la rue Chant d'oiseaux n°125.
- Un permis d'environnement octroyé en décembre 2023 à la commune d'Anderlecht concerne l'exploitation d'un centre de compostage de 960 tonnes par an dédié aux déchets verts de la commune (terrain situé environ en face du numéro 130 Rue Chant d'Oiseaux). Celui-ci n'a cependant pas été réalisé étant donné qu'un recours a été introduit.
- La Villa Kattekasteel a été inaugurée en janvier 2024, suite à sa rénovation et réaffectation en équipement public (Rue Chant d'Oiseaux 195).

Aux alentours de la zone de PPAS, on relève aussi les permis suivants :

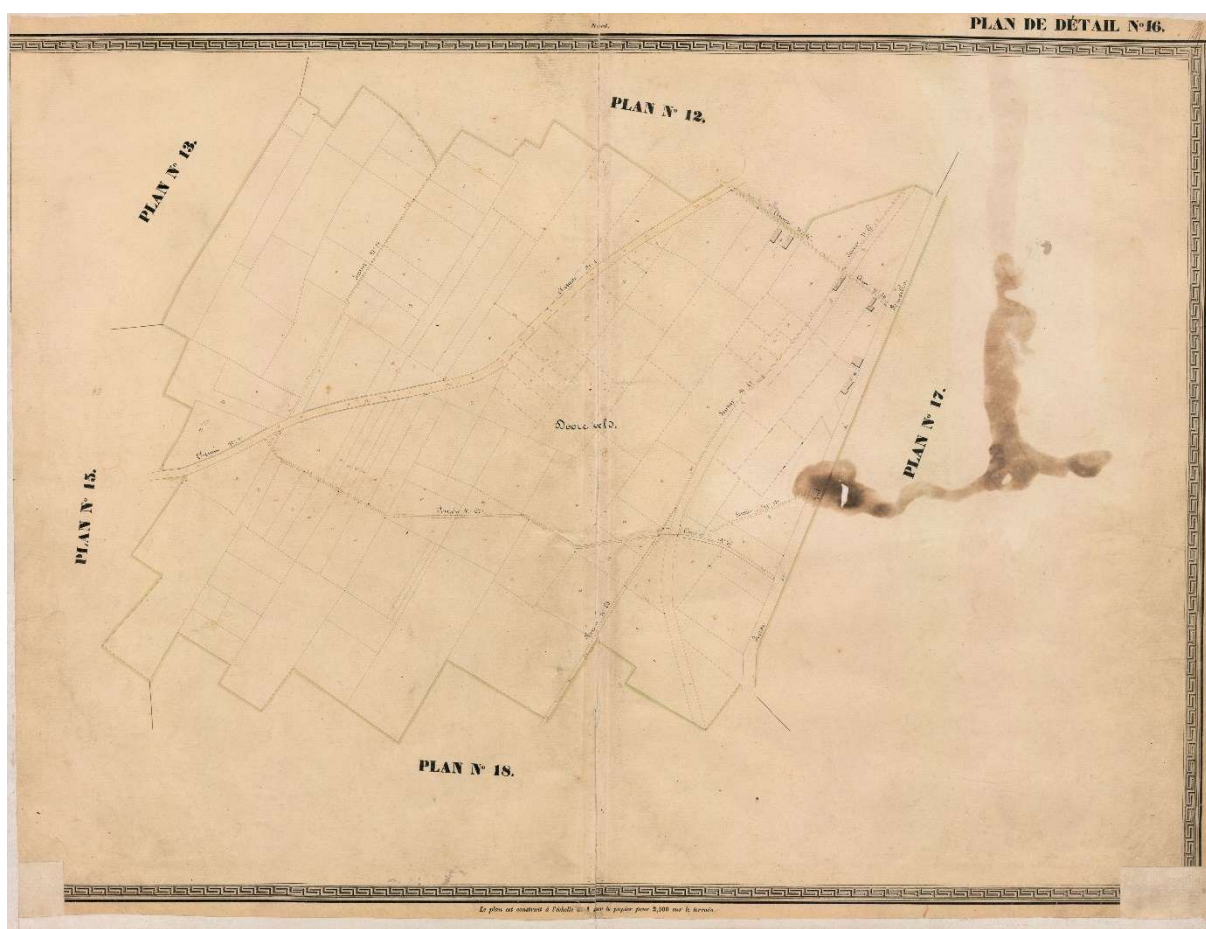
- Au sud-ouest du périmètre, entre la rue du Chant d'oiseaux et le ruisseau « Vogelenzangbeek », un permis d'urbanisme a été octroyé en 2023 à Bruxelles-Environnement pour l'implantation d'un verger.
- Un permis octroyé à la société Minor Ndako vzw en 2022 concerne le réaménagement d'une écurie et d'un hangar en zone de loisirs au numéro 76 de la rue Chant d'Oiseaux.
- Une demande de permis d'environnement à l'initiative de la Commune d'Anderlecht est en cours de procédure : déposée en mars 2023, elle concerne l'exploitation d'un parking à l'air libre en bordure est du périmètre de PPAS (Rue Chant d'Oiseaux 132).
- A noter qu'une demande de permis a été introduite en 2022 par Benelux Food Group concernant la subdivision d'un(showroom de voitures en cellule HoReCa (KFC) et en locaux de PME (Chaussée de Mons 1423). Le projet a été réalisé.

2.1.23. Analyse au regard des alignements

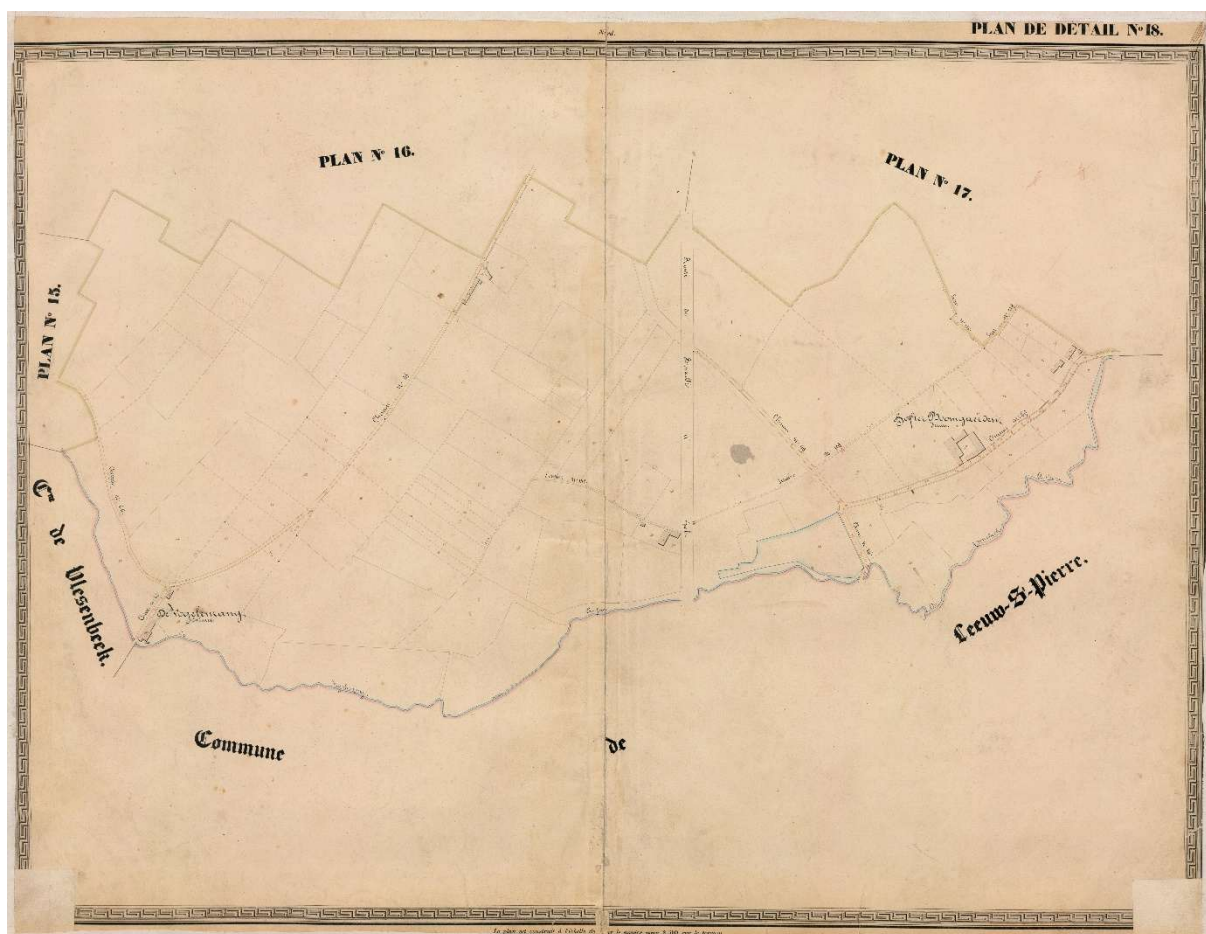
Il n'existe pas de plan d'alignement au sein du périmètre du PPAS.

2.1.24. Analyse au regard des sentiers vicinaux

Le périmètre est bordé de trois sentiers vicinaux qui correspondent au Boulevard Josse Leemans au nord (tracé légèrement différent), et à la rue Chant d'Oiseaux (chemin numéro 66 au sud-ouest et chemin numéro 68 à l'est).



Extrait de l'Atlas des Communications vicinales de la Commune d'Anderlecht, 1845.



Extrait de l'Atlas des Communications vicinales de la Commune d'Anderlecht, 1845.

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact en la matière, ces sentiers étant incorporés dans des voiries existantes.

2.1.25. Analyse au regard du patrimoine

Le périmètre du PPAS comporte de nombreux éléments classés.

Les sites dits « Vogelenzang » et « Vallon Meylemeersch » ont été inscrits comme sites classés respectivement en 2009³ et en 2017. Le site « Vallon Meylemeersch » fait actuellement l'objet d'une demande d'extension du classement, introduite le 25 avril 2023 : elle reprend les parcelles n° 073VOO (partie), 074000, 074EOO, 77B, 79K, 83C, 083000, 083EOO, 101A (partie), 101B (partie), 99L, 99K (partie), 102L (partie), 257A, 121S3 et 121N3, ainsi qu'une partie de l'espace public non cadastré situé le long de la route de Lennik et des parcelles 257A, 121N3, 121S3. Cette demande est toujours en cours d'examen par les autorités régionales.

³ En 1995, une demande de classement est introduite conjointement par douze associations. En 1998, reconnaissant son intérêt esthétique et scientifique, le Gouvernement classe une partie de la vallée comme patrimoine naturel. L'Arrêté du 12 novembre 1998 met en évidence la diversité du paysage, typique du Pajottenland avec notamment des zones boisées, des zones marécageuses et des prairies humides ainsi que des zones de vergers, de cultures et de pâtures. L'Arrêté de 1998 a été annulé suite à un recours du CPAS de Bruxelles et remplacé par un nouvel Arrêté de Classement adopté le 19 mars 2009.

On trouve aussi un arbre remarquable au sein de la zone du PPAS (avenue du Soldat Britannique), et un deuxième sur la bordure ouest de celui-ci, sur le site du Vallon Meylemeersch.

L'inventaire Iris Monuments reprend quant à lui le bâtiment de l'école communale fondamentale les Asters (Clos des Asters 6), de style brutaliste, pour ses qualités esthétique, historique, technique et urbanistique, ainsi que l'entrée du cimetière.



Patrimoine (Brugis)

Le statut de classement en site d'une partie importante du PPAS limite fortement les enjeux de l'abrogation de ce dernier. Il implique en effet de facto l'interdiction de nouvelles constructions dans la zone classée. Or, un des enjeux principaux de l'abrogation étant le fait que des zones non aedificandi au PPAS deviennent constructibles au PRAS, ceci est limité par le classement d'une grande partie du PPAS concerné par ces enjeux, à savoir :

- La zone à destination publique et/ou semi-publique à l'ouest du cimetière (reprise en ZEMU et zone verte au PRAS) ;
- Une partie de la zone d'abords de cimetière au sud-est de celui-ci ;
- La zone restant du PPAS de 1959 de construction d'habitations, semi-ouverte (triangle au sud-est du périmètre).



Zones couvertes par un site classé (contour rouge)

Le risque de déclassement est jugé extrêmement faible. Ce point est précisé au niveau de la méthodologie d'élaboration des alternatives raisonnables du RIE (p.102).⁴

2.1.26. Analyse au regard des réserves naturelles

⁴ Mise à jour effectuée au moment de la clôture du RIE du projet d'abrogation du PPAS, le 1er octobre 2025.

Une partie du périmètre est également reprise en réserve naturelle : la réserve du Vogelenzangbeek. Ce statut de protection supplémentaire pour les zones couvertes par la réserve, notamment les zones d'habitation au PRAS au sud-est du cimetière, y limite également les possibilités de constructions et protège la zone de toute urbanisation future.

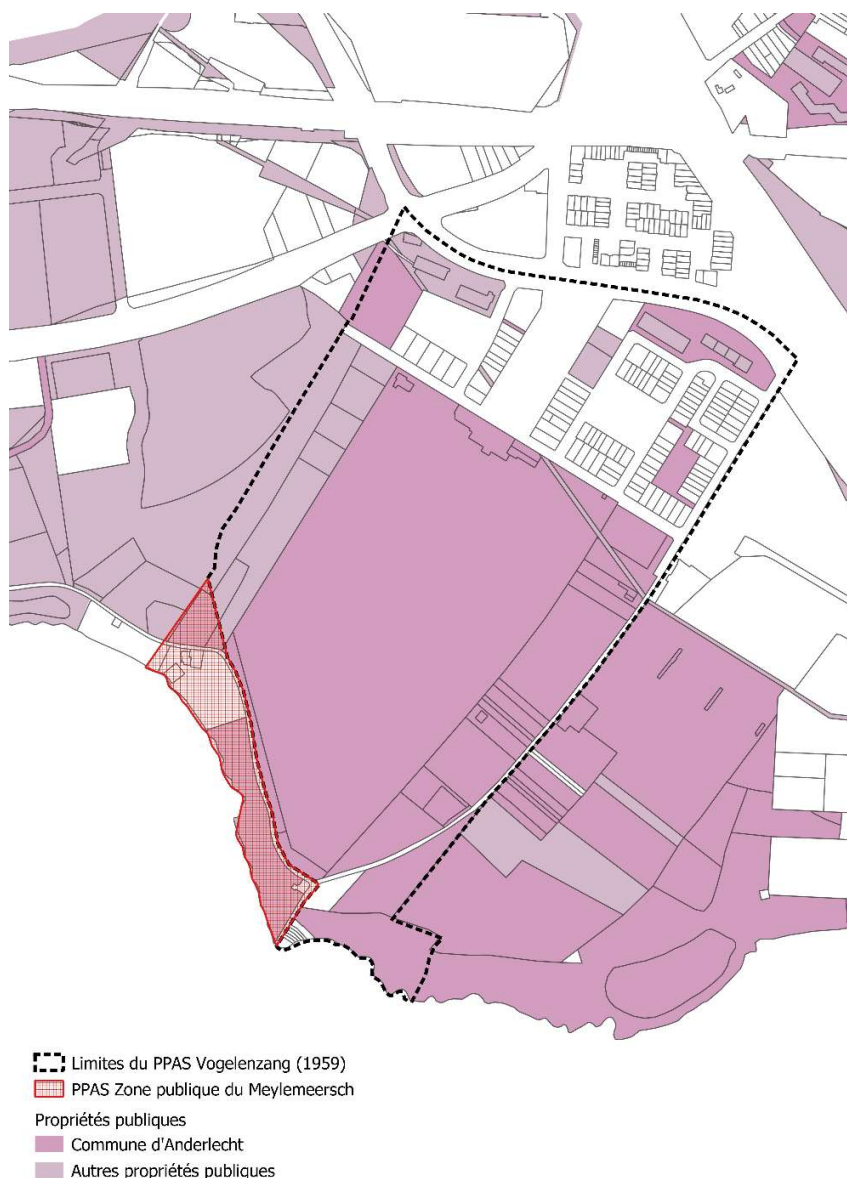


Zones couvertes par une réserve naturelle (en vert), Brugis

2.1.27. Propriétés publiques

La carte suivante montre que la plupart des parcelles du PPAS sont des propriétés publiques :

- Le cimetière et ses abords, ainsi que l'école communale Les Asters et deux espaces verts au nord-est du périmètre sont des propriétés communales ;
- Le site des barres d'immeuble au nord-ouest, la zone à destination publique à l'ouest, l'établissement religieux sur l'avenue du Soldat Britannique, des logements à l'avenue des Dauphinelles, ainsi que certaines petites voiries, appartiennent à d'autres entités publiques.



Propriétés publiques dans le périmètre du PPAS (sur base des données cadastrales 2022)

2.1.28. Plans directeur interrégional et opérationnel Neerpede

A partir de la volonté de « considérer les opportunités spécifiques et le potentiel de symbiose entre ville et campagne », le plan directeur interrégional cherche à dépasser les limites territoriales de la zone concernée et détermine les objectifs suivants :

1. Renforcement des grandes structures paysagères
2. Développement du maillage vert-bleu en tant que structure écologique principale
3. Création d'opportunités pour l'agriculture, le maraîchage et les jardins potagers
4. Désenclavement approprié
5. Définition des instruments d'intervention et de gestion⁵

⁵ Plan Directeur interrégional pour Neerpede-Vlezenbeek-Sint Anna Pede : partie 2 - Vision, SumResearch, 2014

Le plan directeur interrégional est complété d'un ou plusieurs plans d'actions pour chaque objectif :

1. L'objectif de renforcement des grandes structures paysagères est marqué par un plan d'aménagement paysager dans un but de qualité visuelle, et par des actions de préservation du paysage ouvert ;
2. Le développement du maillage vert et bleu contient des fiches d'action par zone ainsi qu'un plan spécifique pour la gestion hydraulique ;
3. L'objectif de création d'opportunités pour l'agriculture est associé à des actions sur plusieurs facteurs (modèles agricoles, spécificités locales, superficie...) ;
4. Le désenclavement approprié se traduit par des actions en faveur de liaisons douces (RER cyclable et Promenade Verte notamment), et la création d'un pôle récréatif régional (Parc W) ;
5. La définition des instruments d'intervention et de gestion passe par une communication aux visiteurs sur les atouts de la zone concernée, ainsi qu'une plate-forme organisationnelle pour coordonner les partenaires.⁶

Plus spécifiquement, le périmètre du PPAS est visé par les objectifs/actions suivantes :

L'objectif 2 « Développement du maillage vert et bleu » est complété par des fiches spécifiques par zone, dont une pour la *Vallée du Vogelenzang : Meylemeersch, cimetière et Zuen*. Au sein d'une des zones prioritaires du maillage vert et bleu, le périmètre du PPAS est ainsi accompagné des sous-objectifs suivants (voir les cartes ci-après) : gestion effective et harmonisée de la zone située de part et d'autre de la Vogelenzangbeek, réalisation d'une vision de développement (création de tampons entre zone naturelle et fonctions d'habitat, articulation de la transition entre zone d'habitat et zone verte...), réaffectation de la ferme de Meylemeersch et du Kattekasteel (dont la dernière a été réalisée à ce jour) et respect du classement.

L'objectif 3 « Création d'opportunités pour l'agriculture, le maraîchage et les jardins potagers » et son plan d'action 3.1 « Activités agricoles durables » mettent en évidence les projets pilotes à des fins de maraîchage pour la Ferme du Meylemeersch (projet actuellement suspendu) et le Kattekasteel (activités maraîchères et vente directe actuellement).

L'objectif 4 « désenclavement approprié » et sa fiche 4.1.1 « Drève Olympique » comprennent un sous-objectif de développement d'une liaison cyclo-piétonne structurante entre les vallées du Meylemeersch et du Vogelenzang en passant par l'arrêt de métro Eddy Merckx, et ainsi du réaménagement de la Drève Olympique. A terme, le nouveau Parc W devrait donc bénéficier de cette liaison.

⁶ Plan Directeur interrégional pour Neerpede-Vlezenbeek-Sint Anna Pede : partie 3 – Plans d'action, SumResearch, 2014



Extrait de la carte des zones prioritaires pour le renforcement du maillage vert et bleu (Plan Directeur interrégional pour Neerpede-Vlezenbeek-Sint Anna Pede : partie 3 – Plans d'action, SumResearch, 2014)



Principes d'aménagement pour le développement du maillage vert et bleu sur la zone d'étude (Plan Directeur interrégional pour Neerpede-Vlezenbeek-Sint Anna Pede : partie 3 – Plans d'action, SumResearch, 2014)

2.1.29. Etude « OPEN Brussels »

OPEN Brussels est une étude interrégionale qui vise un réseau d'espaces ouverts dans et autour de Bruxelles et qui doit permettre d'élaborer une vision paysagère et écologique commune grâce à laquelle les espaces ouverts pourront jouer un rôle structurant en faveur d'un développement urbain durable. Cette étude inclut dans les réflexions le périmètre du PPAS.

L'étude reprend notamment le Vogelenzangbeek et ses abords, dont une partie du périmètre du PPAS, dans la cartographie des systèmes écologiques et hydrologiques. Une partie du périmètre est également reprise dans la cartographie des systèmes agricoles et des systèmes récréatifs.

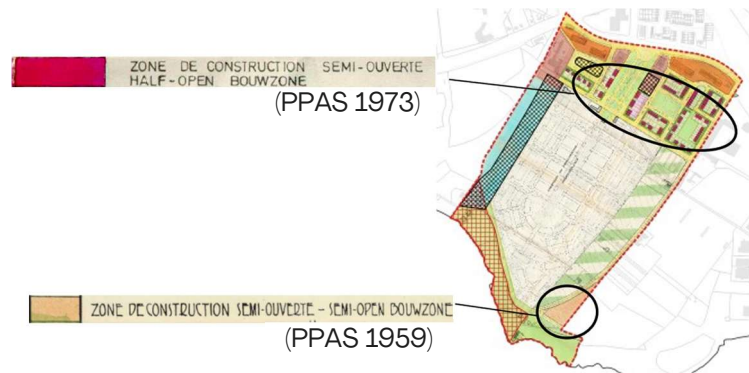
A l'heure actuelle l'étude a analysé plus en détail certaines zones situées au nord de la région bruxelloise (Groene Noordrand). Un zoom sur la vallée du Vogelzangbeek serait actuellement à l'étude dans le cadre de l'étude Zuidrand. Une nécessité de vision jusqu'au canal a notamment été identifiée.

3. IDENTIFICATION DES ENJEUX DE L'ABROGATION

Le présent chapitre passe en revue les différentes prescriptions du PPAS et reprend :

- une analyse de son contenu au regard des textes réglementaires de référence (PRAS, RRU...);
- les effets de l'abrogation, soit les éléments de la situation existante que l'abrogation du PPAS entend modifier ;
- les enjeux subsistants du PPAS, soit les dispositions non prises en charge par d'autres réglementations en vigueur.

3.1. Zone de construction d'habitations, semi-ouvert + abords de ces zones



	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
Affectation	Logement (individuel ou collectif) Commerce de détail Services publics Commerce et artisanat connexes au cimetière	Zone d'habitat et Zone d'habitation à prédominance résidentielle : Logement + équipements (250m²) + activités productives (250m²) + bureau (250m²) + commerce (rez, 150m²)	/	/	Certains commerces, et activités productives seront autorisées comme affectations secondaires, de même que le bureau, alors qu'elles n'étaient pas autorisées par	Toutes les activités prévues au PPAS restent possibles. Le logement reste l'affectation principale. L'abrogation permet davantage de mixité, mais l'impact est contenu puisque les fonctions secondaires

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
		+ hôtellerie (20ch.)			le PPAS. (PPAS plus strict)	concernées sont soumises à des seuils (limités en ZHPR).
Implantation des constructions	<p>Sud - Zone PPAS 1959 : Pas d'implantations au plan mais prescriptions : zone de recul de min. 4m pour les villas isolées</p> <p>Nord - Zone PPAS 1973 : Emprises max. indiquées au plan (parfois à l'alignement, parfois en recul)</p>	/	A l'alignement ou au front de bâtisse	/	Suppression des emprises max bâissables (prescrites ou dessinées au plan de 1973)	En cas d'abrogation, les dispositions du RRU imposant de respecter le front de bâtisse existant permettent d'encadrer les futurs projets vu le caractère urbanisé du quartier au nord et l'absence de règles précise au sud (non urbanisé).
Profondeur	<p>Sud - Zone PPAS 1959 : Pas d'implantations au plan mais prescriptions : profondeur des constructions de max. 15m.</p> <p>Nord - Zone PPAS 1973 : Emprises max. indiquées au plan</p>	/	Profondeurs en fonction des constructions voisines. Max ⅓ de la parcelle.	/	<p>Sud - Zone PPAS 1959 : Suppression de la profondeur max. de 15m pouvant localement dépasser les ⅓ du terrain.</p> <p>Nord - Zone PPAS 1973 : Suppression des emprises max. bâissables qui ont</p>	La zone étant entièrement urbanisée, le RRU permettra donc de cadrer la question à l'avenir. A noter toutefois que la profondeur actuelle des constructions est souvent inférieure au maximum de ⅓ de la

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
					une profondeur de l'ordre de 9+4m en majorité et de l'ordre de 12m le long du bd du Soldat Britannique et de 12+4m à l'ouest de celui-ci et ne dépassent pas les $\frac{3}{4}$ du terrain (majoritairement $\frac{1}{2}$ du terrain)	parcelle, autorisé par le RRU.
Hauteurs	Le nombre d'étages est fixé dans les prescriptions (max 2 niveaux+garage), avec des hauteurs sous corniche allant de 2,5 à 7,8m. Les villas isolées (ou en duo) comportent 1 seul niveau, sauf celles qui se situent le long de l'av. du Soldat Britannique qui doivent comporter 2 niveaux.	/	Hauteur et gabarit de la toiture déterminée en fonction des constructions voisines.	/	Le nombre d'étages et les hauteurs sous corniches ne seront plus limités.	La zone étant entièrement urbanisée, le RRU permettra de cadrer la question à l'avenir en fonction de la hauteur des constructions voisines. On notera toutefois la question des villas situées clos des Asters et urbanisées en ordre ouvert. Leurs gabarits sont donc

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
						fixés par le RRU en fonction de celui moyen des constructions voisines dont certaines atteignent 10 niveaux. En cas de démolition-reconstruction de ces villas, leur gabarit pourrait ainsi être amené à augmenter.
Toitures	À versants, uniformité des pentes, corniche obligatoire	/	Gabarit de la toiture déterminée en fonction des constructions voisines.	/	Plus d'imposition sur la pente et les corniches	La zone étant entièrement urbanisée, le RRU permettra de cadrer la question à l'avenir en fonction de la pente de toiture des constructions voisines. Les impositions sur les corniches ne seront plus d'application.
Parkings et garages	/	/	Min. 1 emplacement/logement et max. 2 emplacements/logement	/	Application du RRU	Le RRU permettra de cadrer cette

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
						question non traitée par le PPAS.
Aspect des constructions	Prescriptions visant l'harmonisation des constructions et de leur aspect.	/	/	La composition, la couleur, le parement et les teintes des façades s'harmonisent entre eux et avec celles du voisinage.	Application du RCU	Les prescriptions visant l'harmonisation des constructions et de leur aspect pourront être prises en charge le RCU.
Abords	<p>Zone de recul : Aménagée en jardinet. Arbres à haute tige interdit. Pente maximale d'accès au garage.</p> <p>Jardinet latéral : Aménagée en jardinet. Règle sur la saillie des balcons et oriels et largeur min 4m.</p> <p>Cours et jardins : Interdiction de construction, sauf à l'emplacement prévue au plan.</p>	/	<p><u>Zone de recul :</u> Aménagée en jardinet Imperméabilisation limitée au strict nécessaire</p> <p>Cours et jardins et retrait latéral : L'aménagement vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones (abris de jardins...) sont autorisées.</p>	<p><u>Zone de recul :</u> Aménagée en jardinet Imperméabilisation limitée au strict nécessaire Haute tige interdit</p> <p>Cours et jardins :</p> <p>Clôture : le RCU détaille les prescriptions applicables aux différents types de clôture privilégie les haies sans les imposer.</p>	Application RRU-RCU	Le RRU et le RCU propose des dispositions plus complètes que celles du PPAS relatives à l'aménagement des abords et qui sont en adéquation avec les objectifs du PPAS en la matière. Les prescriptions relatives aux clôtures pourront être prises en charge par le RCU. Toutefois, le fait que les clôtures des

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
	Clôture : Clôtures = Haie, max 060 m avec l'espace public et 2 m max entre propriétés		La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.			zones de recul et de cours et jardins doivent être des haies disparaîtra avec l'abrogation, même si le RCU privilégie ce type de clôture.

3.2. Zone de construction groupée d'habitations sociales



	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
Affectation	Logement collectif Commerce de détail Services publics	Zone d'habitat à prédominance résidentielle : Logement + équipements (250m²) + activités productives (250m²) + bureau (250m²) + commerce (rez, 150m²) + hôtellerie (20ch.)	/	/	Certains commerces, et activités productives seront autorisées comme affectations secondaires, de même que le bureau, alors qu'elles n'étaient pas autorisées par le PPAS. (PPAS plus strict)	Toutes les activités prévues au PPAS restent possibles. Le logement reste l'affectation principale. L'abrogation permet davantage de mixité, mais l'impact est contenu puisque les fonctions secondaires concernées sont soumises à des seuils.

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
Implantation des constructions	Emprises max. indiquées au plan (constructions isolées), P/S ≤1 et superficie bâtie < 30%	/	A une distance appropriée des limites du terrain		L'emprise maximale des constructions ne sera plus fixée, de même que le ratio de superficie bâtie max. Le P/S ne sera plus limité à 1. La hauteur maximale ne sera plus imposée.	Une densification de ces zones est possible. A noter toutefois qu'elles ont déjà été urbanisées et que les immeubles près de la station de métro ne respectent pas le P/S maximum de 1 prévu par le PPAS (le P/S dans les faits étant de ~2).
Profondeur	Emprises max. indiquées au plan (constructions isolées), P/S ≤1 et superficie bâtie < 30%	/				
Hauteurs et toitures	Hauteurs max indiquées au plan	/	La hauteur ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions alentours			Ces zones ont été urbanisées (certaines selon un gabarit inférieur à ce que le PPAS autorise). L'application du RRU implique des gabarits similaires à ce qu'autorise le PPAS, voire localement moins élevés.
Parkings et garages	Min. 1 parking ou garage par logement	/	Min. 1 emplacement/logement et max. 2 emplacements/logement		Limitation à 2 emplacements/logement	Le RRU permettra de cadrer la question à l'avenir

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
						selon des normes plus actuelles.
Aspect des constructions	Toutes les façades traitées comme si elles étaient visibles depuis l'espace public. Esthétique et architecture soignée	/	/	La composition, la couleur, le parement et les teintes des façades s'harmonisent entre eux et avec celles du voisinage.	Application du RCU	Les prescriptions visant l'harmonisation des constructions et de leur aspect pourront être prises en charge le RCU.
Abords	Partie non bâtie aménagée en espaces verts de manière aussi abondamment que possible Clôtures Haie, max 060 m avec l'espace public et 2 m max entre propriétés	/	<u>Zone de recul :</u> Aménagée en jardinet Imperméabilisation limitée au strict nécessaire Cours et jardins et retrait latéral : L'aménagement vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones (abris de jardins...) sont autorisées.	<u>Zone de recul :</u> Aménagée en jardinet Imperméabilisation limitée au strict nécessaire Haute tige interdit Cours et jardins : <u>Clôture :</u> le RCU détaille les prescriptions applicables aux différents types de clôture privilégie les haies sans les imposer.	Application RRU-RCU	Le RRU et le RCU propose des dispositions plus complètes que celles du PPAS relatives à l'aménagement des abords et qui sont en adéquation avec les objectifs du PPAS en la matière. Les prescriptions relatives aux clôtures pourront être prises en charge par le RCU. Toutefois, le fait que les clôtures des zones de recul et de

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
			La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.			cours et jardins doivent être des haies disparaîtra avec l'abrogation, même si le RCU privilégie ce type de clôture.

3.3. Zone d'équipement



	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
Affectation	Equipement communautaire du quartier + Logement	Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public : Equipements + logement (avec MPP) + commerce complémentaire (avec MPP) Zone d'habitat à prédominance résidentielle : Logement + équipements (250m²) + activités productives (250m²)		/	Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS : Des commerces complémentaires aux logements ou équipements pourraient être autorisés, alors qu'ils n'étaient pas autorisés par le PPAS. (PPAS plus strict)	Les activités prévues au PPAS restent possibles. L'équipement reste l'affectation principale dans les deux zones d'équipement au PRAS. Le logement devient l'affectation principale dans les deux zones à l'entrée de l'avenue du Soldat Britannique, ce qui

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
		+ bureau (250m²) + commerce (rez, 150m²) + hôtellerie (20ch.) Zone d'entreprises en milieu urbain : <ul style="list-style-type: none"> - Activités productives et - Services intégrés aux entreprise (max 2000m² sauf si MPP) - Logements - Commerces de gros (max 2500m²) - Grands commerces spécialisés (max. 3500m²) - Autres commerces (max 1000m²) - Equipements d'intérêt collectif ou de service public 			Zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS : Des commerces, activités productives et bureaux seront autorisés comme affectations secondaires, alors qu'ils n'étaient pas autorisés par le PPAS. (PPAS plus strict) Zone d'entreprises en milieu urbain au PRAS : Des commerces, activités productives et services seront autorisés comme affectations secondaires, alors qu'ils n'étaient pas autorisés par le PPAS. (PPAS plus strict)	correspond plus à la situation existante de fait. L'abrogation permet davantage de mixité, mais l'impact est contenu puisque les nouvelles fonctions secondaires concernées sont soumises à des seuils. La zone de parc inscrite au PRAS au sud de l'église a déjà eu effet l'abrogation implicite du PPAS à cet endroit.

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
		Au rez : activités prod, services, commerces et commerces de gros Zone de parc (au sud de l'église)			Le rez ne pourra plus être occupé par des équipements.	
Implantation des constructions	Superficie bâtie < 50%	/	Isolé : à une distance appropriée des limites du terrain Mitoyen : à l'alignement ou au front de bâtisse	/		Une densification de ces zones plus importante que ce que prévoit le PPAS est possible. A noter toutefois qu'elles ont déjà été urbanisées.
Profondeur		/		/		
Hauteurs et toitures	Hauteur max indiquée au plan	/	Selon les constructions voisines	/	L'emprise maximale des constructions ne sera plus fixée, de même que le ratio de superficie bâtie max. La hauteur maximale ne sera plus reprise au plan	Ces zones ont été urbanisées (certaines selon un gabarit inférieur à ce que le PPAS autorise). L'application du RRU implique des gabarits similaires à ce qu'autorise le PPAS, voire localement moins élevés. Un point d'attention est à faire au niveau de l'école :

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux substantiels du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
						augmentation possible des hauteurs (surtout au nord) mais qui seront limitées par la présence de gabarits faibles autour.
Parkings et garages	Si équipement : nombre suffisant Si logement : Min. 1 parking ou garage par logement	/	Si équipements : selon proposition motivée du demandeur Min. 1 emplacement/ logement et max. 2 emplacements/logement	/	Limitation à 2 emplacements/ logement	Le RRU permettra de cadrer la question à l'avenir selon des normes plus actuelles.
Abords	Partie non bâtie aménagée autant que possible en espaces verts	/	Zone de recul : Aménagée en jardinet Imperméabilisation limitée au strict nécessaire Cours et jardins et retrait latéral : L'aménagement vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces	Zone de recul : Aménagée en jardinet Imperméabilisation limitée au strict nécessaire Haute tige interdit Cours et jardins : <u>Clôture</u> : le RCU détaille les prescriptions applicables aux différents types de clôture	Application RRU-RCU	Le RRU et le RCU propose des dispositions plus complètes que celles du PPAS relatives à l'aménagement des abords et qui sont en adéquation avec les objectifs du PPAS en la matière.

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
			zones (abris de jardins...) sont autorisées. La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.	privilégie les haies sans les imposer.		

3.4. Zone à destination publique et/ou semi-publique



	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
Affectation	Zone réservée à l'extension de la zone hospitalière et universitaire du Meylemeersch.	Zone d'entreprises en milieu urbain : <ul style="list-style-type: none"> - Activités productives et - Services intégrés aux entreprise (max 2000m² sauf si MPP) - Logements - Commerces de gros (max 2500m²) 		/	Plus de mixité possible : activités prod, services et commerces. (PPAS plus strict)	Les activités prévues au PPAS restent possibles mais l'extension de l'hôpital n'est plus l'affectation principale et l'abrogation permet beaucoup plus de mixité. L'extension de l'hôpital n'est toutefois plus d'actualité dans cette zone.

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
		<ul style="list-style-type: none"> - Grands commerces spécialisés (max. 3500m²) - Autres commerces (max 1000m²) - Equipements d'intérêt collectif ou de service public <p>Au rez : priorité activités prod, services, commerces et commerces de gros)</p> <p>Zone verte (qui abroge déjà implicitement le PPAS)</p>				Pour rappel, la partie de cette zone du PPAS inscrite en zone verte au PRAS (le long du cimetière) a été implicitement abrogée lors de l'entrée en vigueur du PRAS.
Implantation des constructions	Pas d'alignement fixé. Emprise : max 3/5 ^e de la superficie	/	Isolé : à une distance appropriée des limites du terrain	/	L'emprise maximale des constructions de 3/5 ^e ne sera plus fixée.	Le respect des principes généraux du RRU permettront de cadrer les éventuels futurs projets.
Profondeur		/	Mitoyen : à l'alignement ou au front de bâtisse	/		
Hauteurs et toitures		/	Selon les constructions voisines	/		
	En fonction des prescriptions de navigation aérienne, de					

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
	télécommunication et de vues urbaines à protéger					
Parkings et garages	Si équipement : nombre suffisant Si logement : Min. 1 parking ou garage par logement	/	Si équipements : selon proposition motivée du demandeur Min. 1 emplacement/ logement et max. 2 emplacements/logement	/	Limitation à 2 emplacements/ logement	Le RRU permettra de cadrer la question à l'avenir selon des normes plus actuelles.
Abords	2/5e aménagés autant que possible en espaces verts dont 1/5e en pleine terre Clôtures Haie, max 060 m avec l'espace public et 2 m max entre propriétés	/	<u>Zone de recul :</u> Aménagée en jardinet Imperméabilisation limitée au strict nécessaire Cours et jardins et retrait latéral : L'aménagement vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones (abris de jardins...) sont autorisées. La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au	<u>Zone de recul :</u> Aménagée en jardinet Imperméabilisation limitée au strict nécessaire Haute tige interdit Cours et jardins : <u>Clôture :</u> le RCU détaille les prescriptions applicables aux différents types de clôture privilégie les haies sans les imposer.	Application RRU-RCU	Le RRU et le RCU propose des dispositions plus complètes que celles du PPAS relatives à l'aménagement des abords et qui sont en adéquation avec les objectifs du PPAS en la matière.

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
			moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.			

3.5. Zone non-aedificandi



	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
Affectation	Espace vert public planté d'arbres, jardin promenade.	<p>Zones vertes :</p> <p>Destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel. Végétation et plans d'eau. Rôle social ou pédagogique</p> <p>Zone d'habitat (au sud-est du périmètre) :</p> <p>Logement + équipements (250m²) + activités productives (250m²) + bureau (250m²) + commerce (rez, 150m²)</p>	/	/	/	<p>Une partie de la zone non aedificandi du PPAS est reprise en zone d'habitation au PRAS. Celle-ci deviendra donc constructible en cas d'abrogation. A noter toutefois que cette zone est reprise en réserve naturelle et dans le site classé du Vogelenzang.</p> <p>Il en va de même pour le parc en intérieur d'îlot</p>

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
		+ hôtellerie (20ch.) Zone d'habitat à prédominance résidentielle (dans le quartier résidentiel au nord) : Logement + équipements (250m²) + activités productives (250m²) + bureau (250m²) + commerce (rez, 150m²) + hôtellerie (20ch.)				dans le quartier résidentiel au nord du PPAS qui n'a pas été repris en tant que tel au PRAS.

3.6. Zone des abords du cimetière



	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
Affectation	Extension éventuelle du cimetière et aménagement de ses abords.	Zones d'habitat : Logement + équipements (250m²) + activités productives (250m²) + bureau (250m²) + commerce (rez, 150m²) + hôtellerie (20ch.) Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public : Equipements + logement (avec MPP)	/	/	La zone devient constructible et offre une certaine mixité.	La zone deviendra constructible en cas d'abrogation. A noter que l'extension du cimetière dans cette zone n'est plus d'actualité.

	PPAS	PRAS	RRU	RCU	Effets de l'abrogation	Enjeux subsistants du PPAS par rapport aux autres normes en vigueur
Implantation des constructions	/	/		/	/	Le RRU servira de cadre pour les futurs projets
Profondeur	/	/		/	/	
Hauteurs et toitures	/	/		/	/	
Parkings et garages				/		

3.7. Principaux enjeux

Les **principaux enjeux** de l'abrogation sont donc les suivants :

3.7.1. Dans le quartier résidentiel au nord

- Plus de mixité de fonctions en autorisant d'implanter du bureau, des petits hôtels et activités productives, tout en étant contraint par les superficies maximales énoncées au PRAS pour ces fonctions secondaires et la possibilité d'implanter les fonctions secondaires ailleurs que dans les zones précisées à cet effet.
- Le parc défini par le PPAS en intérieur d'îlot ne sera plus protégé, ni les autres zones non aedificandi (cours et jardins, recul, bermes centrales...) ainsi que les sentiers et chemins piétons. L'application du RRU (voir ci-dessous) pourra toutefois encadrer ces questions de même que la prescription 0.6 du PRAS visant la protection des intérieurs d'îlots. A noter également que les chemins piétons ont été réalisés et sont propriété de la Commune. Enfin, le PPAS autorise également de faire du parking dans les zones situées dans le quartier résidentiel, limitant leur intérêt environnemental et paysager.
- Les règles d'implantation et gabarits du PPAS ne seront plus d'application, mais le RRU pourra encadrer ces questions vu le caractère urbanisé du quartier. Trois points d'attention sont toutefois à signaler.
 - o En termes de gabarits : autour du clos des Asters et le long du boulevard J. Leemans où des constructions plus ou moins élevées pourraient être autorisées en application du RRU en cas de démolition-reconstruction.
 - o Une densification de certaines parcelles pourrait être opérée le long du boulevard J. Leemans, dans les zones de construction d'habitations sociales et d'équipements avec la suppression des règles maximales d'emprise au sol et de P/S pour les zones d'habitations sociales (pas toujours respectées dans les faits). Le RRU est en effet moins précis en la matière.
 - o L'augmentation possible, à long terme, des constructions dans le quartier résidentiel. Pour le moment, la façade arrière des constructions est alignée, mais il suffit d'une dérogation pour que, de coup par coup, la profondeur de toutes les constructions augmente, la limite des 3/4 de la parcelle fixée par le RRU étant plus permissive que la limite dessinée au PPAS.
- La suppression de l'imposition de haies comme clôtures. A noter toutefois que le RCU privilégie ce type de clôture.

3.7.2. Dans la zone d'abords du cimetière

- L'abrogation du PPAS impliquera le caractère constructible de la zone. Ce dernier est toutefois limité au nord de la zone, le sud étant classé comme site et une partie étant reprise en réserve naturelle. Par ailleurs, la zone d'équipements du PRAS couvrant l'école Steiner correspond plus à la situation existante de fait et aux permis octroyés et est déjà bâtie.

3.7.3. Dans la zone à destination publique et/ou semi-publique (partie non abrogée implicitement par le PRAS)

- L'abrogation du PPAS impactera fortement cette zone. En effet, les précisions apportées par le PPAS concernant la priorité à donner aux fonctions en lien avec l'extension de l'hôpital disparaîtra au profit d'une ZEMU au PRAS. Les objectifs du PPAS ne correspondent toutefois plus à la vision actuelle pour le développement de cette zone et l'entièreté de la zone est reprise en site classé, y limitant de facto les possibilités d'y construire et plus globalement de modifier le site existant.

3.7.4. Dans la zone de construction d'habitation, semi-ouverte (PPAS de 1959, au sud-est du périmètre)

- Cette zone n'a pas été mise en œuvre selon le PPAS et le PPAS est peu précis la concernant. Le PRAS la reprend par ailleurs en zone d'habitation. En cas d'abrogation, l'application du RRU et du PRAS sont donc à même de cadrer d'éventuels projets. Quoiqu'il en soit, cette zone étant reprise dans le site classé et la réserve naturelle, il est peu probable qu'elle soit urbanisée à l'avenir ce qui limite les enjeux la concernant.

3.7.5. Dans la zone verte longeant le Vogelenzangbeek

- Il n'y a pas vraiment d'enjeux pour cette zone, les objectifs du PPAS et objectifs régionaux et communaux en la matière étant convergents.



Synthèse des enjeux (en rouge = sites classés)

4. CONCLUSIONS

Le COBAT, Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par l'A.G. du 9 avril 2004 prévoit la possibilité pour les Communes d'abroger leurs Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) et précise la procédure à suivre.

L'article 44§1 du CoBAT prévoit que : « *préalablement à l'élaboration du projet de plan particulier d'affectation du sol, le collège des bourgmestre et échevins adresse à l'administration en charge de la Planification territoriale et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement un dossier qui comprend au moins la motivation visée à l'article 40, alinéa 2, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier* ». Il s'agit de l'objet du présent rapport.

L'abrogation du PPAS « Vogelenzang » et de son plan d'expropriation se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

- Le PPAS a été élaboré avant l'adoption du PRAS, il y a plus de 50 ans. Les affectations des zones non encore mises en œuvre (extension du cimetière à l'est et de l'hôpital à l'ouest) ne sont plus d'actualité.
- Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique.
- Une partie des zones présentant des enjeux en lien avec l'abrogation du PPAS est reprise en site classé et/ou réserve naturelle, limitant la portée de ces enjeux et correspondant aux objectifs de préservation et développement du maillage vert à cet endroit (Plan interrégional Neerpede, PRDD).
- L'application du PRAS dans la zone prévue au PPAS pour l'extension du cimetière répond plus à la situation actuelle en ce qui concerne l'école Steiner (reprise en zone d'équipements au PRAS). Par contre, le caractère constructible du reste de cette zone (au sud de l'école) constitue un enjeu majeur de l'abrogation. A noter la volonté actuelle d'y développer de l'agriculture urbaine (Espace test Graine de Paysans) et le fait que ces terrains sont tous propriété communale.
- Le caractère restrictif des affectations secondaires et l'absence de seuils pour les affectations secondaires est préjudiciable à la mixité des fonctions telle que pensée par le PRAS et le PRDD (qui inscrit le quartier résidentiel en NIL) et voulue selon la politique urbanistique actuelle.
- Le quartier résidentiel au nord est complètement urbanisé. Les principaux objectifs y ont été rencontrés : urbanisation d'un quartier résidentiel et aménagement d'équipements publics. Ces enjeux sont par ailleurs repris par le PRAS (zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'équipements collectifs et de services publics). Les enjeux subsistant du PPAS dans la zone (chemins piétons, parc en intérieur d'îlot, densification possible...) sont localisés et amoindris par l'application du RRU, de la prescription générale 0.6 du PRAS et par la propriété publique d'une grande partie des terrains concernés par ces enjeux.
- Les outils existants : PRAS, RRU et RCU, sont suffisants pour assurer l'encadrement urbanistique du périmètre, qui est déjà largement urbanisé.
- L'abrogation du PPAS simplifiera le contexte planologique de ce PPAS très complexe.
- Il semble à priori que le plan d'expropriation ait été mis en œuvre.
- Enfin, la présente procédure d'abrogation de PPAS fait suite aux intentions énoncées par la Commune dans son Plan Communal de Développement (P.C.D. – 26 mars 2015), à savoir procéder à un nettoyage juridique de ses PPAS.

5. ANNEXE

PLAN DE LOCALISATION

PLAN DE LOCALISATION

Projet d'abrogation du PPAS
"Vogelenzang" AR 09.05.1959 et AR
24.07.1973 (modificatif)

Légende - Fond de plan :

- Limite régionale et communale
- Voiries
- Parcelles cadastrales

Tableau des arrêtés :

PROTECTION	OBJET	DATE ARRETE
Classement AG2	Site : Vogelzang	2009-03-19
Classement AG2	Site: Vallon Meylemeersch	2017-12-21
Réserve naturelle agréée	Vallée Du Vogelzangbeek	11-05-2022

REF. NOVA	OBJET	DATE ARRETE
01/PPAS/166247	PPAS N° 20 "ABORDS DU RING"	06-11-1956
01/PPAS/166251	PPAS "QUARTIER DU VOGELENZANG"	09-05-1959
01/PPAS/166253	PPAS "QUARTIER DU VOGELENZANG"	24-07-1973
01/PPAS/166225	PPAS "ZONE PUBLIQUE DU MEYLEMEERSCH"	29-03-1990
01/PPAS/166399	PPAS "MEYLEMEERSCH EST"	16-01-1992

Légende :

- Perimètre d'abrogation du PPAS
- 50m autour du périmètre
- 500m autour du perimetre
- Site classé Vallon du Meylemeersch
- Site classé Vogelzang
- Zone de protection du Vallon du Meylemeersch
- Réserve naturelle agréée du Vogelzangbeek
- PPAS
- PPAS - abrogation
- Zone non-aedificandi (conduite de distribution d'eau de Flandre)
- Zone de 15m autour de la conduite

Légende PRAS :

- Espaces structurants
- Articulateurs
- Eau
- Zones d'habitation à prédominance résidentielle
- Zones d'habitation
- Zones mixtes
- Zones de forte mixité
- Zones d'industries urbaines
- Zones d'activités portuaires et de transports
- Zones administratives
- Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- Zones d'entreprises en milieu urbain
- Zones de chemin de fer
- Zones vertes
- Zones vertes de haute valeur biologique
- Zones de parcs
- Domaine royal
- Zones de sports ou de loisirs de plein air
- Zones de cinémas
- Zones forestières
- Zones agricoles
- Zones d'intérêt régional
- Zones de réserves foncières
- Usines de recyclage commercial
- Centre
- ZICHEE
- ZICHEE
- ZICHEE
- Parcs de stationnement
- Parking de transit
- Parking
- Parking
- Galeries commerciales
- Zones d'intérêt régional à aménagement d'office
- ZIRAO
- ZIRAO
- ZIRAO
- Bos



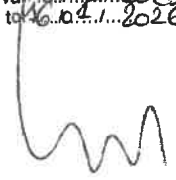



0 100 200 m

PRAS - Plan des affectations

SINT-PIETERS-LEEUV

0 100 200 m

<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN Gemeentelijk nummer: PPAS A10 Gewestelijk nummer: AND 0021 008</p>	<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL Numéro communal : PPAS A10 Numéro régional : AND 0021 008</p>
<p>Projet de dossier d'abrogation totale du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 09/05/1959 et son plan d'expropriation ainsi que l'abrogation totale du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 24/07/1973 (modificatif) avec un RIE accompagné d'une EAI. Opgemaakt door de Projectauteur</p> <p>Bureau d'études BRAT Studiebureau 45, rue Dautzenberg – 1050 Bruxelles 45 Dautzenbergstraat – 1050 Brussel www.bratorjects.be info@bratorjects.be 02/648.67.70</p>	<p>Ontwerpdossier van de volledige opheffing van het BBP "Vogelenzang (Wijk)" KB 09/05/1959 en het onteigeningsplan ervan, evenals de volledige opheffing van het BBP "Vogelenzang (Wijk)" KB 24/07/1973 (wijziging) met een MER vergezeld van een PBE. Dressé par l'auteur de projet</p> <p>brat</p>
<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van 20.11.2025</p>  <p>In opdracht, Le Président du Conseil Communal, De Voorzitter van het Gemeenteraad, Gaëtan Van GOIDSENHOVEN</p>	<p>Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance du 20.11.2025</p>  <p>Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN</p>
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 09.12.2025 tot 16.12.2026</p>  <p>In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS</p>	<p>Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a été déposé à l'examen du public à la Maison Communale du 09.12.2025 au 16.12.2026</p>  <p>Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN</p>
<p>Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van 16.12.2026</p> <p>In opdracht, Le Président du Conseil Communal, De Voorzitter van het Gemeenteraad, Gaëtan Van GOIDSENHOVEN</p>	<p>Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 16.12.2026</p> <p>Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN</p>
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16.12.2026</p> <p>De Minister-President</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16.12.2026</p> <p>Le Ministre-Président</p>