

Mars 2023

Abrogation du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert »

Détermination de l'ampleur probable des incidences (annexe D du CoBAT)

Table des matières

GLOSSAIRE.....	5
1. INTRODUCTION.....	6
1.1. Objectif et contenu de la présente note	6
1.2. Rappel d'éléments de la procédure d'abrogation d'un PPAS.....	6
1.3. Présentation du PPAS faisant l'objet de la proposition d'abrogation.....	7
1.3.1. Localisation générale du PPAS	7
1.3.2. Motif d'élaboration et philosophie générale du PPAS	9
1.3.3. Développement historique et évolution du quartier	13
1.3.4. Propriétaires du site.....	17
1.3.5. Description de la situation existante	18
2. ANALYSE COMPARATIVE.....	21
2.1. Analyse comparative des prescriptions graphiques du PPAS et du PRAS.....	21
2.2. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPAS et du PRAS.....	27
2.2.1. Identification du différentiel théorique entre le PRAS et le PPAS.....	29
2.2.2. Intégration des autres critères repris dans les prescriptions.....	31
2.3. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPAS et du RRU.....	36
2.3.1. Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords	39
2.3.2. Titre II : Normes d'habitabilité des logements	46
2.3.3. Titre III : Chantiers	46
2.3.4. Titre IV : Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite	46
2.3.5. Titre VI : Publicités et enseignes	46
2.3.6. Titre VII : La voirie, ses accès et ses abords	46
2.3.7. Titre VIII : Les normes de stationnement en dehors de la voie publique.....	46
3. ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS	47
3.1. Analyse des caractéristiques des plans.....	47
3.1.1. La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités	47
3.1.2. Influence de l'abrogation du plan sur d'autres plans ou programmes.....	47
3.1.3. Adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable.....	52
3.1.4. Les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan	52
3.1.5. L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement (par exemple les plans et programmes touchant à la gestion des déchets et à la protection de l'eau)	52
3.2. Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation et de la zone susceptible d'être touchées pour les domaines potentiellement impactés	53
3.2.1. Identification des domaines de l'environnement potentiellement impactés par l'abrogation du PPAS	53
3.2.2. L'urbanisme	54
3.2.3. La mobilité.....	58
3.2.4. Le sol, le sous-sol et les eaux	60
3.2.5. Le domaine social et économique.....	61
3.2.6. La faune et la flore	62
4. CONCLUSION.....	64

Glossaire

CG	Commerce de gros
GCS	Grand commerce spécialisé
LNC	Lisééré de noyau commercial
MPP	Mesures particulières de publicité
PCD	Plan Communal de Développement
PPAS	Plan Particulier d'Affectation du Sol
PRAS	Plan Régional d'Affectation du Sol
PRDD	Plan Régional de Développement Durable
RCU	Règlement Communal d'Urbanisme
RRU	Règlement Régional d'Urbanisme
ZH	Zone d'habitation
ZA	Zone administrative
ZICHEE	Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

1. Introduction

1.1. Objectif et contenu de la présente note

Cette note vise à déterminer l'ampleur probable des incidences de l'abrogation totale du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert ». Ce PPAS a été adopté par arrêté royal en date du 31/05/1985 et partiellement abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/2010.

Conformément à l'article 57/1 du CoBAT (qui définit que les dispositions réglant l'élaboration d'un PPAS sont aussi applicables à sa modification et à son abrogation), l'article 43 du CoBAT définit que c'est le collège des bourgmestre et échevins qui « *élabore le projet d'abrogation de PPAS ainsi que, lorsque celui-ci est requis, le rapport sur les incidences environnementales* ».

En effet, conformément à l'article 44§3 du CoBAT, il revient à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de décider si le projet d'abrogation doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

L'article 44§4 du CoBAT définit que l'absence d'incidence notable sur l'environnement doit être étudiée au regard de critères qui sont définis à l'annexe D du CoBAT.

Le présent document vise expressément à mettre en application les critères de l'annexe D du CoBAT qui constituent l'essentiel de la table des matières de ce document. Conformément à la législation, le contenu de ce document n'est donc pas comparable au contenu d'un rapport d'incidences.

Le présent document est accompagné d'une note visant à justifier l'abrogation du PPAS conformément à l'article 41§4 du CoBAT.

Voir Note relative à l'abrogation totale du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert »

1.2. Rappel d'éléments de la procédure d'abrogation d'un PPAS

Conformément à l'article 40 du CoBAT, la décision de l'abrogation revient au Conseil Communal.

Cette abrogation peut être soumise ou non à la réalisation d'un rapport d'incidences en fonction des critères discutés dans ce document. Ces critères prennent notamment en compte les aspects suivants :

- Les interactions entre le projet d'abrogation de plan et les autres plans ou programmes ;
- L'adéquation entre le projet d'abrogation de plan et les préoccupations environnementales et de développement durable ;
- Les caractéristiques des incidences liées à l'abrogation au vu de différents critères dont, notamment :
 - La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences ;
 - Le caractère cumulatif des incidences ;

- Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple) ;
- La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée) ;
- La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier ;
- Le dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites ;
- L'exploitation intensive des sols.

Le présent document est réalisé au regard de l'ensemble de ces critères.

1.3. Présentation du PPAS faisant l'objet de la proposition d'abrogation

1.3.1. Localisation générale du PPAS

Le périmètre du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » se situe au sein de la commune de Woluwe-Saint-Lambert. Il couvre une superficie de 3 ha et est délimité par le boulevard de la Woluwe à l'est et la rue Voot au sud. Il comprend le tronçon sud de la rue Saint-Lambert mais il exclut de son périmètre la place du même nom.

Il est composé de plusieurs parcelles longeant le boulevard de la Woluwe et la rue Saint-Lambert et entourant la place Saint-Lambert. Ces parcelles sont essentiellement occupées par des logements et des bureaux, mais aussi par des commerces et des horeca (au rez-de-chaussée des immeubles entourant la place Saint-Lambert) et des espaces libres végétalisés (le parc Saint-Lambert et d'autres jardins à l'arrière ou aux abords du bâti). En général, deux types de constructions occupent l'îlot :

- Des immeubles en ordre ouvert le long du boulevard et bordant la place ;
- Des constructions mitoyennes longeant les rues Saint-Lambert et Voot.

La figure ci-dessous reprend le périmètre du PPAS et son occupation actuelle.



Figure 1 : Périmètre du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » (en bleu) (orthophotoplan BruGIS, 2021)

Au niveau patrimonial, signalons que l'ensemble formé par la « propriété Voot » (située à l'angle de la rue Voot et la place Saint-Lambert) est un site classé. Une partie du jardin de cette propriété est repris à l'intérieur du périmètre du PPAS. Notons que ce jardin accueille plusieurs arbres remarquables, dont deux sont situés à l'intérieur du périmètre du PPAS.

Signalons aussi que plusieurs constructions à l'intérieur du périmètre du PPAS sont reprises à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.

Voir 1.3.5. Description de la situation existante



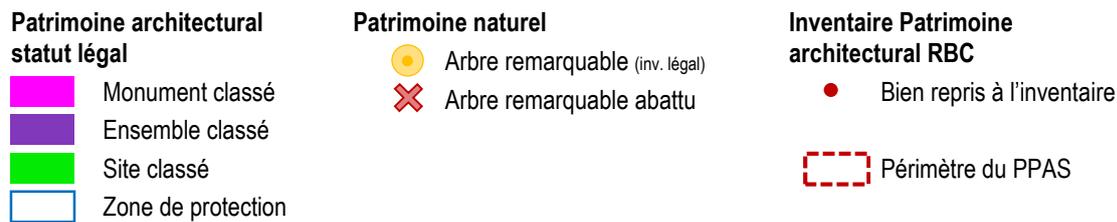


Figure 2 : Éléments à valeur patrimoniale autour du périmètre du PPAS (BruGIS, 2023)

1.3.2. Motif d'élaboration et philosophie générale du PPAS

1.3.2.1. Principes généraux

La politique urbanistique menée dans le cadre du PPAS consistait à mettre en place les conditions favorables aux développements économique, social et culturel sur le territoire délimité. Il s'agissait de mettre en place et de dessiner non pas une situation future et figée mais bien les contours d'une évolution souhaitable qui laisse place à une part d'imprévisibilité.

Ceci supposait la conception d'un outil de gestion dynamique qui s'appuie sur l'établissement de cadres au-delà desquels serait mis en péril l'équilibre des quartiers et de leurs activités.

Le travail est dès lors structuré autour d'une caractérisation hiérarchisée des espaces publics qui permet de fonder, d'une part, la convenance de leurs aménagements et, d'autre part, la détermination de niveaux de protection et de développement du logement ainsi que la limitation des implantations des lieux de travail.

L'objectif général qui est poursuivi est donc bien d'assurer le développement économique, social et culturel sur le territoire délimité dans la perspective du maintien et du renforcement du cadre physique existant et de la mixité des activités qui s'y organisent.

1.3.2.2. Composition du PPAS

Le PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » a été adopté par arrêté royal en date du 31/05/1985. Les articles qui suivent sont inclus dans cet arrêté :

« Article 1^{er} : Le plan particulier d'aménagement n° 4 bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » de la commune de Woluwe-Saint-Lambert est approuvé, à l'exclusion de la partie entourée d'un liseré violet.

Article 2 : Notre Ministère de la Région bruxelloise et Notre Secrétaire d'État à la Région bruxelloise sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. »

Cet arrêté est accompagné d'un plan de destination (complété par des prescriptions littérales), un plan d'expropriation (qui indique que le pouvoir expropriant est l'administration de Woluwe-Saint-Lambert) et un plan de relotissement. Tel qu'indiqué à l'article 1^{er} de l'arrêté, une partie du plan (le boulevard de la Woluwe et une partie des parcelles le bordant) est exclue de l'approbation royale.

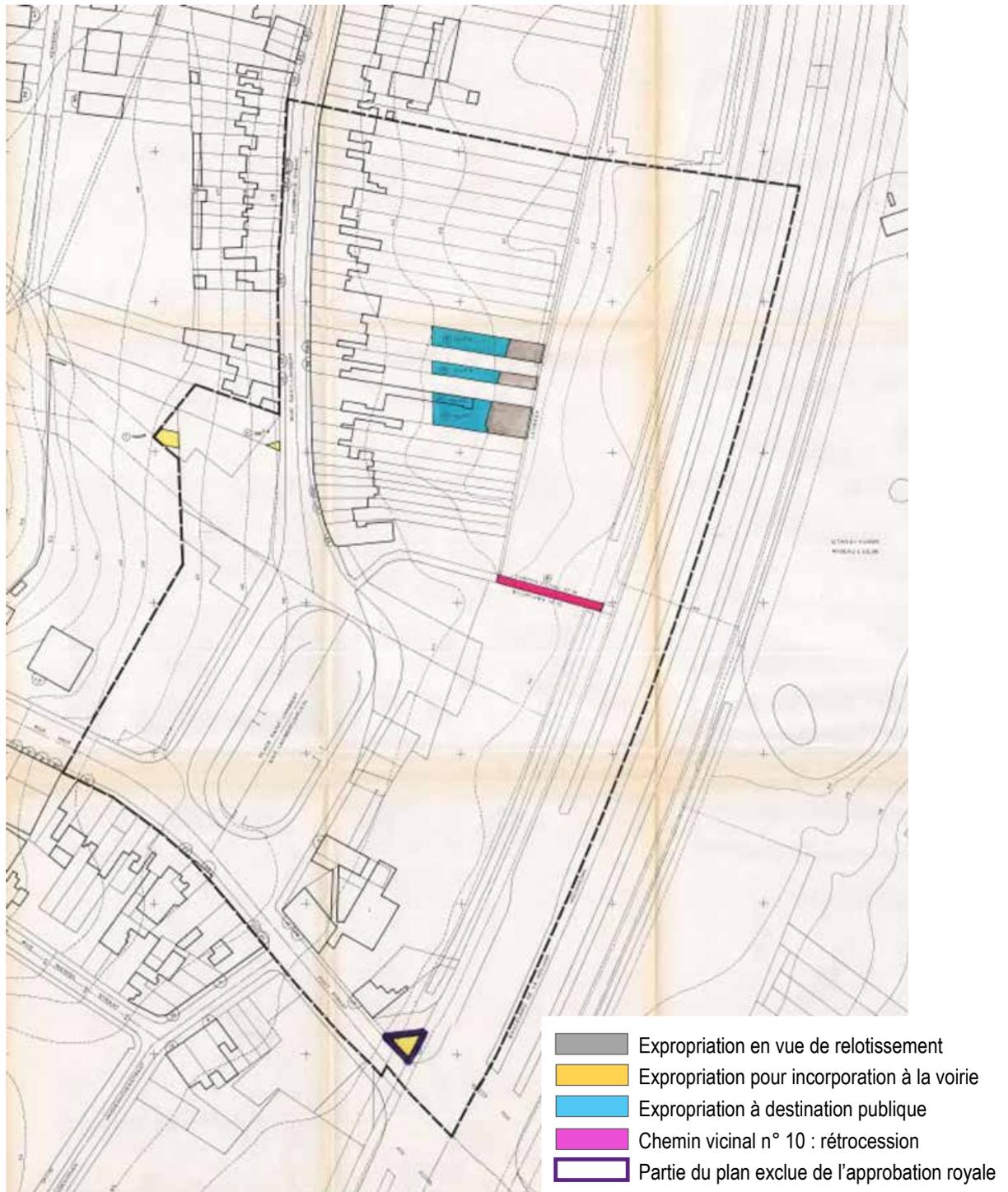
Le plan de destination et les prescriptions littérales sont analysés ultérieurement dans ce rapport.

Voir 2.1. Analyse comparative des prescriptions graphiques du PPAS et du PRAS

En ce qui concerne le plan d'expropriation (voir figure ci-dessous), l'ensemble des parcelles à exproprier appartenait à des propriétaires privés.

Signalons qu'une remarque sur les propriétaires actuels des parcelles à l'intérieur du périmètre du PPAS est développée ultérieurement.

Voir 1.3.4. Propriétaires du site



**Figure 3 : Plan d'expropriation du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert »
(Commune de Woluwe-Saint-Lambert, 1984)**



**Figure 4 : Plan de relotissement du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert »
(Commune de Woluwe-Saint-Lambert, 1984)**

Signalons que le PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » a fait l'objet d'une abrogation partielle, approuvée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/2010. Les articles qui suivent sont inclus dans cet arrêté :

« Article 1^{er} : Est approuvée partiellement selon les limites indiquées sur le plan joint en annexe la décision de la commune de Woluwe-Saint-Lambert d'abroger totalement le plan particulier d'affectation du sol n° 4bis « Place Saint-Lambert », approuvé par arrêté royal du 31 mai 1985.

Art. 2 : Le Ministre qui a l'Aménagement du territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. »

Cet arrêté est accompagné d'un plan annexe délimitant la partie du PPAS à abroger : l'entièreté de l'espace non-bâti de la place Saint-Lambert.



Figure 5 : Plan annexe à l'arrêté approuvant l'abrogation partielle du PPAS n° 4bis « Place Saint-Lambert » (AATL, 2010)

1.3.2.3. Objectifs de développement

Le PPAS ne définit aucun objectif explicite dans son document. Toutefois les objectifs qu'on peut déduire de ce qui est proposé sont :

- Configurer un front bâti discontinu le long du boulevard de la Woluwe ;
- Configurer un front bâti continu bordant les côtés est et sud-est de la place Saint-Lambert et le tronçon sud-est de la rue Voot ;
- Implanter un immeuble résidentiel en ordre ouvert à l'intérieur de l'îlot, à l'arrière du front bâti du boulevard de la Woluwe, sur le lit du ruisseau Leybeek ;
- Consolider le front bâti continu le long de la rue Saint-Lambert, et le prolonger le long du chemin vicinal n° 25 ;
- Configurer un front bâti fermé discontinu à l'angle de la rue Saint-Lambert (côté ouest) et la place Saint-Lambert ;
- Aménager un parc public à l'intérieur de l'îlot, à l'ouest du tracé du ruisseau Leybeek ;
- Aménager une zone piétonne sur la place Saint-Lambert¹ et une placette au droit du boulevard de la Woluwe, reliées via le tracé du chemin vicinal n° 25.

1.3.3. Développement historique et évolution du quartier

La première vue aérienne disponible du site du PPAS date de 1944. Nous identifions sur cette vue les tracés des rues Saint-Lambert et Voot, similaires à la situation existante, bordées de parcelles étroites et allongées, occupées par des constructions mitoyennes. Pourtant, le boulevard de la Woluwe n'est pas encore construit à ce moment, son emprise étant occupée par un chemin parallèle à la Woluwe, qui coule à ciel ouvert. Une grande partie des terrains de la zone sont à caractère agricole et ne sont pas bâtis. La place Saint-Lambert, pour sa part, apparaît occupée par plusieurs petites constructions.

¹ Signalons que l'intention de piétonniser partiellement la place Saint-Lambert n'est plus un objectif du PPAS suite à l'abrogation partielle de celui-ci datant de 2010.



Figure 6 : Vue aérienne du site du PPAS en 1944 (BruCiel, 2023)

L'image ci-dessous montre une vue aérienne du site du PPAS et ses abords en 1977, avant l'adoption du plan en 1985. Le boulevard de la Woluwe apparaît déjà construit (il date de la fin des années 60), les terrains de sa partie ouest étant en friche. La place Saint-Lambert est occupée par un terrain de sport et elle est partiellement verdurisée.



Figure 7 : Vue aérienne du site du PPAS en 1977 (BruCiel, 2023)

Suite à l'adoption du plan, les parcelles bordant le côté ouest du boulevard sont bâties, occupées par des immeubles de bureaux de style brutaliste implantés en ordre ouvert, tel que le montre la vue aérienne de 1987. À ce moment, le stationnement est autorisé autour de la place.



Figure 8 : Vue aérienne du site du PPAS en 1987 (BruCiel, 2023)

Au cours des années 90 (voir ci-dessous la vue aérienne de 1996), l'immeuble postmoderniste bordant le côté est de la place est construit. La placette minéralisée au droit du boulevard (en vis-à-vis du château Malou) et le parc public à l'intérieur de l'îlot sont aménagés. La place Saint-Lambert est occupée par un marché.

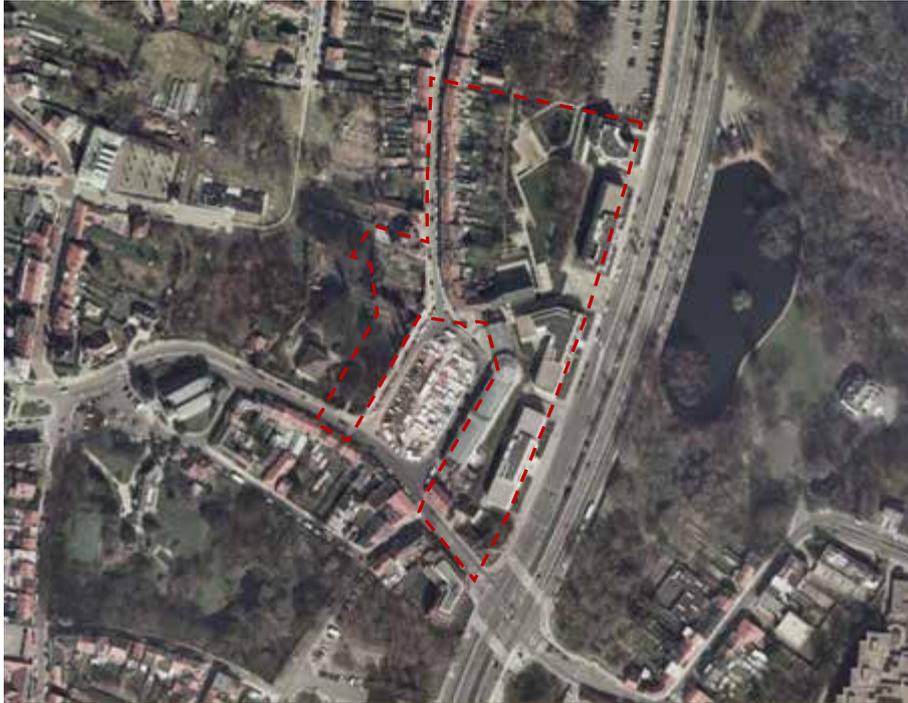


Figure 9 : Vue aérienne du site du PPAS en 1996 (BruCiel, 2023)

En 2017, la moitié sud-est de la place Saint-Lambert est piétonnisée et le parking est organisé en épis sur la moitié nord-ouest, donnant lieu à l'aménagement actuel de la place. La place Saint-Lambert est dès lors connectée avec la placette au droit du boulevard. À partir de 2018, certains des immeubles de bureaux brutalistes longeant le boulevard sont substitués par des bâtiments de logements de style contemporain.



Figure 10 : Vue aérienne du site du PPAS en 2021 (BruCiel, 2023)

1.3.4. Propriétaires du site

Selon les informations cadastrales apportées par la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, trois type de parcelles sont identifiées au sein du périmètre du PPAS en fonction de leur propriétaire :

- ❑ Des propriétés publiques, appartenant à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert ;
- ❑ Des propriétés publiques, appartenant à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, faisant l'objet d'une emphytéose ;
- ❑ Des propriétés publiques, appartenant à Bruxelles Environnement et à l'État belge ;
- ❑ Des propriétés privées, appartenant à des particuliers ou des sociétés.

Notons que le terrain qui n'est pas cadastré (voir figure ci-dessous) fait partie du domaine public.

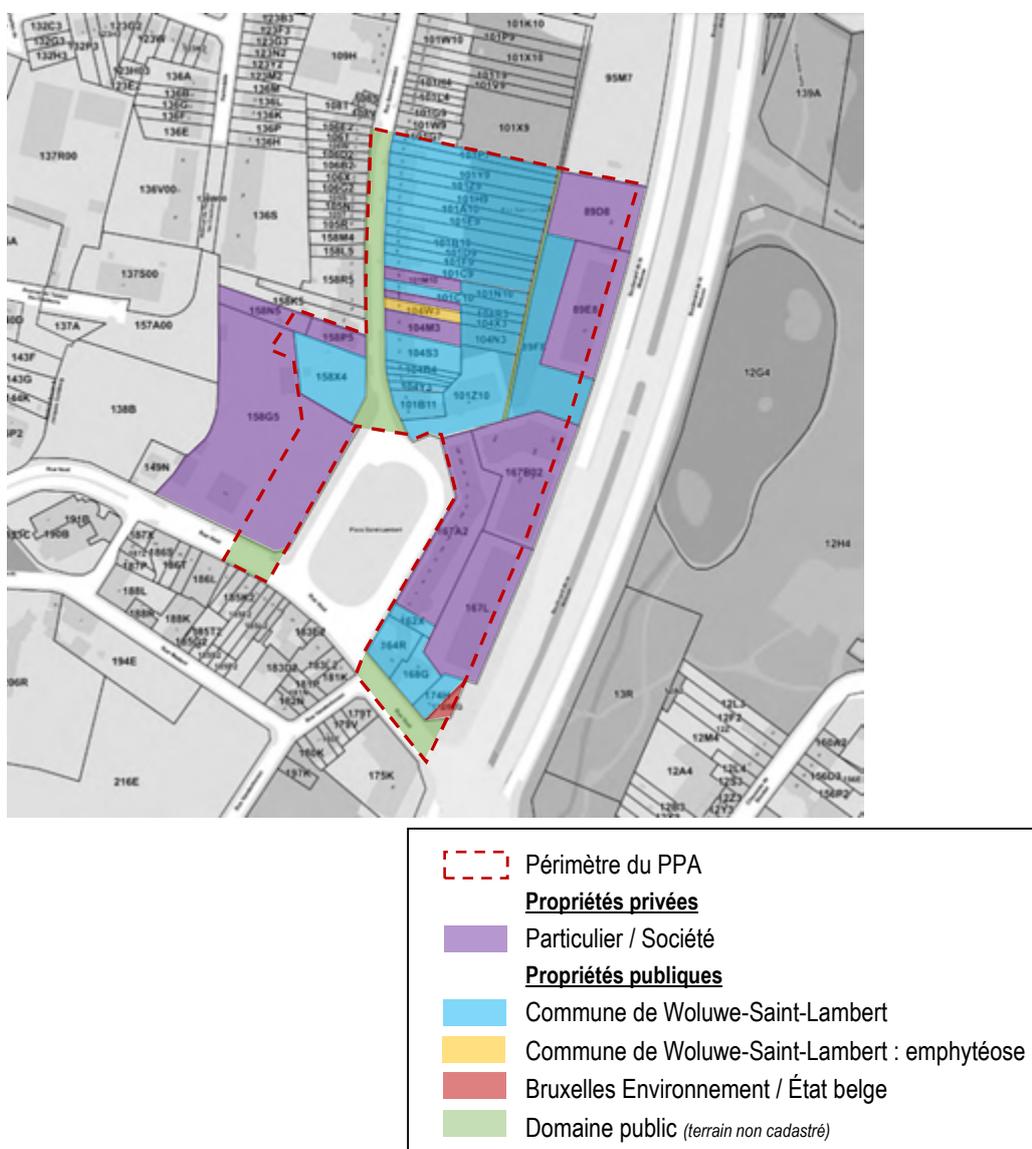


Figure 11 : Propriétaires actuels du site (ARIES sur fond BruGIS, 2023)

1.3.5. Description de la situation existante

Le tableau suivant décrit les différentes zones identifiées à l'intérieur du périmètre du PPAS en ce qui concerne le cadre bâti et non-bâti du site. La numérotation de chaque zone est signalée sur la figure ci-dessous.



Légende : voir dossier cartographique

Cadre bâti

1		<ul style="list-style-type: none"> · Immeubles de bureaux en ordre ouvert · Gabarit : R+3+T · Style brutaliste · Années 80 · Repris à l'Inventaire du Patrimoine archit. de la RBC
2		<ul style="list-style-type: none"> · Immeubles à appartements en ordre ouvert · Gabarit : R+6 – R+7 · Style contemporain · 2018-2022

3		<ul style="list-style-type: none"> · Immeuble de bureaux et appartements en ordre ouvert · Commerce au rez-de-chaussée · Gabarit : R+3 – R+5 · Style postmoderniste · Années 90 · Repris à l'Inventaire du Patrimoine archit. de la RBC
4		<ul style="list-style-type: none"> · Maisons mitoyennes · Gabarit : R+T, R+1+T, R+2+T · Début XX^e s. – XXI^e s.
5		<ul style="list-style-type: none"> · Constructions mitoyennes longeant la rue Voot · Gabarit : R+1+T · Fin XIX^e s. – début XX^e s. · Reprises à l'Inventaire du Patrimoine archit. de la RBC
Cadre non-bâti		
A		<ul style="list-style-type: none"> · Place Saint-Lambert · Moitié sud-est piétonnisée (minéralisée), moitié nord-est destinée au parking

B		<ul style="list-style-type: none"> · Placette au droit du boulevard · Majoritairement minéralisée (pavés en pierre)
C	 <p style="text-align: right;"><i>Source : Patrimoine.brussels</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> · Jardin de la propriété Voot · Site classé · Accès restreint
D		<ul style="list-style-type: none"> · Potagers à l'angle de la place et la rue Saint-Lambert
E	 <p style="text-align: right;"><i>Source : Commune de Woluwe-Saint-Lambert</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> · Parc Saint-Lambert · Situé en intérieur d'îlot

Tableau 1 : Description de la situation existante (ARIES, 2023)

2. Analyse comparative

Comme indiqué préalablement, l'objet de la présente note est d'évaluer l'absence d'incidence notable sur l'environnement de l'abrogation d'un document légal. Cette abrogation implique un retour, pour le périmètre considéré, aux prescriptions du PRAS et du RRU qui constitueront la situation de droit projetée.

Pour ce faire, le présent point se focalise sur le différentiel entre la situation de droit existante (PPAS) et la situation de droit projetée (PRAS et RRU) pour le périmètre concerné. Cette analyse permettra ensuite de déterminer l'ampleur probable des incidences de l'abrogation du PPAS.

2.1. Analyse comparative des prescriptions graphiques du PPAS et du PRAS

Ce point reprend, pour le périmètre d'étude, les prescriptions graphiques du PPAS et du PRAS et identifie les différences entre celles-ci.



Abrogation du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert »
 Détermination de l'ampleur probable des incidences (annexe D du CoBAT)

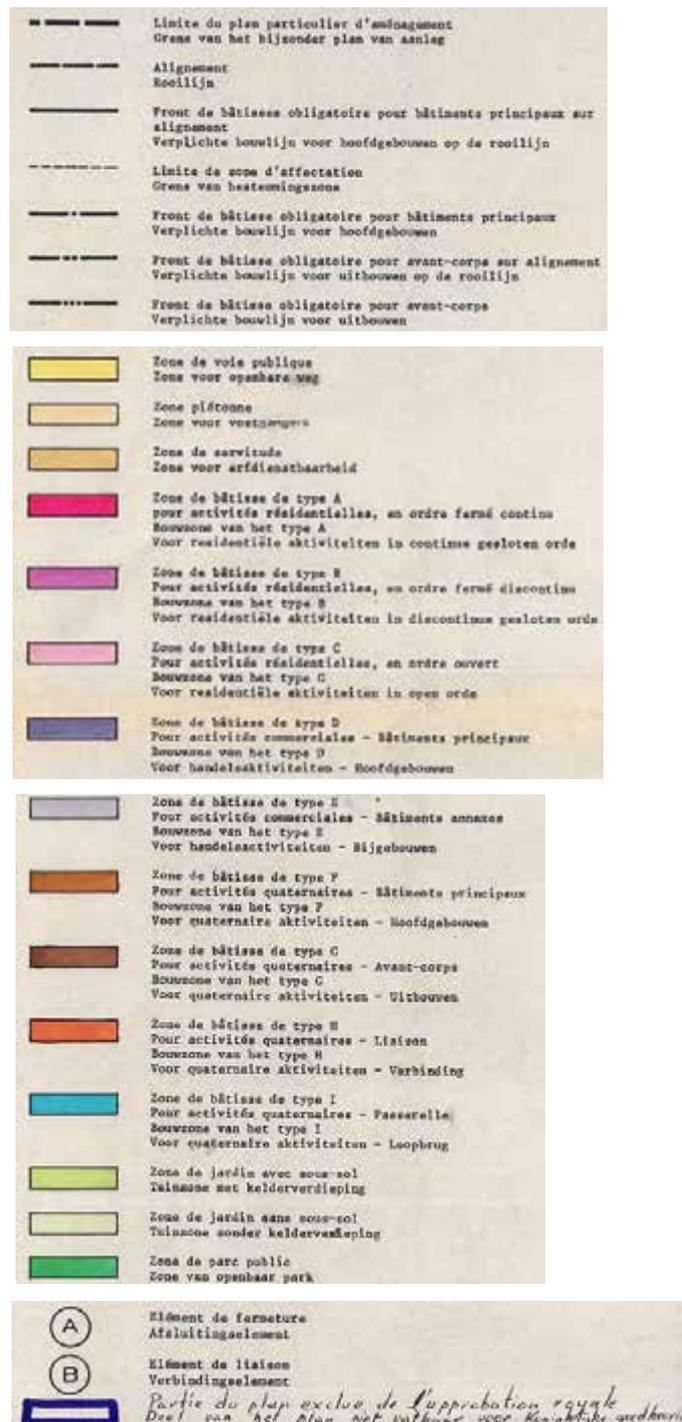


Figure 12 : Plan de destination du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert »
 (Commune de Woluwe-Saint-Lambert, 1984)

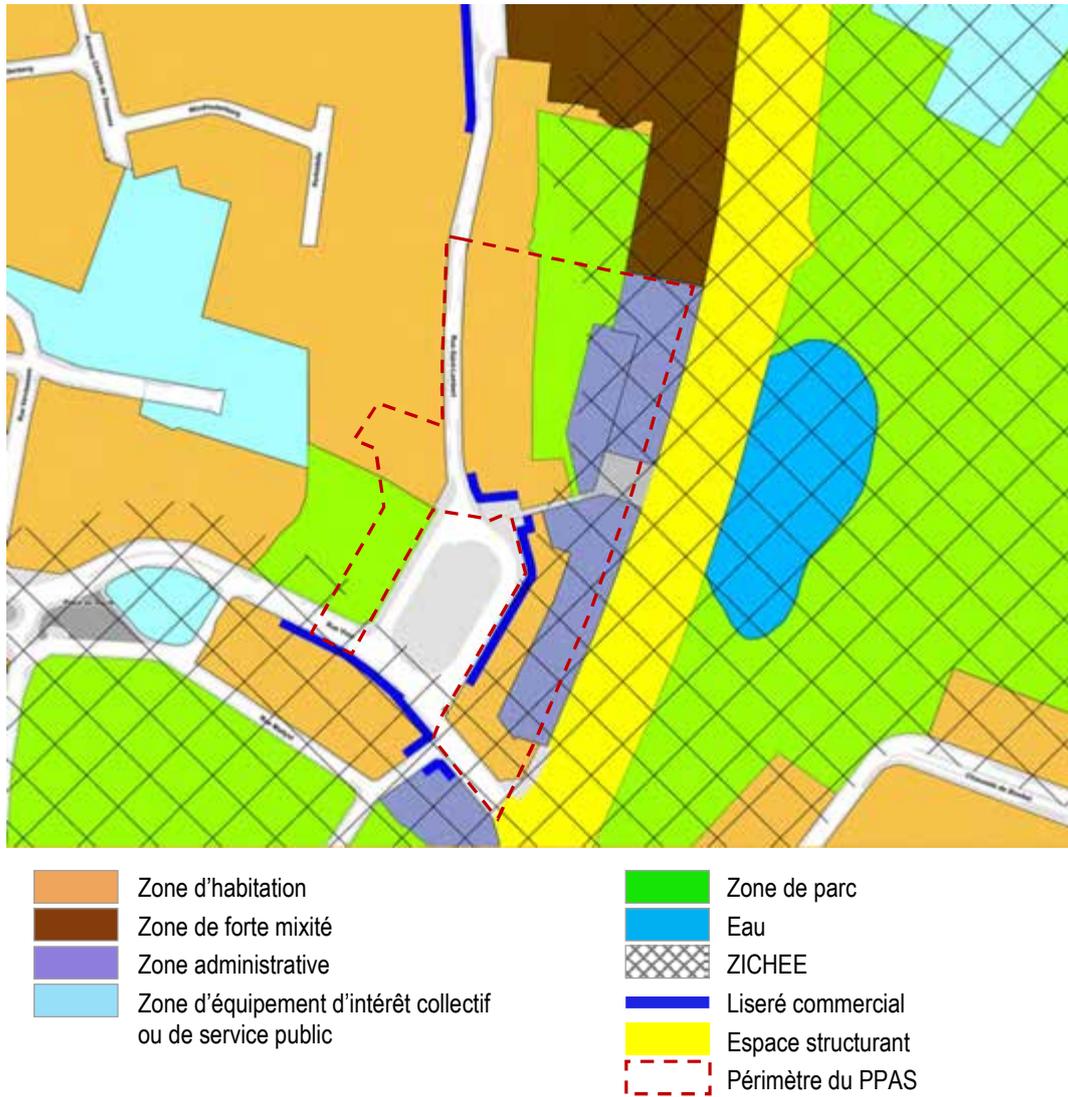
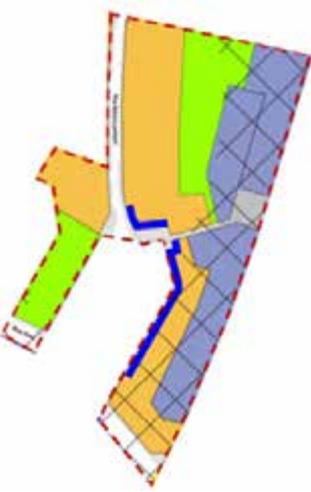


Figure 13 : Plan Régional d'Affectation du Sol (BruGIS, 2013)

A. Tableau comparatif

Prescriptions graphiques au PPAS		Prescriptions graphiques au PRAS	
			
Situation existante de fait	Affectation au PPAS	Affectation au PRAS	Différentiel PRAS/PPAS
<p>Le front bâti discontinu longeant le boulevard de la Woluwe est entièrement construit, et une placette minéralisée est aménagée au bord de celui-ci. Par contre, aucun immeuble n'est construit en intérieur d'îlot (comme prévu par le PPAS pour la « zone de bâtisse de type C »).</p> <p>Le côté est de la rue Saint-Lambert est également construit, ainsi que l'angle et la partie de l'îlot longeant le chemin connectant la place Saint-Lambert et la placette minérale.</p> <p>Concernant le côté ouest de la rue Saint-Lambert, il n'est pas bâti comme prévu par le PPAS : le bâtiment occupant la parcelle du n° 41 présente une implantation différente, et la parcelle du n° 39 n'est pas bâtie (elle est occupée par des potagers).</p> <p>En ce qui concerne la place Saint-Lambert, sa moitié nord-ouest est occupée par un parking, tandis que sa moitié sud-est est piétonisée. À l'ouest de la place, le site de la propriété Voot est occupé par un jardin densément arboré. À l'est, la place est bordée d'un immeuble en ordre semi-ouvert. Le tronçon sud-est de la rue Voot est bordé de plusieurs constructions implantées à l'alignement.</p>	<p>Zone de bâtisse de type A</p> <p>Zone de bâtisse de type B</p> <p>Zone de bâtisse de type C</p> <p>Zone de bâtisse de type D</p> <p>Zone de bâtisse de type E</p> <p>Zone de bâtisse de type F</p> <p>Zone de bâtisse de type G <i>(exclue de l'approbation royale)</i></p> <p>Zone de bâtisse de type H</p> <p>Zone de bâtisse de type I</p> <p>Zone de jardin avec sous-sol</p> <p>Zone de jardin sans sous-sol</p> <p>Zone de parc public</p> <p>Zone de voie publique</p> <p>Zone piétonne</p> <p>Zone de servitude</p>	<p>Zone d'habitation</p> <p>Zone administrative</p> <p>Zone de parc</p> <p>Liseré commercial</p> <p>ZICHEE</p>	<p>Le PPAS définit différentes zones d'affectation à l'intérieur du périmètre, dont 9 « zones de bâtisse » (du type A au type I, chacune avec de différentes fonctions et conditions d'implantation autorisées), 2 « zones de jardin » (avec et sans sous-sol), une « zone de parc public », une « zone de voie publique », une « zone piétonne » et une « zone de servitude ».</p> <p>Le PRAS, pour sa part, affecte les espaces bordant le boulevard en « zone administrative ». Les espaces bordant la rue Saint-Lambert, le côté est/sud-est de la place et la rue Voot sont affectés en « zone d'habitation », à l'exception de l'espace à l'ouest de la place et l'intérieur de l'îlot, affectés en « zone de parc ». Le PRAS superpose également une « ZICHEE » sur les terrains proches du boulevard, et détermine un « liseré commercial » autour de la partie nord et est de la place.</p> <p><i>(La correspondance des zones d'affectation du PPAS par rapport au PRAS est indiquée en couleur orange pour les zones du PPAS entièrement reprises en « zone d'habitation » au PRAS, en bleu pour celles reprises en « zone administrative » et en vert pour celles reprises en zones de parc. Celles indiquées en noir sont reprises en plusieurs zones d'affectation au PRAS.)</i></p>

B. Conclusion

Le PPAS distingue plusieurs types de « zones de bâtisse » à l'intérieur du périmètre, ainsi que deux « zones de jardin », une « zone de parc public », une « zone de voie publique », une « zone piétonne » et une « zone de servitude ».

La différenciation de ces zones du PPAS est d'application actuellement en ce qui concerne les aspects physiques du cadre bâti (hauteur, implantation, etc.) et non-bâti (aménagement en espace vert de certaines zones).

En ce qui concerne les affectations, une comparaison précise de ces affectations avec celles définies au PPAS en 1985 s'avère nécessaire afin d'analyser pour chaque affectation quelle limite (du PPAS ou du PRAS) doit être appliquée en situation existante.

Voir 2.2. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPAS et du PRAS

L'abrogation du PPAS entraîne que toutes les zones définies au PPAS rejoignent soit la « zone d'habitat », soit la « zone administrative », soit la « zone du parc » du PRAS (en plus des zones en surimpression du liseré de noyau commercial et la ZICHEE).

Une analyse des alternatives de construction qu'il est possible de réaliser à l'intérieur du périmètre du PPAS suite à l'abrogation du plan particulier sera développée ultérieurement.

Voir 2.3. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPAS et du RRU

2.2. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPAS et du PRAS

Afin de bien comprendre l'analyse comparatif entre les prescriptions du PRAS et celles du PPAS, nous présentons ci-dessous le texte des prescriptions des zones de bâtisses du PPAS en vigueur relatives aux destinations de ces zones :

Article 5 – Zone de bâtisse de type A

Pour activités résidentielles, en ordre fermé continu.

5.1.- Destination

Cette zone est réservée à la réhabilitation, à la reconstruction ou à la construction d'immeubles disposés entre murs mitoyens et destinés aux affectations suivantes : principalement logement et éventuellement activités commerciales (y compris Horeca et artisanat), sportives ou socio-culturelles.

[...]

Article 6 – Zone de bâtisse de type B

Pour activités résidentielles, en ordre fermé discontinu.

6.1.- Destination

Cette zone est réservée à la construction d'immeubles destinés aux affectations suivantes : principalement logement et éventuellement activités commerciales (y compris Horeca et artisanat), sportives ou socio-culturelles.

[...]

Article 7 – Zone de bâtisse de type C

Pour activités résidentielles, en ordre ouvert.

7.1.- Destination

Cette zone est réservée à la construction d'immeubles destinés au logement.

[...]

Article 8 – Zone de bâtisse de type D

Pour activités commerciales – Bâtiments principaux.

8.1.- Destination

Cette zone est réservée à la construction d'immeubles disposés entre murs mitoyens et destinés aux affectations suivantes : principalement commerce (y compris Horeca et artisanat) et éventuellement logement.

[...]

Article 9 – Zone de bâtisse de type E

Pour activités commerciales – Bâtiments annexes.

9.1.- Destination

Cette zone est réservée à la construction d'annexes aux immeubles principaux et destinés aux affectations suivantes : principalement commerce (y compris Horeca et artisanat) et éventuellement logement.

[...]

Article 10 – Zone de bâtisse de type F

Pour activités quaternaires – Bâtiments principaux.

10.1.- Destination

Cette zone est réservée à la construction d'immeubles abritant des bureaux, entrepôts, laboratoires, etc., ainsi que des activités informatiques, pédagogiques, scientifiques, etc.

10.2.- Superficies

Les superficies de plancher maximum hors sol et hors-œuvre développées par lot (étage exclusivement technique exclu) sont précisées à l'article 12 dans la mesure où elles portent à la fois sur les zones de bâtiments principaux, sur celles des avant-corps et sur celle de liaison.

[...]

Article 12 – Zone de bâtisse de type H

Pour activités quaternaires – Liaison.

12.1.- Destination

Cette zone est réservée à la construction d'immeubles abritant des bureaux, entrepôts, laboratoires, etc., ainsi que des activités informatiques, pédagogiques, scientifiques, etc.

12.2.- Superficies

Les superficies de plancher maximum hors sol et hors-œuvre développées par lot (étage exclusivement technique exclu) et cumulées pour les zones de bâtiments principaux, d'avant-corps et de liaison sont conformes au tableau suivant :

Lot n° 1 (Sud) : 4.200 m²

Lot n° 2 : 3.800 m²

Lot n° 3 : 3.800 m²

Lot n° 4 (Nord) : 2.600 m²

[...]

Article 13 – Zone de bâtisse de type I

Pour activités quaternaires – Passerelle.

13.1.- Destination

Cette zone est réservée à la construction d'une passerelle reliant l'immeuble du lot n° 4 (Nord) à l'immeuble du lot suivant de l'aménagement du site, hors le périmètre du présent plan particulier.

[...]

2.2.1. Identification du différentiel théorique entre le PRAS et le PPAS

Tel qu'expliqué précédemment, les affectations définies au PPAS sont d'application depuis 1985. Toutefois, celles définies au PRAS sont aussi d'application depuis l'adoption de ce plan en 2001.

Le tableau suivant constitue une seconde étape d'analyse du différentiel entre le PPAS et le PRAS. Il identifie les contraintes applicables à chaque type d'affectation autorisable à travers chacune des prescriptions du PPAS et du PRAS. Il s'agit généralement de limites maximales autorisables (mais pas toujours). Pour une affectation donnée au PPAS, les éléments repris en **rouge** dans le tableau indiquent les limites actuellement les plus contraignantes entre le PPAS et le PRAS (le PRAS et le PPAS sont donc équivalents lorsqu'une affectation n'est pas concernée par une indication en rouge).

En vertu de l'analyse graphique réalisée précédemment, les prescriptions des « zones de bâtisse de types A, B, D et E » du PPAS sont comparées à celles de la « zone d'habitation » du PRAS (identifiées en **orange** dans le tableau). Pour sa part, les prescriptions des « zones de bâtisse de types C, F, H et I » du PPAS sont comparées à celles de la « zone administrative » du PRAS (identifiées en **bleu**).

Il est important de souligner que les données reprises au tableau suivant font l'hypothèse que l'ensemble des critères qualitatifs définis et d'application sont rencontrés (démonstration faite que la nature des activités est compatible avec l'habitation, mise en œuvre des mesures particulières de publicité (MPP), les augmentations sont effectivement motivées par des raisons économiques ou sociales, etc.). Or, il n'est pas nécessairement acquis à ce stade que ce soit effectivement le cas. Cette appréciation dépendra de la nature des projets urbanistiques qui y prendront forme.

Pour certaines des zones, les prescriptions du PPAS déterminent des fonctions principales, ainsi que d'autres fonctions « éventuelles ». Les prescriptions du PPAS n'explicitant pas des limites pour ces dernières, l'analyse du tableau suivant n'établit pas de différence entre les fonctions principales et celles considérées comme « éventuelles ».

Signalons aussi que la comparaison reprise dans le tableau ci-dessous ne considère pas les « zones de jardin (avec ou sans sous-sol) », la « zone de parc public », la « zone de voie publique », la « zone piétonne » et la « zone de servitude » du PPAS, étant donné qu'aucune construction n'est autorisée dans ces zones (à l'exception de locaux de service, entrepôts et parkings dans la « zone de jardin avec sous-sol » et d'éventuels édifices sur la « zone de parc »).

Abrogation du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert »
Détermination de l'ampleur probable des incidences (annexe D du CoBAT)

		PPAS			PRAS	
		Zones de bâtisse de types A, B, D et E	Zone de bâtisse de type C	Zones de bâtisse de types F, H et I ²	Zone d'habitation	Zone administrative
Logement		Admis, sans limite <i>(fonction éventuelle dans les zones D et E)</i>	Admis, sans limite	Non admis	Admis, sans limite	Admis, sans limite
Activités productives		Artisanat admis, sans limite <i>(fonction éventuelle dans les zones A et B)</i>	Non admis	Admis, sans limite (activités quaternaires)	500 m ² par immeuble moyennant MPP	Admis, sans limite, pour autant que compatibles avec les autres affectations
Bureau		Non admis	Non admis	Admis, sans limite (activités quaternaires)	500 m ² par immeuble moyennant MPP	Admis, sans limite
Équipements d'intérêt collectif ou de service public		Selon les prescriptions du PPAS : - Activités sportives et socio-culturelles admises dans les zones A et B <i>(en tant que fonction éventuelle)</i> - Non admis dans les zones D et E Toutefois, admis par le biais de la prescription 0.7 du PRAS	Non admis selon les prescriptions du PPAS Toutefois, admis par le biais de la prescription 0.7 du PRAS	Non admis selon les prescriptions du PPAS Toutefois, admis par le biais de la prescription 0.7 du PRAS	1.000 m ² par immeuble pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé 250 m ² par immeuble pour les autres équipements (la prescription 0.7 permet d'aller au-delà, moyennant MPP)	Admis, sans limite
Commerce	Commerce	Admis, sans limite <i>(fonction éventuelle dans les zones A et B)</i>	Non admis	Non admis	300 m ² par immeuble	Admis, sans limite, moyennant MPP
	Grand commerce spécialisé	Admis, sans limite <i>(fonction éventuelle dans les zones A et B)</i>	Non admis	Non admis	Non admis	Admis, sans limite, moyennant MPP
	Commerce de gros	Non admis	Non admis	Non admis	Non admis	Non admis
Activité hôtelière		Admis, sans limite <i>(fonction éventuelle dans les zones A et B)</i>	Non admis	Non admis	50 chambres moyennant MPP	Admis, sans limite

² La « zone de bâtisse de type I » est exclusivement destinée à la construction d'une passerelle.

En ce qui concerne la comparaison entre les « zones de bâtisse A, B, D et C » du PPAS et la « zone d'habitation » du PRAS, le tableau ci-dessus montre que le PRAS présente des contraintes plus strictes que le PPAS pour les activités productives, les commerces (dont les grands commerces spécialisés) et les activités hôtelières. Par contre, le PPAS est plus restrictif que le PRAS en ce qui concerne les bureaux.

La « zone de bâtisse de type C » du PPAS est globalement plus restrictive que le PRAS en termes d'affectation, car elle n'autorise que des logements.

Concernant les « zones de bâtisse F, H et I » du PPAS, elles sont plus restrictives que la « zone administrative » du PRAS pour les logements, les commerces (dont les grands commerces spécialisés) et les activités hôtelières. Ces fonctions ne sont pas admises par le PPAS, mais le PRAS permet l'inclusion de ces fonctions sans limite (parfois moyennant mesures particulières de publicité).

Cette situation implique que l'abrogation du PPAS entraîne :

- **Pour les « zones de bâtisse de types A, B, D et E », l'admission (limitée) d'une nouvelle fonction : des bureaux ;**
- **Pour la « zone de bâtisse de type C », l'admission de 4 nouvelles fonctions : des activités productives, des bureaux, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels ;**
- **Pour les « zones de bâtisse de types F, H et I », l'admission de 3 nouvelles fonctions : des logements, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels.**

2.2.2. Intégration des autres critères repris dans les prescriptions

A. Intégration des prescriptions générales du PRAS relatives à l'ensemble des zones

Les prescriptions générales du PRAS sont d'application sur l'ensemble des zones identifiées à l'intérieur du périmètre du PPAS. Les prescriptions suivantes affectent directement les zones concernées par ce PPAS :

*« **0.2.** Dans toutes les zones, la réalisation d'**espaces verts** est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. »*

*« **0.7.** Dans toutes les zones, les **équipements d'intérêt collectif ou de service public** peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.*

Toutefois, dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parcs et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations. (...) »

*« **0.12.** La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un **logement** ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone*

administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative (...);

2° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée (...);

3° permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels (...);

4° permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

5° permettre la réalisation d'un espace vert public ;

6° permettre la réaffectation d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé (...);

7° permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;

8° permettre l'extension d'une activité productive existante ;

9° permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet. »

L'adoption du PRAS et de sa prescription 0.7, qui permet la création d'équipements d'intérêt collectif et de service public dans toutes les zones sous certaines conditions, abroge de manière implicite la non-admission de cette fonction dans les « zones de bâtisse de type C, D, E, F, H et I » du PPAS.

B. Intégration des prescriptions particulières relatives aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

Les prescriptions particulières du PRAS relatives aux ZICHEE sont d'application au sein du périmètre du PPAS, sur les parcelles situées le long du boulevard de la Woluwe et du tronçon sud-est de la rue Voot.

*« Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de **sauvegarder** ou de **valoriser** les **qualités culturelles, historiques ou esthétiques** de ces périmètres ou de **promouvoir leur embellissement**, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.*

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation. »

L'abrogation du PPAS n'entraînera pas d'impact concernant cet aspect.

C. Intégration des prescriptions particulières relatives aux liserés de noyaux commerciaux

Les prescriptions particulières du PRAS relatives aux liserés de noyaux commerciaux sont d'application au sein du périmètre du PPAS, sur les bords nord, nord-est et sud-est de la place Saint-Lambert.

*« En **liseré de noyau commercial** ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*

La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m².

L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :

1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte. »

Ces prescriptions sont actuellement d'application au sein du périmètre du PPAS, sur des « zones de bâtisse de type A et D », qui admettent sans limite la présence de commerces. L'abrogation du PPAS n'entraînera pas d'impact concernant cet aspect.

D. Intégration des prescriptions particulières relatives aux voiries et aux transports en commun

Les prescriptions particulières du PRAS relatives aux voiries sont d'application au sein du périmètre du PPAS.

25. Généralités

25.1. *Les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun sont soumis aux mesures particulières de publicité.*

25.2. *Les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun qui portent atteinte au bâti existant, ne sont autorisés que s'ils sont accompagnés des mesures qui visent à la restructuration du tissu urbain.*

25.3. *Sans préjudice des dispositions légales ou réglementaires qui concernent spécifiquement les autoroutes, les actes et travaux ayant pour objet la création ou*

la modification du tracé ou de l'aménagement des voiries et des itinéraires de transport en commun :

1° contribuent à améliorer la vitesse commerciale et la régularité des transports en commun et à augmenter le confort et la sécurité des usagers aux arrêts, stations et gares ;

2° contribuent à l'esthétique des espaces publics et à la qualité de l'environnement des activités riveraines ;

3° intègrent la problématique du stationnement en ce compris les véhicules de livraison, les taxis et les vélos ;

4° pour les voiries, autres que les voiries de quartier, qui ne sont pas situées sur un itinéraire cyclable régional, établissent des aménagements pour les cyclistes tels que piste cyclable ou sas aux carrefours à feux, sauf si les conditions locales ne le permettent pas ;

5° incitent les automobilistes à adopter une vitesse conforme à la réglementation en vigueur et à adopter un comportement convivial vis-à-vis des autres usagers ;

6° offrent des points d'arrêt pour les transports en commun, des traversées piétonnes et cyclistes confortables et sûres, en nombre suffisant pour permettre le bon fonctionnement des activités riveraines ;

7° dissuadent la circulation des poids lourds en transit et leur stationnement dans les zones d'habitat à prédominance résidentielle, les zones d'habitat et les zones de mixité sauf lorsqu'ils portent sur une voirie du réseau primaire.

25.4. Les actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement d'une voirie le long de laquelle circulent un tram de surface, des bus RER ou au moins 10 bus à l'heure la plus chargée par sens de circulation :

1° contribuent à l'amélioration de la vitesse commerciale et de la régularité des transports en commun.^[1] Il s'agit, sauf si les conditions locales ne le permettent pas, d'aménagements tels que, notamment :

- un site protégé ;
- une ou plusieurs bandes réservées à la circulation des transports en commun ;
- commande des feux de signalisation.

Dans tous les cas, les aménagements permettent le croisement aisé, sans ralentissement, de véhicules de transport en commun.

2° établissent à chaque point d'arrêt, sauf si les circonstances locales ne le permettent pas, un embarcadère surélevé par rapport à la chaussée, équipé d'un abri ;

3° organisent des traversées piétonnes sécurisées en nombre suffisant pour permettre de bonnes communications entre les deux côtés de l'itinéraire et assurer l'accessibilité des arrêts et stations ;

4° établissent des parkings de longue durée pour vélos à proximité des nœuds de communication ou des arrêts importants des transports en commun, sauf si les conditions locales ne le permettent pas ;

5° prévoient des mesures de limitation de la propagation du bruit et des vibrations des itinéraires de tram, lorsque les circonstances locales le requièrent ;

6° peuvent comporter des ouvrages dénivelés ponctuels dans le but d'améliorer la vitesse commerciale des véhicules de transport en commun lorsque les conditions locales le justifient.

25.5. *La création et la modification des aménagements végétaux et minéraux associés à la voirie est autorisée dans le cadre de travaux d'aménagement de voiries. Dans le cadre de travaux d'aménagement des voiries, si les conditions locales l'imposent, leur suppression est autorisée dans le respect de la prescription 25.3, 2° et sans pouvoir porter préjudice à la fonction sociale ou récréative qu'ils peuvent remplir.*

25.6. *En cas de désaffectation d'une voirie, les actes et travaux y relatifs respectent les prescriptions applicables à l'une des zones qui la bordent, moyennant mesures particulières de publicité.*

25.7. *En cas d'application concurrente, les prescriptions relatives aux transports en commun prévalent sur celles relatives à la circulation des autres véhicules automobiles.*

Ces prescriptions sont actuellement d'application au sein du périmètre du PPAS. L'abrogation de ce dernier n'entraînera pas d'impact concernant cet aspect.

2.3. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPAS et du RRU

Afin de bien comprendre l'analyse comparatif entre les articles du RRU et les prescriptions du PPAS, nous présentons ci-dessous le texte des prescriptions des zones de bâtisses du PPAS en vigueur relatives aux gabarits, au volume, à l'implantation et à l'aspect des constructions de ces zones :

Article 5 – Zone de bâtisse de type A

Pour activités résidentielles, en ordre fermé continu.

[...]

5.2.- Gabarits

Les nouveaux immeubles s'inscrivent dans un volume capable défini par des hauteurs de façade de 8,80 m au front de bâtisse, de 3,20 m à la limite postérieure de bâtisse quand la zone présente une profondeur de 15,00 m et de 8,20 m à la limite postérieure de bâtisse quand la zone présente une profondeur de 10,00 m.

Dans ce volume, la hauteur minimum de façade au front de bâtisse est de 6,80 m et la pente de toiture comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal.

En cas d'affectation sportive, ce minimum est toutefois réduit à 4,40 m pour autant que l'immeuble assure une liaison harmonieuse avec les constructions adjacentes.

Article 6 – Zone de bâtisse de type B

Pour activités résidentielles, en ordre fermé discontinu.

[...]

6.2.- Gabarits

Les immeubles s'inscrivent dans un volume capable défini par une hauteur de façades de 8,80 m aux fronts de bâtisse, des inclinaisons de toiture de 45° et une hauteur d'arasement de 13,20 m.

Dans ce volume, la hauteur minimum de façade au front de bâtisse est de 6,80 m et la pente de toiture comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal.

6.3.- Aspect

Les immeubles présentent en toutes leurs façades un aspect homogène d'esthétique contemporaine à caractère architectural spécifique semblable à celui cité à l'article 8 relatif à la zone de bâtisse pour activités commerciales, - Bâtiments principaux.

Article 7 – Zone de bâtisse de type C

Pour activités résidentielles, en ordre ouvert.

[...]

7.2.- Gabarits

Les immeubles ont une hauteur de façade comprise entre 5,20 m et 7,20 m. La pente des toitures est de 45° sur l'horizontale et les lucarnes sont proscrites.

Article 8 – Zone de bâtisse de type D

Pour activités commerciales – Bâtiments principaux.

[...]

8.2.- Gabarits

Les immeubles s'inscrivent dans un volume capable défini par des hauteurs de façade de 7,60 m, des inclinaisons de toiture de 60° sur l'horizontale et une hauteur d'arasement de 13,20 m.

Dans ce volume les pentes de toiture sont comprises entre 35° et 60° sur l'horizontale ; les toitures-terrasses accessibles sont également autorisées.

8.3.- Volume

Les immeubles fermant le côté Est de la place St-Lambert présentent un rez-de-chaussée en arcades en retrait de 3,50 m par rapport au front de bâtisse.

8.4.- Aspect

Les immeubles fermant le côté Est de la place St-Lambert présentent en toutes leurs façades un aspect homogène d'esthétique contemporaine à caractère architectural spécifique semblable à celui cité à l'article 6 relatif aux zones pour activités résidentielles, en ordre fermé discontinu.

Article 9 – Zone de bâtisse de type E

Pour activités commerciales – Bâtiments annexes.

[...]

9.2.- Gabarits

Les immeubles s'inscrivent dans un volume capable défini par des hauteurs de façade de 4,80 m ; des inclinaisons de toiture de 60° sur l'horizontale et une hauteur d'arasement de 10,40 m ; les pentes de toiture sont comprises entre 35° et 60° sur l'horizontale ; les toitures-terrasses accessibles sont également autorisées.

9.3.- Aspect

Les immeubles fermant le côté Est de la place St-Lambert présentent en toutes leurs façades un aspect homogène d'esthétique contemporaine à caractère architectural spécifique semblable à celui cité à l'article 6 relatif aux zones pour activités résidentielles, en ordre fermé discontinu.

Article 10 – Zone de bâtisse de type F

Pour activités quaternaires – Bâtiments principaux.

[...]

10.3.- Implantation

Les parties de bâtiment situées dans ces zones respectent les fronts de bâtisse obligatoire pour bâtiments principaux.

10.4.- Gabarits

Les immeubles ont une hauteur maximum de façade de 15,00 m. Les toitures abritant exclusivement des locaux techniques s'inscrivent dans un volume capable défini par des inclinaisons de toiture de 45° sur l'horizontale et une hauteur d'arasement de 18,20 m.

10.5.- Aspect

Les immeubles présentent un aspect homogène d'esthétique contemporaine à valeur architecturale d'enseigne.

Article 12 – Zone de bâtisse de type H

Pour activités quaternaires – Liaison.

[...]

12.3.- Gabarits

Les immeubles ont une hauteur maximum de façade de 15,00 m. Les toitures abritant exclusivement des locaux techniques s'inscrivent dans un volume capable défini par des inclinaisons de toiture de 45° sur l'horizontale et une hauteur d'arasement de 18,20 m.

12.4.- Aspect

Les immeubles présentent un aspect homogène d'esthétique contemporaine à valeur architecturale d'enseigne.

Article 13 – Zone de bâtisse de type I

Pour activités quaternaires – Passerelle.

[...]

13.2.- Gabarits

La passerelle n'occupe pas l'espace situé à hauteur des deux premiers niveaux des immeubles adjacents et présente une hauteur maximum de 21,40 m.

13.3.- Aspect

La passerelle présente un aspect architectural ayant la valeur d'un signal ponctuant le boulevard de la Woluwe.

13.4.- Revêtement

La surface au sol située sous la passerelle tombe sous l'application de l'article 14 relatif aux jardins avec sous-sol.

Outre la question des affectations détaillées au point précédent, l'abrogation du PPAS implique que ses caractéristiques physiques ne seront plus applicables. Le PRAS ne définit pas de telles normes.

L'abrogation du PPAS suppose dès lors la prise en compte du RRU dans le cadre des caractéristiques physiques du bâti. En effet, le RRU définit les notions de hauteur de bâti, emprise et esthétique à prendre en considération.

Une analyse comparative des prescriptions littérales du PPAS et du RRU est ainsi effectuée selon les différents titres qui composent le RRU. À noter que la présente analyse ne reprend que les éléments du PPAS qui diffèrent de manière significative du RRU et dont l'abrogation est susceptible d'avoir une incidence notable.

2.3.1. Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Le tableau ci-dessous reprend les prescriptions relatives aux caractéristiques physiques des bâtiments qui diffèrent de manière significative entre le PPAS et le RRU.

	PPAS	RRU
Implantation		
<i>Bâtiment mitoyen</i>	<p>Les prescriptions graphiques du PPAS déterminent les fronts de bâtisses obligatoires pour toutes les « zones de bâtisse », en indiquant celles qui doivent respecter une implantation à l'alignement.</p> <p>Les prescriptions graphiques déterminent aussi les limites de la zone d'affectation de chaque « zone de bâtisse », ce qui constitue de manière implicite la profondeur maximale des constructions.</p>	<p>Le RRU régleme la profondeur des constructions :</p> <p>Article 4, §1</p> <p>« 1° La profondeur maximale de la construction ne dépasse pas une profondeur égale au $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain mesurée (...);</p> <p>2° Lorsque 2 terrains voisins sont bâtis, la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - Ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » <p>(...)</p> <p>Article 4, §3</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des §1^{er} 2° et §2 du présent article. »
<i>Bâtiment isolé</i>		<p>Le RRU régleme la profondeur des constructions :</p> <p>Article 7, §1 :</p> <p>« 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</p>

		<i>la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins »</i>
Façades		
<i>Hauteurs de façades – bâtiment mitoyen</i>	<p>Le PPAS détermine des volumes capables pour chacune des « zones de bâtisse » (ZB) dans lesquels peuvent s'inscrire les immeubles.</p> <p>Les valeurs définies pour les hauteurs de façade des différentes zones sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZB type A : 4,40 m (affectation sportive) ou 6,8 m (min) – 8,80 m (max) au front de bâtisse ; 3,20 m ou 8,20 m (max) à la limite postérieure (en fonction de la profondeur de 15 ou 10 m) ; - ZB type B : 6,80 m (min) – 8,80 m (max) ; - ZB type C : 5,20 m (min) – 7,20 m (max) ; - ZB type D : 7,60 m (max) ; - ZB type E : 4,80 m (max) ; - ZB type F : 15 m (max) ; - ZB type H : 15 m (max). 	<p>Le RRU régleme de manière générale la hauteur des façades avant des bâtiments mitoyens :</p> <p>Article 5, §1 :</p> <p><i>« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celles 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 même de l'îlot (...)</i></p> <p><i>La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :</i></p> <p><i>1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse</i></p> <p><i>2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée »</i></p>
<i>Hauteurs de façades – bâtiment isolé</i>		<p>Article 8, §1</p> <p><i>« 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 »</i></p>
<i>Composition des façades</i>	<p>Le PPAS exige « un aspect homogène d'esthétique contemporaine » pour les immeubles des ZB de type B, D, E, F et H. D'autres spécificités sont précisées pour chacune des zones.</p>	<p>Aucune prescription du RRU n'est relative à la composition des façades</p>
<i>Retraits et saillies</i>	<p>Le PPAS détermine pour les immeubles fermant le côté Est de la place Saint-Lambert (ZB de type D) un rez-de-chaussée en arcades en retrait de 3,5 m par rapport au front de bâtisse.</p> <p>D'autres précisions ne sont pas indiquées pour le reste des zones.</p>	<p>Le RRU ne définit pas sur plan les zones dans lesquels doivent être comprises les saillies.</p> <p>Le RRU n'impose pas de conditions spécifiques aux retraits. Les conditions imposées aux toitures concernent toutefois les étages en retrait : voir point suivant.</p>
Toitures	<p>Le PPAS détermine des volumes capables pour chacune des « zones de bâtisse » (ZB) dans lesquels peuvent s'inscrire les immeubles.</p> <p>Les valeurs définies pour les hauteurs maximales et les pentes des toitures des différentes zones sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZB type A : 35-45° ; - ZB type B : 45°, 13,20 m ; - ZB type C : 45° ; - ZB type D : 35-60°, 13,2 m ; - ZB type E : 35-60°, 10,4 m ; - ZB type F : 45°, 18,2 m ; - ZB type H : 45°, 18,2 m. 	<p>Les prescriptions du RRU définissent uniquement des conditions relatives à la hauteur des toitures. Il ne distingue pas de types de toitures.</p> <p>Article 6, §1</p> <p><i>« La toiture répond aux conditions suivantes :</i></p> <p><i>1° Ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ;</i></p> <p><i>2° Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des</i></p>

		<i>annexes contiguës des constructions visées à l'article 5 »</i>
Abords	<p>Le PPAS définit deux « zones de jardin », une « zone de parc public », une « zone de voie publique », une « zone piétonne » et une « zone de servitude ».</p> <p>Pour la zone de jardin avec sous-sol, le PPAS autorise l'aménagement de jardins privés et de locaux de service, parkings et entrepôts en sous-sol, avec un maximum de revêtement minéral du jardin égale à 50% de sa surface.</p> <p>Pour la zone de jardin sans sous-sol, le PPAS autorise l'aménagement de jardins privés, dont la surface minimum d'aménagement végétale est égale à 70% de leur surface.</p> <p>La zone de parc public est destinée à l'aménagement d'un parc public, pouvant comprendre un étang et d'éventuels édicules utiles à la fonction de parc de quartier.</p> <p>La zone de voie publique est réservée à l'aménagement de voies publiques de communication.</p> <p>La zone piétonne est réservée à l'aménagement d'espaces publics piétons et à la construction d'édicules complémentaires à cette fonction, la circulation automobile n'étant pas tolérée.</p> <p>La zone de servitude est réservée à l'aménagement d'un chemin piéton.</p>	<p>Le RRU définit les abords de la construction qui comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone de recul ; - La zone de retrait latéral ; - La zone de cours et jardins <p>Ces zones ne sont pas identifiées sur plan, elles correspondent aux terrains non bâtis de chaque côté de la construction.</p> <p>Les zones de recul ne comportent pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (boîtes aux lettres, escaliers, etc.).</p> <p>Les zones de cours et jardins et les zones de retrait latéral visent le développement de la flore. La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.</p>

Concernant l'implantation des bâtiments, le PPAS et le RRU ont une manière différente de définir les contraintes : le PPAS via des gabarits maximums imposés par zone, le RRU par rapport au cadre bâti voisin.

Ces différences affectent des aspects concernant l'implantation des immeubles (en termes de profondeur et emprise des constructions), la pente des toitures ou la composition des façades (qui ne sont pas définis dans le RRU). De plus, elles affectent la hauteur des constructions.

Signalons que les incidences produites par ces différences vis-à-vis des divers domaines de l'environnement sont développées ultérieurement.

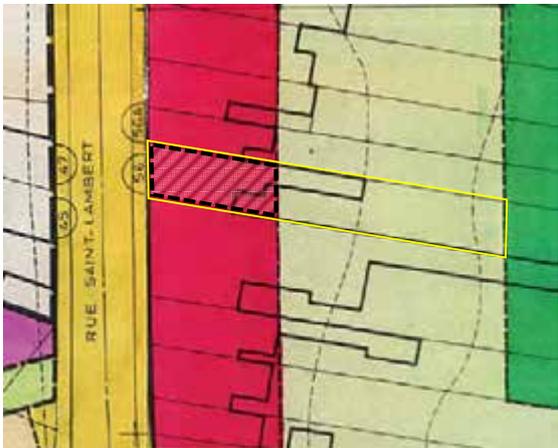
2.3.1.1. Exemple de cas

Afin d'identifier les différences existantes entre le PPAS et le RRU dans le cas d'une éventuelle modification du cadre bâti, nous présentons par la suite l'analyse de deux cas :

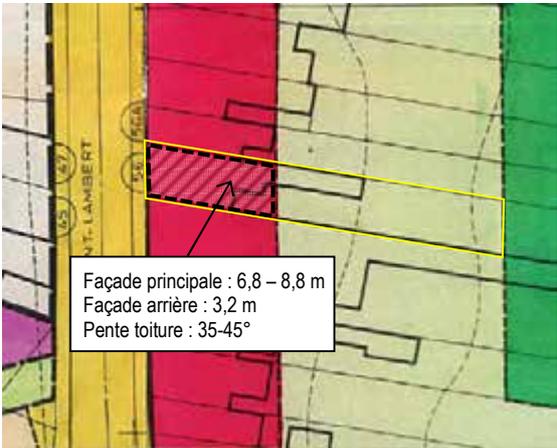
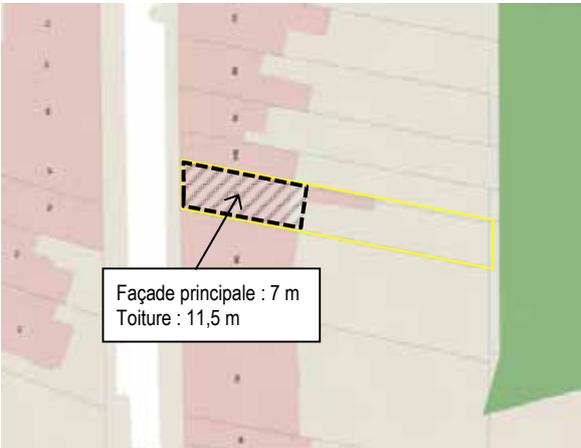
- Une construction mitoyenne sur la rue Saint-Lambert ;
- Un bâtiment isolé implanté sur la parcelle située à l'angle de la rue Saint-Lambert et la place du même nom.

A. Construction mitoyenne

A.1. Implantation

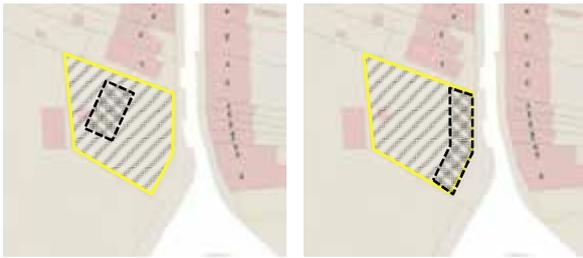
PPAS	RRU
 <ul style="list-style-type: none">  Zone d'affectation (zone d'implantation possible)  Limite de la parcelle  Zone de bâtisse de type A  Zone de jardin sans sous-sol 	 <ul style="list-style-type: none">  Construction (zone d'implantation possible)  Profondeur profil mitoyen  Limite de la parcelle
<p>Dans la « zone de bâtisse de type A », les constructions à front de rue sont implantées dans la zone indiquée au plan (15 m de profondeur).</p> <p>La partie arrière de la parcelle (affectée en « zone de jardin sans sous-sol ») est réservée à l'aménagement d'un jardin privé, dont l'aménagement végétal doit être égale ou supérieur à 70% de sa superficie.</p>	<p>En cas d'abrogation du PPAS, la profondeur de la construction est définie selon la profondeur des constructions voisines et la profondeur maximale de la construction ne peut pas dépasser les trois quarts de la profondeur du terrain.</p> <p>Dans le cas présent, les deux bâtiments voisins à front de rue ont une profondeur d'environ 14,5 et 15,5 m, respectivement. La nouvelle construction à front de rue pourra avoir une profondeur maximale de 15,5 m (« ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » et « ne dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde »).</p> <p>En ce qui concerne les constructions annexes contiguës, le RRU ne fait pas de distinction par rapport à la construction principale concernant les profondeurs maximales.</p>

A.2. Hauteur de façade et de toiture

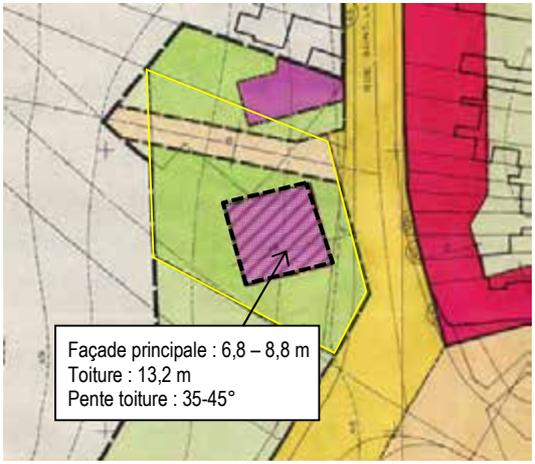
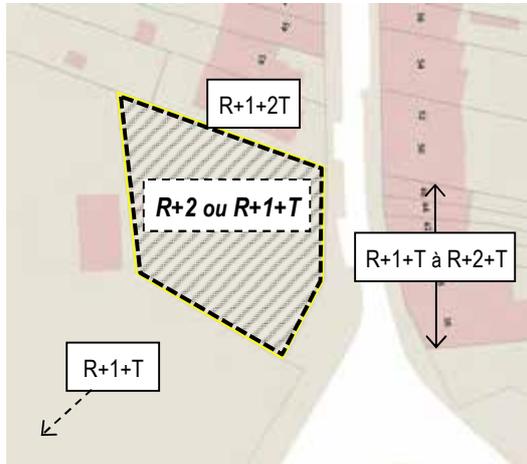
PPAS	RRU
 <p>Façade principale : 6,8 – 8,8 m Façade arrière : 3,2 m Pente toiture : 35-45°</p> <p> Zone d'affectation (zone d'implantation possible)  Limite de la parcelle</p>	 <p>Façade principale : 7 m Toiture : 11,5 m</p> <p> Construction (zone d'implantation possible)  Limite de la parcelle</p>
<p>Dans la « zone de bâtisse de type A », la façade avant des constructions à front de rue présente une hauteur minimum de 6,8 m et une hauteur maximum de 8,8 m. La façade arrière présente une hauteur maximum de 3,2 m.</p> <p>Concernant la hauteur de la toiture, celle-ci n'est pas défini par le PPAS de manière explicite, mais le plan indique que la pente de la toiture doit avoir entre 35 et 45° par rapport à l'horizontale.</p>	<p>En cas d'abrogation du PPAS, le RRU détermine la hauteur maximale de façade selon les constructions voisines ou à défaut les constructions les plus proches : « la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ; être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ».</p> <p>La toiture « ne peut dépasser de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas » et ne peut « dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut ».</p> <p>Dans le cas présent, les constructions voisines présentent des hauteurs de façade identiques, d'environ 7 m. La nouvelle construction pourra donc avoir une hauteur de façade de 7 m.</p> <p>Concernant la hauteur de la toiture, les profils mitoyens voisins présentent des hauteurs de 11 et 11,5 m, respectivement. La nouvelle construction pourra donc avoir une hauteur de toiture de 11,5 m.</p> <p>Au regard de la façade arrière, le RRU ne définit aucune limitation minimale ou maximale.</p> <p>Comme dans le cas de la profondeur, les constructions annexes contiguës à la construction principale sont soumises aux mêmes règles que celle dernière.</p>

B. Bâtiment isolé

B.1. Implantation

PPAS	RRU
 <ul style="list-style-type: none">  Zone d'affectation (zone d'implantation possible)  Limite de la parcelle  Zone de bâtisse de type B  Zone de jardin avec sous-sol  Zone piétonne 	 <ul style="list-style-type: none">  Zone d'implantation possible  Limite de la parcelle
<p>La parcelle à l'angle de la rue Saint-Lambert et la place du même nom est affectée en plusieurs zones au PPAS : « zone de bâtisse de type B », « zone de jardin avec sous-sol » et « zone piétonne ». Seule la première admet des constructions hors-sol, qui doivent être compris dans le périmètre indiqué sur les prescriptions graphiques du PPAS. La zone d'implantation possible présente une profondeur de 15 m et se situe 5 m en recul par rapport à la limite est de la parcelle.</p>	<p>En cas d'abrogation du PPAS, les trois zones d'affectation identifiées dans cette parcelle seront affectées en « zone d'habitation » au PRAS.</p> <p>Le RRU ne définit pas de conditions d'implantation strictes pour les constructions isolées, sauf l'obligation de s'implanter « 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 et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ». Ceci entraîne que, a priori, une éventuelle construction isolée pourrait s'implanter partout dans la parcelle, même dans la zone définie comme « zone piétonne » au PPAS, qui disparaît suite à l'abrogation de celui-ci.</p> <p>Nous présentons ci-dessous deux des multiples possibles implantations pour un nouvel immeuble au sein de cette parcelle : l'une en ordre ouvert, l'autre à l'alignement de la voirie. Les deux options seraient possibles suite à l'abrogation du PPAS.</p> 

B.2. Hauteur de façade et de toiture

PPAS	RRU
 <p>Façade principale : 6,8 – 8,8 m Toiture : 13,2 m Pente toiture : 35-45°</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone d'affectation (zone d'implantation possible)  Limite de la parcelle  Zone de bâtisse de type B  Zone de jardin avec sous-sol  Zone piétonne 	 <p>R+1+2T</p> <p>R+1+T</p> <p>R+1+T à R+2+T</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone d'implantation possible  Limite de la parcelle
<p>Dans la « zone de bâtisse de type B », la façade avant des constructions à front de rue présente une hauteur minimum de 6,8 m et une hauteur maximum de 8,8 m.</p> <p>Concernant la toiture, elle présente une hauteur maximum de 13,2 m et une pente entre 35 et 45° par rapport à l'horizontale.</p>	<p>En cas d'abrogation du PPAS, le RRU détermine pour les constructions isolées : « 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 ».</p> <p>Les constructions situées aux abords du terrain de l'exemple présentent des gabarits qui varient entre R+1+T et R+2+T. La moyenne de ces hauteurs est approximativement R+2 (équivalent à R+1+T). La possible construction occupant cet espace ne peut donc dépasser ce gabarit.</p>

2.3.2. Titre II : Normes d'habitabilité des logements

Sans objet.

2.3.3. Titre III : Chantiers

Sans objet.

2.3.4. Titre IV : Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite

Sans objet.

2.3.5. Titre VI : Publicités et enseignes

Sans objet.

2.3.6. Titre VII : La voirie, ses accès et ses abords

Le PPAS détermine une « zone de voie publique », réservée à l'aménagement de voies publiques de communication. Hormis les cas où le sous-sol est construit, le PPAS indique pour cette zone que « l'aménagement végétal est constitué d'essences à hautes tiges disposées de préférence en alignement ».

Suite à l'abrogation du PPAS, cette zone sera uniquement régulée par les prescriptions du RRU.

2.3.7. Titre VIII : Les normes de stationnement en dehors de la voie publique

Sans objet.

3. Analyse des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans

Les points suivants analysent l'abrogation totale du PPAS au regard des critères de l'annexe D du CoBAT.

3.1. Analyse des caractéristiques des plans

3.1.1. La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités

Le PPAS consiste à mettre en place les conditions favorables aux développements économique, social et culturel sur le territoire délimité. Il s'agit donc d'un outil de gestion dynamique permettant la mise en place d'un cadre pour le développement de projets ou d'activités au sein du périmètre.

Avec l'abrogation du PPAS, ce sont les réglementations et dispositions en matière d'urbanisme existantes, telles que le PRAS et le RRU, qui seront strictement d'application pour fixer les affectations et les caractéristiques physiques du bâti.

En cas de projets, les permis d'urbanisme seront donc analysés au cas par cas précisant la densité, les volumétries, les implantations au regard des réglementations et dispositions urbanistiques en vigueur et chaque projet devra dans tous les cas répondre à la notion de « bon aménagement des lieux ».

3.1.2. Influence de l'abrogation du plan sur d'autres plans ou programmes

Il convient ici de rappeler les plans d'aménagement qui s'inscrivent de manière hiérarchique en amont du PPAS :

- Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) – plan stratégique d'aménagement du territoire à l'échelle régionale ;
- Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) – plan à valeur réglementaire (repris de manière détaillée ci-avant) ;
- Le Plan Communal de Développement (PCD) – plan stratégique d'aménagement du territoire à l'échelle communale.

Il existe également des RCU à prendre en compte :

- Le Règlement communal sur les bâtisses de Woluwe-Saint-Lambert ;

L'influence de l'abrogation du PPAS sur les documents précités sera développée par la suite.

3.1.2.1. Le Plan Régional de Développement Durable

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) a été approuvée le 12/07/2018.

Le PRDD a pour ambition de faire de Bruxelles une ville plus attrayante, plus inclusive sur le plan social, plus compétitive sur le plan économique, plus créative en matière de recherche, plus verte et efficace dans l'utilisation de l'énergie et des ressources.



	Identité locale Noyau d'identité locale existant		Transport en commun Ligne de TC de haute capacité existante
	Maillage vert et bleu Espace vert (zones vertes du PRAS)		Périmètre du PPAS
	Promenade verte		
	Eau		

Figure 14 : Extrait de la carte n° 8 « Projet de ville » (PRDD, 2018)

Le périmètre du PPAS est repris dans le noyau d'identité locale existant aux abords de la place Saint-Lambert. Le projet de ville indique également la présence d'autres éléments à proximité immédiate de la zone :

- Ligne de transport en commun de haute capacité existante le long du boulevard de la Woluwe (ligne de tram 8) ;
- Promenade verte traversant le parc Malou.

Le PPAS n'étant pas affecté directement par les divers territoires concernant des projets de développement urbain prévus au PRDD, son abrogation n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des objectifs fixés par le PRDD.

3.1.2.2. Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) tel qu'adopté en 2001 a fait l'objet de plusieurs modifications partielles et d'errata, parmi lesquelles la modification partielle dite « PRAS démographique », par l'AGRBC du 02/05/2013. Actuellement, le PRAS fait l'objet d'un projet

de révision (AGRBC du 23/12/2021), ouvrant la procédure de modification du plan en fonction de cinq objectifs :

- Clarifier les équilibres des fonctions dans les zones mixtes ;
- Traduire les objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM) ;
- Préserver les sites de haute valeur biologique qui concourent spécifiquement au maillage vert ;
- Offrir un cadre à l'agriculture urbaine ;
- Analyser la faisabilité juridique d'insérer dans le PRAS des zones à densifier ou à dé-densifier.

Nous analysons ci-dessous la compatibilité du PPAS par rapport au PRAS en vigueur.

Selon la carte d'affectation du sol du PRAS, le site du PPAS est inclus dans plusieurs zones d'affectation : « zone d'habitation », « zone administrative » et « zone de parc ». Il est aussi partiellement affecté en « ZICHEE » et inclut un « liseré commercial ».

Voir 2.1. Analyse comparative des prescriptions graphiques du PPAS et du PRAS

Suite à l'adoption du PRAS en 2001, certaines des limitations des affectations définies par le PPAS en 1985 ont été abrogées de manière implicite (les contraintes au PRAS étant plus strictes pour les activités productives, les commerces, les commerces de gros et les hôtels pour les « zones de bâtisse de types A, B, D et E »). Par contre, le PPAS présente une contrainte plus stricte par rapport au PRAS vis-à-vis certaines fonctions. Ces limitations sont actuellement en vigueur.

Voir 2.2. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPAS et du PRAS

Cette situation implique que l'abrogation du PPAS entraîne :

- Pour les « zones de bâtisse de types A, B, C et D » : l'admission (limitée) d'une nouvelle fonction : des bureaux ;**
- Pour la « zone de bâtisse de type C », l'admission de 4 nouvelles fonctions : des activités productives, des bureaux, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels ;**
- Pour les « zones de bâtisse de types F, H et I », l'admission de 3 nouvelles fonctions : des logements, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels.**

3.1.2.3. Le Plan Communal de Développement (PCD)

Le PCD de la commune de Woluwe-Saint-Lambert a été approuvé définitivement par AGRBC du 02/04/2015 (MB du 20/04/2015). Il s'agit d'un outil de gestion, de la planification et de l'évaluation de l'ensemble des actions de l'administration communale. Le PCD détermine :

- Les objectifs généraux et sectoriels ainsi que les priorités de développement, en ce compris d'aménagement du territoire, requis par les besoins économiques, sociaux, culturels, de déplacement et d'environnement ;
- Les moyens à mettre en œuvre de manière transversale et sectorielle pour atteindre les objectifs et priorités ainsi définis, notamment par l'expression cartographiée de certaines de ces mesures ;

- La détermination des zones d'intervention prioritaire de la commune ;
- Le cas échéant les modifications à apporter aux dispositions normatives, plans et programmes élaborés par la Commune en fonction des objectifs et des moyens ainsi précisés.

Le PCD détermine trois objectifs généraux transversaux pour la commune :

- Développer durablement la ville dans la ville ;
- Soutenir les mutations sur l'ensemble du territoire communal ;
- Tirer parti de la position de la commune dans l'espace interrégional.

Aussi, il établit deux objectifs spécifiques :

- Mener une politique environnementale et énergétique durable ;
- Assurer la participation et l'information des habitants.

En ce qui concerne l'ensemble des PPAS de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, le PCD indique que « *certaines d'entre eux ont rempli leurs objectifs ou se trouvent aujourd'hui obsolètes et ont donc été abrogés totalement ou partiellement* ». Tel est le cas du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert ».

Le PCD indique que le périmètre du PPAS n° 4bis se localise dans une zone dont la densité dépasse les 8.000 habitants/km², et identifie le parc Saint-Lambert comme l'un des principaux espaces verts de la commune. Le PCD signale également un projet d'aménagement à prévoir sur la place Saint-Lambert.



Figure 15 : Contexte de la commune de Woluwe-Saint-Lambert (PCD de Woluwe-Saint-Lambert, 2015)

Le PCD, rédigé avant la piétonnisation partielle de la place Saint-Lambert, indique pour cet espace les objectifs suivants au regard des divers domaines d'intervention prioritaires :

- Économie : assurer le dynamisme commercial de la place ;
- Espaces publics : améliorer et harmoniser l'espace public ;
- Mobilité : améliorer l'accessibilité de la place en privilégiant les déplacements doux ;
- Population et logement : assurer la mixité fonctionnelle de la place et du quartier.

Ces objectifs ayant été atteints suite au réaménagement de la place et ses abords, signalons que **l'abrogation du PPAS n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des projets et objectifs identifiés dans le PCD de Woluwe-Saint-Lambert.**

3.1.2.4. Le Règlement communal sur les bâtisses de Woluwe-Saint-Lambert

Le Règlement communal sur les bâtisses de Woluwe-Saint-Lambert date du 12/11/1956, mais il a été modifié à plusieurs reprises par le Conseil communal le 14/01/1957, le 29/08/1988 et le 23/01/2012. Une grande partie des articles de ce règlement ont été annulés et remplacés d'abord par le Règlement général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (datant du 17/03/1975), puis par le RRU (entré en vigueur le 03/01/2007).

Ce règlement est donc conforme au RRU en vigueur, et précise certains aspects de celui-ci. Parmi ces aspects, nous signalons le Titre 4 du RCU, concernant les « arrière-bâtiments ». Le RCU indique que, en absence d'un PPAS, la construction et la transformation d'arrière-bâtiments est soumise à certaines conditions d'implantation et gabarit.

L'abrogation du PPAS entraînera donc l'application de certaines prescriptions du RCU affectant l'aménagement des parcelles et les constructions secondaires, mais qui n'auront pas d'impact significatif par rapport à la situation actuelle.

3.1.2.5. Permis de lotir et d'urbanisme

Aucun permis de lotir ou d'urbanisme n'a pas été récemment octroyé dans le périmètre du PPAS.

L'abrogation du PPAS n'aura donc pas d'influence sur les permis de lotir et d'urbanisme gérés récemment au sein du périmètre du PPAS.

3.1.2.6. Conclusion

L'abrogation du PPAS permettra d'assurer l'évolution du périmètre en parfaite cohérence avec la vision urbanistique et les objectifs de développement visés par les plans réglementaires et stratégiques en vigueur.

3.1.3. Adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable

L'abrogation du PPAS ne s'oppose nullement aux objectifs environnementaux actuels. L'ensemble du site reste par ailleurs soumis aux différentes législations environnementales en vigueur dont l'évolution permanente vise à promouvoir un développement durable.

3.1.4. Les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan

Voir 3.2. Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation et de la zone susceptible d'être touchées pour les domaines potentiellement impactés

3.1.5. L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement (par exemple les plans et programmes touchant à la gestion des déchets et à la protection de l'eau)

Voir 3.2. Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation et de la zone susceptible d'être touchées pour les domaines potentiellement impactés

3.2. Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation et de la zone susceptible d'être touchées pour les domaines potentiellement impactés

3.2.1. Identification des domaines de l'environnement potentiellement impactés par l'abrogation du PPAS

Au regard des éléments repris au point précédent, nous pouvons identifier les domaines environnementaux susceptibles d'être impactés par l'abrogation du PPAS.

Les domaines repris dans la liste suivante comme « non-impactés » ne seront plus abordés dans la suite du document.

Les domaines repris dans la liste suivante comme « potentiellement impactés » seront développés plus loin dans ce document au regard de l'annexe D du CoBAT permettant de déterminer l'absence ou non d'incidence notable.

Domaine de l'environnement	Impact potentiel	Commentaire et justification
L'urbanisme	Oui	L'abrogation des prescriptions du PPAS concernant les affectations et les caractéristiques physiques des constructions sont susceptibles de présenter un impact sur l'urbanisme.
Le patrimoine	Non	Le seul élément à valeur patrimoniale « légale » au sein du périmètre du PPAS est le site classé de la propriété Voot, ainsi que les arbres remarquables y localisés (<i>voir point 1.3.1</i>). L'abrogation du PPAS n'affecte pas la considération de cet espace comme un site classé ni la condition des arbres remarquables localisés sur le site. Par conséquent, l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de présenter un impact sur le patrimoine.
La mobilité	Oui	L'enlèvement des restrictions concernant la circulation automobile pour certaines zones au sein du périmètre du PPAS est susceptible de présenter un impact sur la mobilité.
Le sol, le sous-sol et les eaux	Oui	La modification des contraintes concernant la proportion de superficie perméable à prévoir sur les terrains non bâtis est susceptible de présenter un impact sur le sol, le sous-sol et les eaux.
Les domaines social et économique	Oui	La modification des équilibres des affectations au sein du périmètre du PPAS est susceptible de présenter un certain impact sur le domaine social et économique.
La faune et flore	Oui	La modification des contraintes concernant la proportion de superficie perméable à prévoir sur les terrains non bâtis est susceptible de présenter un impact sur la faune et la flore.
Le bruit et les vibrations	Non	Les modifications des caractéristiques physiques dérivées de l'abrogation du PPAS ne sont pas susceptibles de présenter un impact sur le bruit et les vibrations.
La qualité de l'air	Non	L'abrogation des prescriptions du PPAS n'est pas susceptible de présenter un impact sur la qualité de l'air.
Les déchets	Non	L'abrogation des prescriptions du PPAS n'est pas susceptible de présenter un impact sur les déchets.

L'être humain	Non	Les modifications des caractéristiques physiques dérivées de l'abrogation du PPAS ne sont pas susceptibles de présenter un impact négatif sur l'être humain (aspects de sécurité et santé). À noter qu'aucun site Seveso ne se trouve au sein du périmètre.
Le microclimat	Non	Les modifications des caractéristiques physiques dérivées de l'abrogation du PPAS ne sont pas susceptibles de présenter un impact sur le microclimat (vent, ombrage, îlots de chaleur).

3.2.2. L'urbanisme

En ce qui concerne l'urbanisme, nous avons vu que l'abrogation du PPAS porte d'une part sur les affectations et d'autre part sur les caractéristiques physiques du bâti.

3.2.2.1. Affectations

Suite à l'adoption du PRAS en 2001, certaines des limitations des affectations définies par le PPAS en 1985 ont été abrogées de manière implicite. Par contre, le PPAS présente une contrainte plus stricte par rapport au PRAS vis-à-vis de certaines fonctions. Ces limitations sont actuellement en vigueur.

C'est pourquoi l'abrogation du PPAS entraîne, en termes d'affectations :

- Pour les « zones de bâtisse de types A, B, D et E », l'admission (limitée) d'une nouvelle fonction : des bureaux ;
- Pour la « zone de bâtisse de type C », l'admission de 4 nouvelles fonctions : des activités productives, des bureaux, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels ;
- Pour les « zones de bâtisse de types F, H et I », l'admission de 3 nouvelles fonctions : des logements, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels.

3.2.2.2. Caractéristiques physiques

L'abrogation du PPAS implique que les caractéristiques physiques de bâti définies au PPAS ne sont plus d'application. Les caractéristiques applicables sont dès lors celles définies au RRU, notamment au regard du « Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords ». Ce prescrit vise à une certaine harmonie vis-à-vis du bâti existant et la création d'ensembles urbains cohérents.

Par conséquent, la suppression de certaines prescriptions du PPAS influence le développement du quartier, puisqu'elles sont plus précises ou plus particulières dans leur énoncé que les réglementations urbanistiques existantes tel que du RRU.

Les caractéristiques physiques du bâti concernées de manière significative par l'abrogation du PPAS sont reprises ci-dessous.

A. Implantation

L'abrogation du PPAS implique la suppression des « zones de bâtisse » indiquées sur le plan. Celles-ci délimitent (via des prescriptions graphiques et des prescriptions littérales) les alignements et les profondeurs des constructions pour chacune des zones. Avec la suppression de ces prescriptions, la profondeur et l'alignement du bâti est réglementée par le RRU qui impose :

- Pour les constructions en mitoyenneté : des règles de profondeur maximale tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines existantes ; l'implantation à l'alignement ou au front de bâtisse ;
- Pour les constructions isolées : l'obligation de s'implanter « 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 et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ».

En ce qui concerne les constructions en mitoyenneté (comme c'est le cas des maisons mitoyennes le long de la rue Saint-Lambert), l'application du RRU donne lieu à une variété d'options d'emprise en fonction du premier bâtiment substitué à l'intérieur du périmètre du PPAS. Dans certains cas, la profondeur des constructions résultantes est légèrement supérieure à celle existante, mais dans d'autres la profondeur est inférieure.

Concernant les constructions isolées, l'application du RRU entraîne une flexibilité notable au regard de l'implantation des bâtiments. C'est le cas de la parcelle 158X4 (située à l'angle de la rue Saint-Lambert et la place du même nom), dont les restrictions d'implantation définies au PPAS seront substituées par une liberté d'implantation quasi-totale.

Voir 2.3.1.1. Analyse comparative des prescriptions littérales du PPAS et du RRU : Exemple de cas

Signalons aussi que l'abrogation du PPAS permettra de clarifier la non-conformité actuelle des deux immeubles de logements construits récemment sur le boulevard de la Woluwe et dont l'implantation ne suit pas de manière précise les zones de bâtisse délimitées par le PPAS pour les lots 2 et 4.



Figure 16 : Détail du lot 2 du PPAS (à gauche ; Commune de Woluwe-Saint-Lambert, 1984) vs. vue aérienne de la zone (à droite ; BruGIS, 2021)

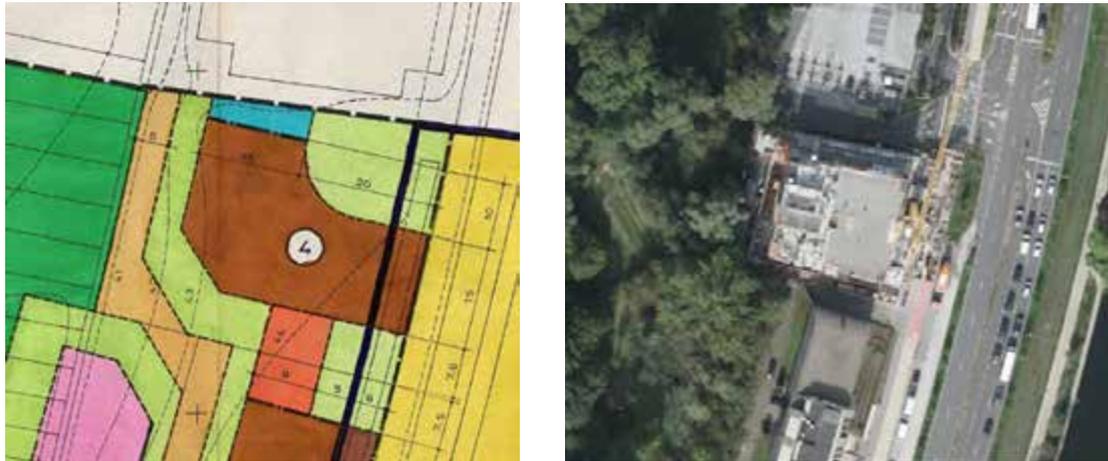


Figure 17 : Détail du lot 4 du PPAS (à gauche ; Commune de Woluwe-Saint-Lambert, 1984) vs. vue aérienne de la zone (à droite ; BruGIS, 2021)

B. Gabarit

Le PPAS impose des gabarits précis indiqués dans les prescriptions littérales pour chacune des « zones de bâtisse », les hauteurs les plus élevées correspondant aux zones F et H, pour les constructions bordant le boulevard de la Woluwe (hauteur de toiture maximum de 18,2 m).

Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du cadre bâti voisin. La substitution d'un immeuble entraîne donc la prévision d'un gabarit similaire aux bâtiments situés à proximité (en fonction des normes établies au RRU pour les constructions en mitoyenneté et pour les constructions isolées), ce qui ne devrait pas impliquer d'impact majeur par rapport à la situation existante compte tenu que la plupart des parcelles du site sont actuellement bâties en respectant les normes du PPAS.

Cependant, signalons que les deux immeubles de logements construits récemment sur le boulevard de la Woluwe (n^{os} 60 et 64) ne sont pas conformes au PPAS car ils sont légèrement plus élevés que la hauteur maximum admise par les prescriptions du plan. En absence du PPAS, l'éventuelle substitution des constructions isolées voisines à ces immeubles implique des hauteurs de référence plus élevées. Par conséquent, l'application du RRU autorisera des gabarits légèrement plus élevés pour les constructions isolées situées le long du boulevard et bordant la place Saint-Lambert.

C. Façades

En ce qui concerne l'aspect des façades, les prescriptions du PPAS exigent « *un aspect homogène d'esthétique contemporaine* » pour les immeubles des « zones de bâtisse de types B, D, E, F et H ». D'autres spécificités sont également précisées pour chacune des zones.

Le RRU ne fait pas de référence à ces aspects, donc avec l'abrogation du PPAS les prescriptions relatives à la composition des façades seront moins contraignantes.

D. Toitures

Les prescriptions du PPAS n'exigent pas la présence de toitures en pente de manière explicite pour les « zones de bâtisse ». Cependant, elles précisent des volumes capables définis par des inclinaisons de toiture de 45° à 60° par rapport à l'horizontale, en fonction de la zone. Ces volumes capables disparaissent avec l'abrogation du PPAS.

E. Abords

Le PPAS définit deux « zones de jardin », une « zone de parc public », une « zone de voie publique », une « zone piétonne » et une « zone de servitude », dont les prescriptions les plus importantes sont les suivantes :

- Pour la « zone de jardin avec sous-sol », le PPAS autorise l'aménagement de jardins privés et de locaux de service, parkings et entrepôts en sous-sol, avec un maximum de revêtement minéral du jardin égale à 50% de sa surface.
- Pour la « zone de jardin sans sous-sol », le PPAS autorise l'aménagement de jardins privés, dont la surface minimum d'aménagement végétale est égale à 70% de leur surface.
- La « zone de parc public » est destinée à l'aménagement d'un parc public, pouvant comprendre un étang et d'éventuels édifices utiles à la fonction de parc de quartier.
- La « zone de voie publique » est réservée à l'aménagement de voies publiques de communication.
- La « zone piétonne » est réservée à l'aménagement d'espaces publics piétons et à la construction d'édifices complémentaires à cette fonction, la circulation automobile n'étant pas tolérée.
- La « zone de servitude » est réservée à l'aménagement d'un chemin piéton.

Rappelons les principaux éléments des prescriptions du RRU concernant les abords :

- Ces zones sont dépourvues de constructions.
- Le RRU n'admet pas de stationnement en zone de recul à moins qu'un règlement d'urbanisme l'autorise.
- La zone de cours et jardins comporte une surface perméable (en pleine terre et plantée) au moins égale à 50% de sa surface.

En ce qui concerne le stationnement en dehors de la voie publique, le RRU définit :

- Pour les immeubles à logements multiples, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est entre un et deux emplacements par logement. Aucune indication concernant cet aspect n'est apportée au PPAS.

Par conséquent, l'abrogation du PPAS impliquera :

- En ce qui concerne les possibilités d'imperméabilisation du terrain, des obligations similaires sont prévues pour les actuelles « zones de jardin avec sous-sol », mais

les obligations seront moins strictes pour les actuelles « zones de jardin sans sous-sol » ;

Voir 3.2.6. La faune et la flore

- Concernant la « zone de parc public », aucune modification significative n'est attendue, étant donné qu'elle est déjà reprise en « zone de parc » au PRAS.

3.2.3. La mobilité

En premier lieu, afin d'analyser les incidences produites dans le domaine de la mobilité, signalons que la carte d'accessibilité définie dans le **Titre VIII du RRU** (consultée en mars 2023) indique que le périmètre du PPAS se situe en zone C (« moyennement desservie en transport en commun »).



Figure 18 : Zones d'accessibilité selon le RRU (BruGIS, 2023)

D'un point de vue communal, le Plan Communal de Mobilité (**PCM**) de Woluwe-Saint-Lambert, en vigueur depuis le 16/12/2013, précise les orientations politiques en matière de mobilité et accessibilité de la Commune. Ce plan présente un scénario dit « de mobilité durable », s'inscrivant dans l'Agenda 21 local et dont l'objectif est de redistribuer l'espace public en assurant un meilleur partage entre les usagers.

Concernant le site du PPAS, ce scénario prévoit la conservation du caractère piéton de la placette située face au château Malou, ainsi que du chemin la joignant à la place Saint-Lambert. Pour cette dernière, le PCM prévoit aussi un nouvel aménagement, avec un parking sur sa moitié nord-ouest et une zone piétonne sur sa moitié sud-est. Cet aménagement a été finalement mis en œuvre en 2017.

Selon le Projet de Plan Régional de Mobilité (appelé « **Good Move** » et approuvé en troisième lecture par le Gouvernement régional le 25/03/2021), les réseaux de transport s'appuient sur une spécialisation en trois catégories :

- Plus : les grands axes à l'échelle métropolitaine ;
- Confort : les axes de liaison qui complètent le maillage des différents réseaux ;

- Quartier : des « mailles » apaisées où les fonctions de déplacement se limitent aux accès locaux.

Concernant le réseau piéton, la rue et la place Saint-Lambert et le boulevard de la Woluwe sont considérées par le plan comme des voiries « plus », tandis que la rue Voot est considérée une voirie « confort ».

Finalement, en tant qu'introduction à l'analyse des incidences, signalons que le plan des transports en commun de la **STIB** identifie que le périmètre du PPAS est localisé à proximité de l'arrêt de tram Voot (ligne 8) et de l'arrêt de bus du même nom (ligne 28). La station de métro la plus proche est Roodebeek (ligne 1).

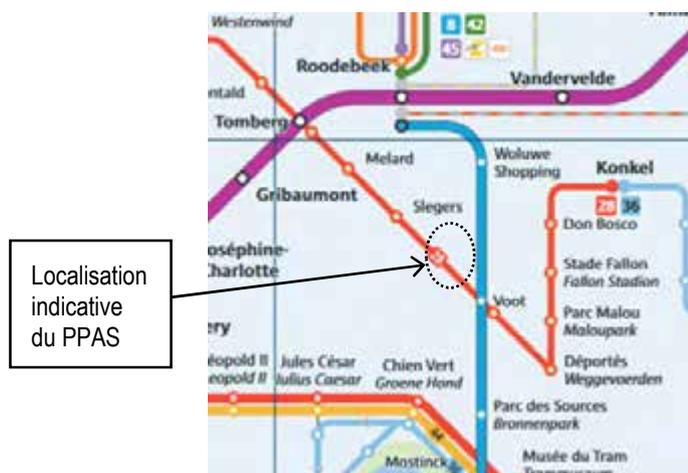


Figure 19 : Localisation du périmètre du PPAS dans le réseau de transports en commun (STIB, 2022)

En ce qui concerne l'**impact sur la mobilité**, rappelons que l'abrogation des affectations du PPAS entraîne la suppression de la « zone piétonne » et la « zone de servitude ». Ces zones restreignent la circulation automobile, sauf pour la desserte à certains immeubles.

A priori, l'enlèvement de cette interdiction pourrait éventuellement entraîner le retour de la circulation automobile à ces espaces, étant donné que la restriction menée par le PPAS ne sera plus en vigueur. Cependant, cette situation s'avère fortement improbable, étant donné que :

- L'aménagement partiellement piéton de la place tel qu'indiqué au PPAS a été déjà mis en place, suivant le projet validé par le PCM communal. En tout cas, rappelons que la place Saint-Lambert est hors du périmètre du PPAS depuis l'abrogation partielle subie en 2010.
- L'aménagement à caractère piéton de la placette au droit du boulevard et du chemin piéton la joignant à la place Saint-Lambert sont mis en place depuis la fin des années 80, suite à l'entrée en vigueur du PPAS. Cet aménagement reste dès lors inchangé.
- La voie de service donnant accès à la partie arrière du bâtiment sis boulevard de la Woluwe n° 62 n'a pas changé sa configuration depuis la construction de l'immeuble à la fin des années 80. En plus, cette voie borde la limite du parc Saint-Lambert, qui est actuellement un espace vert fortement consolidé dans la zone.

- À ce jour, aucun projet de réaménagement de ces espaces n'est prévu par les administrations communale et régionale.

En ce qui concerne le **stationnement**, signalons que le PPAS n'inclut aucune prescription traitant cet aspect. Par conséquent, son abrogation n'aura aucun impact au regard du stationnement.

Concernant les **flux pour l'ensemble des modes** dans la zone, rappelons que l'abrogation du PPAS n'entraîne pas des modifications significatives au niveau de la densification du site. Le nombre de déplacements par jour ne sera donc pas modifié de manière significative suite à l'abrogation du plan.

3.2.4. Le sol, le sous-sol et les eaux

En ce qui concerne l'**état du sol**, la figure ci-dessous montre qu'une des parcelles à l'intérieur du périmètre du PPAS est identifiée à l'Inventaire du sol de Bruxelles Environnement. Il s'agit de la parcelle 167A2, située aux n°s 6-28B de la place Saint-Lambert, et elle est classifiée en catégorie 3 : « parcelles polluées sans risques ». Selon Bruxelles Environnement : « *Le sol est pollué, mais les risques sont tolérables. Vous devez respecter certaines restrictions d'usage, par exemple : ne pas y cultiver un potager ou y construire une cave, ne pas installer une tuyauterie d'eau potable ou y implanter un logement sans gérer les risques de pollution.* »



Figure 20 : Extrait de l'Inventaire du sol (BruGIS/Bruxelles Environnement, 2023)

Concernant le **réseau hydrographique**, la figure suivante montre un extrait de la carte d'aléa d'inondation, qui représente de manière indicative les zones dans lesquelles des inondations sont susceptibles de se produire. Compte tenu que le périmètre du PPAS est traversé par le ruisseau Leybeek et qu'il se localise à proximité immédiate du parcours de la Woluwe, signalons que le PPAS est majoritairement repris dans une zone d'aléa moyen et partiellement dans une zone d'aléa faible. Notons qu'il est ponctuellement repris dans des zones d'aléa élevé.

- Aléa faible: zone potentiellement inondable, mais de façon très exceptionnelle : environ une fois tous les 100 ans.

- Aléa moyen: zone potentiellement inondable, mais assez rarement : environ une fois tous les 25 à 50 ans. Elles représentent 5% du territoire.
- Aléa élevé : zone où des inondations s'observent de façon récurrente, au moins 1 fois tous les 10 ans. Les zones à aléa élevé représentent 1% du territoire.

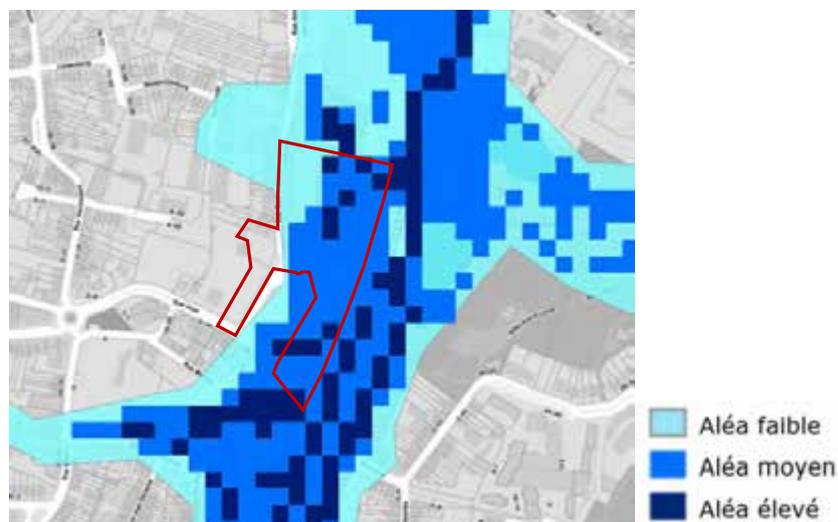


Figure 21 : Extrait de la carte d'aléa d'inondation (Bruxelles Environnement, 2022)

Tel qu'expliqué précédemment, rappelons que les prescriptions du **RRU** prévoient que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Le PPAS, pour sa part, autorise pour la « zone de jardin avec sous-sol » un maximum de revêtement minéral égale à 50% de la surface du lot, et exige pour les lots situés en « zone de jardin sans sous-sol » une surface minimum d'aménagement végétal égale à 70% de leur surface.

L'abrogation du PPAS entraînera donc une obligation similaire pour les actuelles « zones de jardin avec sous-sol » concernant les possibilités d'imperméabilisation du terrain hors de la zone de construction. Cependant, cette obligation sera moins stricte pour les actuelles « zones de jardin sans sous-sol », permettant 20% plus de surface imperméable.

Signalons que, en situation existante, l'ensemble des terrains affectés au PPAS en « zone de jardin » (avec ou sans sous-sol) présentent un aménagement majoritairement végétalisé. Les prescriptions du RRU concernant cet aspect seront donc respectés suite à l'abrogation du PPAS.

3.2.5. Le domaine social et économique

L'abrogation du PPAS entraîne que l'ensemble des zones du plan particulier autorisant les constructions sont affectées soit en « zone d'habitation », soit en « zone administrative ». Comme analysé précédemment, cette situation implique l'admission de plusieurs nouvelles fonctions pour les diverses zones de bâtisse au sein du périmètre.

Voir 3.2.2.1. L'urbanisme : Affectations

Compte tenu de cet aspect, signalons que la proportion dans laquelle ces nouvelles affectations seront incluses à l'intérieur du périmètre est susceptible de présenter des impacts d'un point de vue du domaine social et économique :

- L'inclusion de nouveaux logements dans les « zones de bâtisse de types F, H et I » entraîne que de nouveaux services et équipements seront nécessaires. La création de nouveaux logements sans prévoir en même temps le développement de nouveaux équipements risque d'entraîner une situation de manque de services suffisants pour desservir la population du quartier. Signalons que des immeubles de logements ont été déjà à ce jour mis en place sur des « zones de bâtisse de type F », n'autorisant pas a priori l'inclusion de cette fonction (admise par le PRAS).
Il n'est pas pertinent de définir à ce stade l'ampleur des besoins que génèreraient les nouveaux projets qui se développeraient sur le périmètre étant donné que le programme réel précis qui serait développé n'est pas connu. Une planification territoriale des services et des équipements nécessaires (écoles primaires et secondaires, soins de santé, etc.) doit se faire à une échelle plus large que le périmètre du PPAS et dépendra notamment de la dynamique démographique.
- L'abrogation du PPAS permet une certaine augmentation des surfaces destinées à d'autres fonctions, comme les bureaux, les hôtels, les commerces et les activités productives (fonctions admises par le PRAS). Cette augmentation de superficie peut potentiellement favoriser le développement économique au droit du périmètre et amener à la création d'emplois.

3.2.6. La faune et la flore

Selon la carte du réseau écologique bruxellois (défini par l'ordonnance nature du 01/03/2012 et cartographié dans le « Plan Nature », adopté par le Gouvernement bruxellois en 2016), plusieurs zones de l'infrastructure verte régionale sont identifiées à l'intérieur du périmètre du PPAS. La plupart sont classifiées dans la catégorie « zones de liaison », mais il y a aussi certaines zones classifiées dans la catégorie « *autres zones sous couvert de végétation* ». La carte signale aussi que le périmètre du PPAS est traversé par une continuité verte (définie au PRDD).



Figure 22 : Extrait de la carte du réseau écologique bruxellois (Bruxelles Environnement, 2015)

Les prescriptions du PPAS délimitent des surfaces minimum d'aménagement végétal pour certaines des zones, ainsi que précisent le type de plantations à prévoir :

- « Zone de voie publique » : aménagement végétal constitué d'essences à hautes tiges, disposition en alignement ;
- « Zone piétonne » : aménagement végétal constitué d'essences à hautes tiges, disposition en quinconce pour la placette ;
- « Zone de jardin avec sous-sol » : surface minimum d'aménagement végétal de 50%, aménagement végétal en pleine terre (couche de terre arable de 0,5 m minimum) constitué d'essences à hautes tiges ;
- « Zone de jardin sans sous-sol » : surface minimum d'aménagement végétal de 70%.

Tel qu'expliqué précédemment, rappelons que les prescriptions du RRU prévoient que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.

L'abrogation du PPAS entraînera donc une obligation similaire pour les actuelles « zones de jardin avec sous-sol » concernant les possibilités d'imperméabilisation du terrain hors de la zone de construction. Cependant, cette obligation sera moins stricte pour les actuelles « zones de jardin sans sous-sol », permettant 20% plus de surface imperméable. L'abrogation du PPAS entraînera aussi l'absence d'indications concernant le type d'essences constituant l'aménagement des zones et leur disposition.

Signalons que, en situation existante, l'ensemble des terrains affectés au PPAS en « zone de jardin » (avec ou sans sous-sol) présentent un aménagement majoritairement végétalisé. Les prescriptions du RRU concernant cet aspect seront donc respectés suite à l'abrogation du PPAS.

4. Conclusion

L'objet de cette présente note est de déterminer l'ampleur probable des incidences sur l'environnement de l'abrogation totale du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » adopté par arrêté royal en date du 31/05/1985 et partiellement abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/2010. Cette abrogation totale implique un retour, pour le périmètre considéré, aux prescriptions du PRAS et du RRU qui constitueront la situation de droit projetée.

La première partie de la présente note compare les prescriptions du PPAS avec, d'une part, les prescriptions graphiques et littérales du PRAS et d'autre part, avec les prescriptions du RRU.

En ce qui concerne les affectations, une comparaison précise de ces affectations avec celles définies au PPAS en 1985 s'avère nécessaire afin d'analyser pour chaque affectation quelle limite (du PPAS ou du PRAS) doit être appliquée en situation existante. L'abrogation du PPAS entraîne l'admission de plusieurs nouvelles fonctions au sein de certaines zones du périmètre, qui sont actuellement restreintes par les limitations du PPAS :

- Pour les « zones de bâtisse de types A, B, D et E », l'admission (limitée) d'une nouvelle fonction : des bureaux ;
- Pour la « zone de bâtisse de type C », l'admission de 4 nouvelles fonctions : des activités productives, des bureaux, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels ;
- Pour les « zones de bâtisse de types F, H et I », l'admission de 3 nouvelles fonctions : des logements, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels.

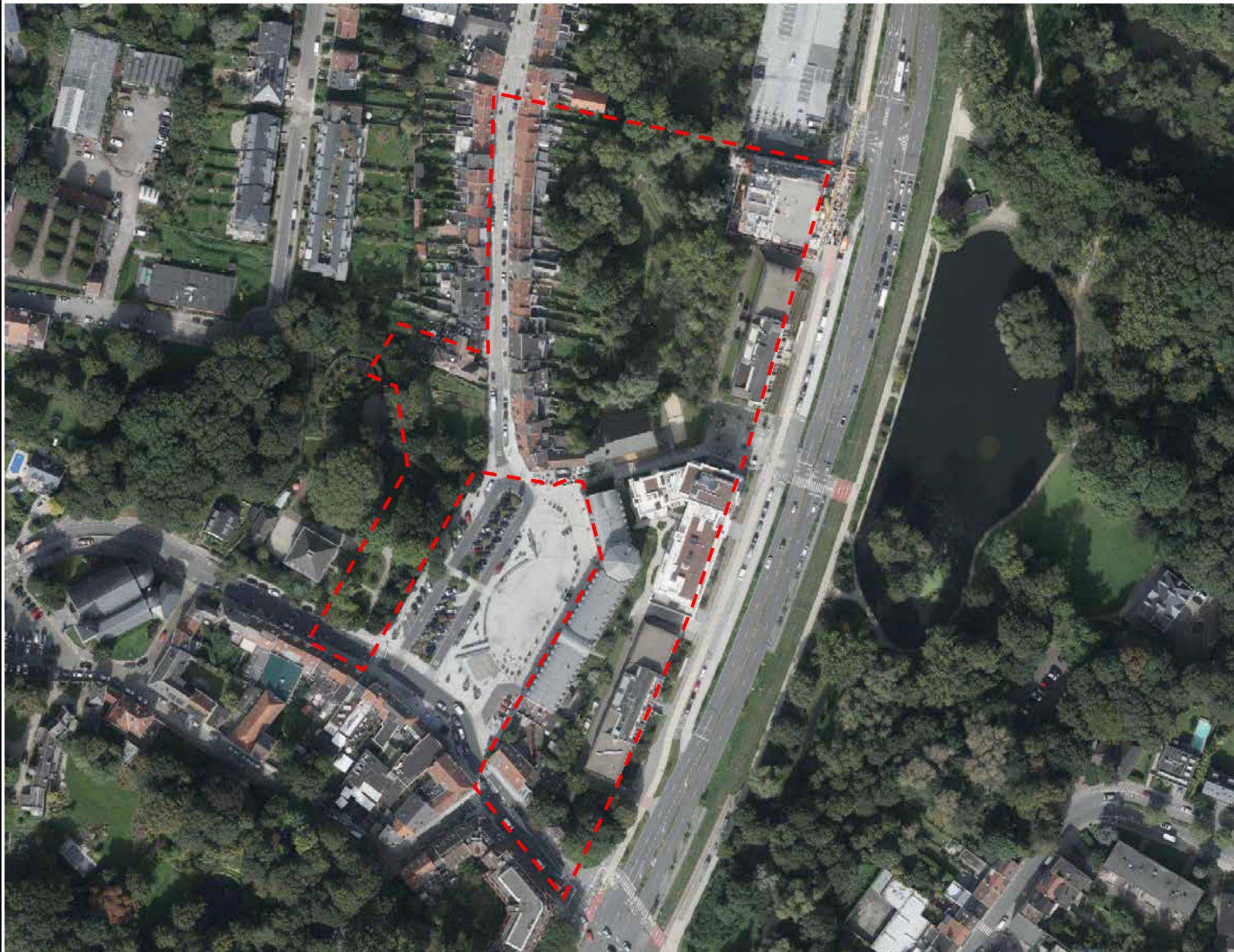
Pour la comparaison des prescriptions du RRU et du PPAS, l'analyse en conclut que ceux-ci ont une manière différente de définir les contraintes en termes d'implantation, de hauteur des bâtiments et d'aménagement des abords. Toutefois, les seuls impacts potentiellement significatifs générés par ces différences résident, d'une part, dans la possible augmentation de gabarit et la liberté d'implantation de certaines constructions isolées (ce qui risque de générer un impact sur l'urbanisme) et, d'autre part, dans l'obligation moins stricte d'implanter une zone perméable dans certaines zones de jardin (susceptible de présenter un impact sur le sol, le sous-sol et les eaux et sur la faune et la flore).

Pour les autres thématiques environnementales, l'abrogation du PPAS ne devrait pas avoir d'effet significatif.

ABBROGATION DU PPAS 4BIS
« QUARTIER RUE ET PLACE SAINT-LAMBERT »
Détermination de l'ampleur probable des incidences (annexe D du CoBAT)

1200 Woluwe-Saint-Lambert

 Périmètre du PPAS



Source : orthophotoplan 2021 (BruGIS)

**PHOTO AÉRIENNE ET DÉLIMITATION
DU PÉRIMÈTRE DU PPAS**

Date : Mars 2023

◄ 25 m ►



01

Demandeur :



Commune de Woluwe-Saint-Lambert
Avenue Paul Hymans 2 - 1200 Bruxelles
T. +32 (0) 2 761 27 11
<http://fr.woluwe1200.be>

Etude réalisée par :



Rue des Combattants 96 - 1301 Bierges
Rue Royale 55 - 1000 Bruxelles
T. +32 (0) 10 430 110 - F. +32 (0) 10 430 111
<http://www.ariesconsultants.be>

ABBROGATION DU PPAS 4BIS
« QUARTIER RUE ET PLACE SAINT-LAMBERT »
 Détermination de l'ampleur probable des incidences (annexe D du CoBAT)

1200 Woluwe-Saint-Lambert

-  Périmètre du PPA
-  Logements (fonction prédominante)
-  Bureaux
-  Immeuble mixte (logements, bureaux et commerces)
-  Autres fonctions (associations, club sportif, horeca ...)

Source : Cadastre 2020 (BruGIS)

SITUATION DE FAIT
FONCTIONS ET GABARITS DES IMMEUBLES

Date : Mars 2023

25 m



02

Demandeur :



Commune de Woluwe-Saint-Lambert
 Avenue Paul Hymans 2 - 1200 Bruxelles
 T. +32 (0) 2 761 27 11
<http://fr.woluwe1200.be>

Etude réalisée par :



Rue des Combattants 96 - 1301 Bierges
 Rue Royale 55 - 1000 Bruxelles
 T. +32 (0) 10 430 110 - F. +32 (0) 10 430 111
<http://www.ariesconsultants.be>



Mars 2023

Note relative à l'abrogation totale du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert »

Table des matières

1. INTRODUCTION.....	4
1.1. <i>Objectif et contenu de la présente note</i>	4
1.2. <i>Localisation du PPAS</i>	4
1.3. <i>Principes généraux ayant présidé à l'élaboration du PPAS</i>	5
1.4. <i>Composition du PPAS</i>	5
1.5. <i>Objectifs de développement</i>	9
2. EXPOSÉ DES MOTIFS D'ABROGATION DU PPAS	10
2.1. <i>Non-conformité à la hiérarchie des plans</i>	10
2.1.1. Le Plan Régional de Développement Durable	10
2.1.2. Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).....	11
2.1.3. Le Plan Communal de Développement (PCD)	13
2.2. <i>Obsolescence des constats</i>	14
2.3. <i>Incidences de l'abrogation du PPAS</i>	16
3. MOTIFS DE LA DÉCISION D'OUVERTURE DE LA PROCÉDURE D'ABROGATION	17

1. Introduction

1.1. Objectif et contenu de la présente note

Ce rapport vise à justifier la nécessité de l'abrogation totale du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert », adopté par arrêté royal en date du 31/05/1985 et partiellement abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/2010.

Ce rapport est accompagné d'une note permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences sur l'environnement susceptibles d'être provoquées par l'abrogation du PPAS, au regard de l'annexe D du CoBAT.

1.2. Localisation du PPAS

Le périmètre du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » se situe au sein de la commune de Woluwe-Saint-Lambert. Il couvre une superficie de 3 ha et est délimité par le boulevard de la Woluwe à l'Est et la rue Voot au Sud. Il comprend le tronçon sud de la rue Saint-Lambert mais il exclut de son périmètre la place du même nom.

Il est composé de plusieurs parcelles longeant le boulevard de la Woluwe et la rue Saint-Lambert et entourant la place Saint-Lambert. Ces parcelles sont essentiellement occupées par des logements et des bureaux, mais aussi par des commerces et des horeca (au rez-de-chaussée des immeubles entourant la place Saint-Lambert) et des espaces libres végétalisés (le parc Saint-Lambert et d'autres jardins à l'arrière ou aux abords du bâti). En général, deux types de constructions occupent l'îlot :

- Des immeubles en ordre ouvert le long du boulevard et bordant la place ;
- Des constructions mitoyennes longeant les rues Saint-Lambert et Voot.

La figure ci-dessous reprend le périmètre du PPAS et son occupation actuelle.



**Figure 1 : Périmètre du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » (en bleu)
(orthophotoplan BruGIS, 2021)**

1.3. Principes généraux ayant présidé à l'élaboration du PPAS

La politique urbanistique menée dans le cadre du PPAS consistait à mettre en place les conditions favorables aux développements économique, social et culturel sur le territoire délimité. Il s'agissait de mettre en place et de dessiner non pas une situation future et figée mais bien les contours d'une évolution souhaitable qui laisse place à une part d'imprévisibilité.

Ceci supposait la conception d'un outil de gestion dynamique qui s'appuie sur l'établissement de cadres au-delà desquels serait mis en péril l'équilibre des quartiers et de leurs activités.

Le travail est dès lors structuré autour d'une caractérisation hiérarchisée des espaces publics qui permet de fonder, d'une part, la convenance de leurs aménagements et, d'autre part, la détermination de niveaux de protection et de développement du logement ainsi que la limitation des implantations des lieux de travail.

L'objectif général qui est poursuivi est donc bien d'assurer le développement économique, social et culturel sur le territoire délimité dans la perspective du maintien et du renforcement du cadre physique existant et de la mixité des activités qui s'y organisent.

1.4. Composition du PPAS

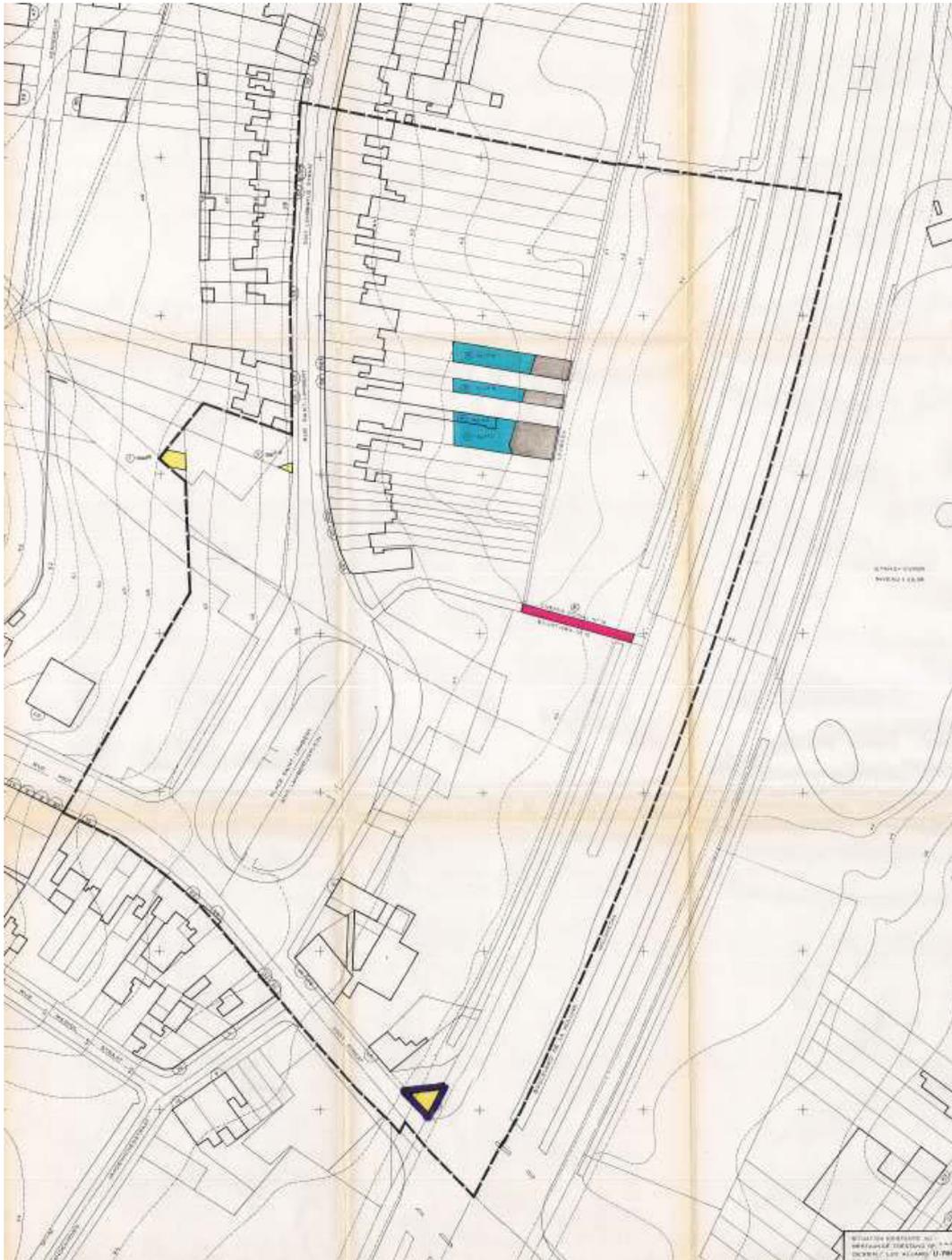
Le PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » a été adopté par arrêté royal en date du 31/05/1985. Les articles qui suivent sont inclus dans cet arrêté :

« Article 1^{er} : Le plan particulier d'aménagement n° 4 bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » de la commune de Woluwe-Saint-Lambert est approuvé, à l'exclusion de la partie entourée d'un liseré violet.

Article 2 : Notre Ministère de la Région bruxelloise et Notre Secrétaire d'État à la Région bruxelloise sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. »

Cet arrêté est accompagné d'un plan de destination (complété par des prescriptions littérales), un plan d'expropriation (qui indique que le pouvoir expropriant est l'administration de Woluwe-Saint-Lambert) et un plan de relotissement. Tel qu'indiqué à l'article 1^{er} de l'arrêté, une partie du plan (le boulevard de la Woluwe et une partie des parcelles le bordant) est exclue de l'approbation royale.

En ce qui concerne le plan d'expropriation (voir figure ci-dessous), l'ensemble des parcelles à exproprier appartenait à des propriétaires privés.



- Expropriation en vue de relotissement
- Expropriation pour incorporation à la voirie
- Expropriation à destination publique
- Chemin vicinal n° 10 : rétrocession
- Partie du plan exclue de l'approbation royale

Figure 2 : Plan d'expropriation du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » (Commune de Woluwe-Saint-Lambert, 1984)



**Figure 3 : Plan de relotissement du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert »
(Commune de Woluwe-Saint-Lambert, 1984)**

Signalons que le PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » a fait l'objet d'une abrogation partielle, approuvée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/2010. Les articles qui suivent sont inclus dans cet arrêté :

« Article 1^{er} : Est approuvée partiellement selon les limites indiquées sur le plan joint en annexe la décision de la commune de Woluwe-Saint-Lambert d'abroger totalement le plan particulier d'affectation du sol n° 4bis « Place Saint-Lambert », approuvé par arrêté royal du 31 mai 1985.

Art. 2 : Le Ministre qui a l'Aménagement du territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. »

Cet arrêté est accompagné d'un plan annexe délimitant la partie du PPAS à abroger : l'entièreté de l'espace non-bâti de la place Saint-Lambert.



Figure 4 : Plan annexe à l'arrêté approuvant l'abrogation partielle du PPAS n° 4bis « Place Saint-Lambert » (AATL, 2010)

1.5. Objectifs de développement

Le PPAS ne définit aucun objectif explicite de développement. Toutefois les objectifs qu'on peut déduire de ce qui est proposé sont :

- Configurer un front bâti discontinu le long du boulevard de la Woluwe ;
- Configurer un front bâti continu bordant les côtés est et sud-est de la place Saint-Lambert et le tronçon sud-est de la rue Voot ;
- Implanter un immeuble résidentiel en ordre ouvert à l'intérieur de l'îlot, à l'arrière du front bâti du boulevard de la Woluwe, sur le lit du ruisseau Leybeek ;
- Consolider le front bâti continu le long de la rue Saint-Lambert, et le prolonger le long du chemin vicinal n° 25 ;
- Configurer un front bâti fermé discontinu à l'angle de la rue Saint-Lambert (côté ouest) et la place Saint-Lambert ;
- Aménager un parc public à l'intérieur de l'îlot, à l'ouest du tracé du ruisseau Leybeek ;
- Aménager une zone piétonne sur la place Saint-Lambert¹ et une placette au droit du boulevard de la Woluwe, reliées via le tracé du chemin vicinal n° 25.

¹ Signalons que l'intention de piétonniser partiellement la place Saint-Lambert n'est plus un objectif du PPAS suite à l'abrogation partielle de celui-ci datant de 2010.

2. Exposé des motifs d'abrogation du PPAS

Ce point expose les différents motifs permettant de justifier l'abrogation totale du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » en lieu et place de sa modification. Il s'agit en outre de motifs relatifs à l'inadéquation du PPAS par rapport aux plans d'aménagement supérieurs actuellement en vigueur et d'incohérences vis-à-vis de la vision et des objectifs urbanistiques aux échelles communale et régionale.

Le présent point s'attache ensuite à identifier les principaux points du PPAS devenus obsolètes et reprend finalement les incidences et les justifications de l'abrogation du PPAS.

2.1. Non-conformité à la hiérarchie des plans

Il convient ici de rappeler les plans d'aménagement qui s'inscrivent de manière hiérarchique en amont du PPAS :

- [1] Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) : plan stratégique d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12/07/2018 ;
- [2] Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : plan à valeur réglementaire, adopté par le Gouvernement bruxellois en 2001, objet de plusieurs modifications partielles et d'errata entre 2008 et 2017, parmi lesquelles celle du 02/05/2013 (dite « PRAS démographique », parution au MB le 29/11/2013) ;
- [3] Le Plan Communal de Développement (PCD) de Woluwe-Saint-Lambert : plan stratégique d'aménagement du territoire à l'échelle communale, approuvé par le Gouvernement bruxellois le 02/04/2015.

L'adoption de l'ensemble de ces plans d'aménagement (entre 2001 et 2018) est très postérieure à l'adoption du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » (1985). L'existence d'un plan inférieur (le PPAS) approuvé dans un moment si éloigné dans le temps par rapport aux plans supérieurs (tel est le cas du PRAS, par exemple) risque de présenter des incompatibilités concernant les objectifs et/ou les affectations prévues pour la zone.

2.1.1. Le Plan Régional de Développement Durable

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) a été approuvée le 12/07/2018.

Le PRDD a pour ambition de faire de Bruxelles une ville plus attrayante, plus inclusive sur le plan social, plus compétitive sur le plan économique, plus créative en matière de recherche, plus verte et efficace dans l'utilisation de l'énergie et des ressources.

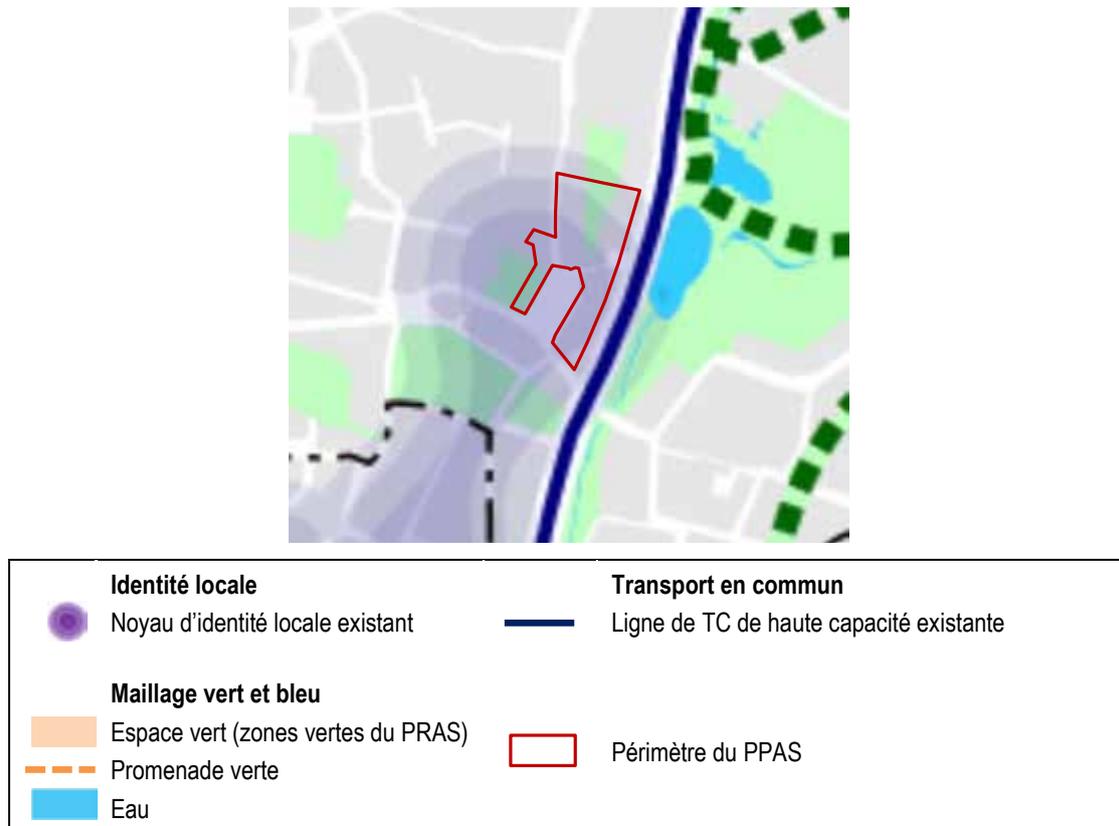


Figure 5 : Extrait de la carte n° 8 « Projet de ville » (PRDD, 2018)

Le périmètre du PPAS est repris dans le noyau d'identité locale existant aux abords de la place Saint-Lambert. Le projet de ville indique également la présence d'autres éléments à proximité immédiate de la zone :

- Ligne de transport en commun de haute capacité existante le long du boulevard de la Woluwe (ligne de tram 8) ;
- Promenade verte traversant le parc Malou.

Le PPAS n'étant pas affecté directement par les divers territoires concernant des projets de développement urbain prévus au PRDD, son abrogation n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des objectifs fixés par le PRDD.

2.1.2. Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) tel qu'adopté en 2001 a fait l'objet de plusieurs modifications partielles et d'errata, parmi lesquelles la modification partielle dite « PRAS démographique », par l'AGRBC du 02/05/2013. Actuellement, le PRAS fait l'objet d'un projet de révision (AGRBC du 23/12/2021), ouvrant la procédure de modification du plan en fonction de cinq objectifs :

- Clarifier les équilibres des fonctions dans les zones mixtes ;
- Traduire les objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM) ;
- Préserver les sites de haute valeur biologique qui concourent spécifiquement au maillage vert ;

- Offrir un cadre à l'agriculture urbaine ;
- Analyser la faisabilité juridique d'insérer dans le PRAS des zones à densifier ou à dé-densifier.

Selon la carte d'affectation du sol du PRAS, le site du PPAS est inclus dans plusieurs zones d'affectation : « zone d'habitation », « zone administrative » et « zone de parc ». Il est aussi partiellement affecté en « ZICHEE » et inclut un « liseré commercial ».

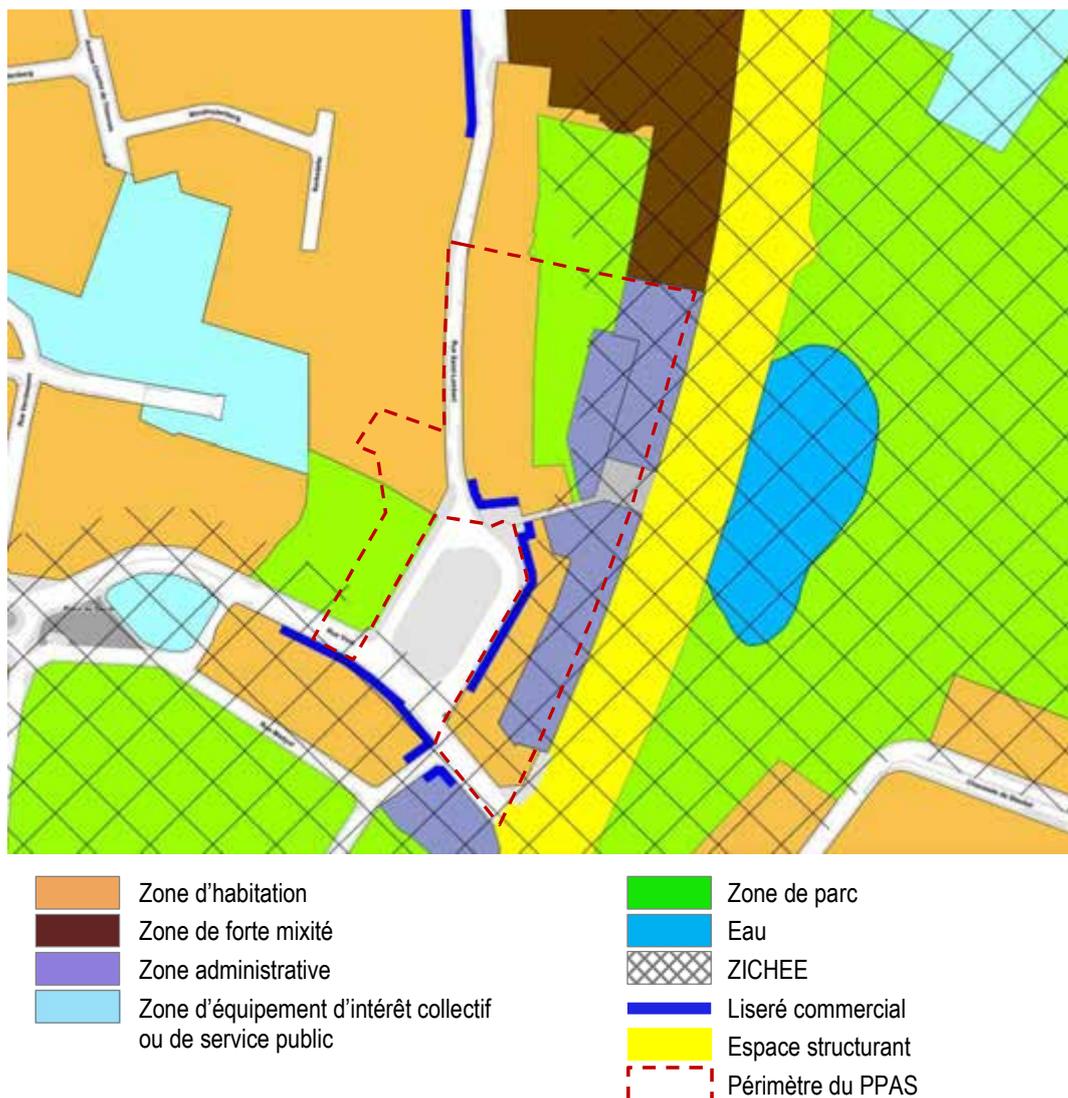


Figure 6 : Plan Régional d'Affectation du Sol (BruGIS, 2013)

Suite à l'adoption du PRAS en 2001, certaines des limitations des affectations définies par le PPAS en 1985 ont été abrogées de manière implicite (les contraintes au PRAS étant plus strictes pour les activités productives, les commerces, les commerces de gros et les hôtels pour les « zones de bâtisse de types A, B, D et E »). Par contre, le PPAS présente une contrainte plus stricte par rapport au PRAS vis-à-vis certaines fonctions. Ces limitations sont actuellement en vigueur.

Cette situation implique que l'abrogation du PPAS entraîne :

- **Pour les « zones de bâtisse de types A, B, C et D » : l'admission (limitée) d'une nouvelle fonction : des bureaux ;**
- **Pour la « zone de bâtisse de type C », l'admission de 4 nouvelles fonctions : des activités productives, des bureaux, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels ;**
- **Pour les « zones de bâtisse de types F, H et I », l'admission de 3 nouvelles fonctions : des logements, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels.**

2.1.3. Le Plan Communal de Développement (PCD)

Le PCD de la commune de Woluwe-Saint-Lambert a été approuvé définitivement par AGRBC du 02/04/2015 (MB du 20/04/2015). Il s'agit d'un outil de gestion, de la planification et de l'évaluation de l'ensemble des actions de l'administration communale. Le PCD détermine :

- Les objectifs généraux et sectoriels ainsi que les priorités de développement, en ce compris d'aménagement du territoire, requis par les besoins économiques, sociaux, culturels, de déplacement et d'environnement ;
- Les moyens à mettre en œuvre de manière transversale et sectorielle pour atteindre les objectifs et priorités ainsi définis, notamment par l'expression cartographiée de certaines de ces mesures ;
- La détermination des zones d'intervention prioritaire de la commune ;
- Le cas échéant les modifications à apporter aux dispositions normatives, plans et programmes élaborés par la Commune en fonction des objectifs et des moyens ainsi précisés.

Le PCD détermine trois objectifs généraux transversaux pour la commune :

- Développer durablement la ville dans la ville ;
- Soutenir les mutations sur l'ensemble du territoire communal ;
- Tirer parti de la position de la commune dans l'espace interrégional.

Aussi, il établit deux objectifs spécifiques :

- Mener une politique environnementale et énergétique durable ;
- Assurer la participation et l'information des habitants.

Le PCD indique que le périmètre du PPAS se localise dans une zone dont la densité dépasse les 8.000 habitants/km², et identifie le parc Saint-Lambert comme l'un des principaux espaces verts de la commune. Le PCD signale également un projet d'aménagement à prévoir sur la place Saint-Lambert.



Figure 7 : Contexte de la commune de Woluwe-Saint-Lambert (PCD de Woluwe-Saint-Lambert, 2015)

Le PCD, rédigé avant la piétonnisation partielle de la place Saint-Lambert, indique pour cet espace les objectifs suivants au regard des divers domaines d'intervention prioritaires :

- Économie : assurer le dynamisme commercial de la place ;
- Espaces publics : améliorer et harmoniser l'espace public ;
- Mobilité : améliorer l'accessibilité de la place en privilégiant les déplacements doux ;
- Population et logement : assurer la mixité fonctionnelle de la place et du quartier.

Ces objectifs ayant été atteints suite au réaménagement de la place et ses abords, signalons que **l'abrogation du PPAS n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des projets et objectifs identifiés dans le PCD de Woluwe-Saint-Lambert.**

2.2. Obsolescence des constats

Ce point constate la réalisation ou non des principaux objectifs implicites dans le PPAS et analyse leur pertinence à l'égard des visions urbanistiques et objectifs de développement actuels.

- Configurer un front bâti discontinu le long du boulevard de la Woluwe**

Le boulevard de la Woluwe présente actuellement un front bâti discontinu, tel que prévu par le PPAS. Certaines constructions de ce front bâti ont été récemment substituées, mais elles maintiennent une implantation en ordre ouvert.

- Configurer un front bâti continu bordant les côtés est et sud-est de la place Saint-Lambert et le tronçon sud-est de la rue Voot**

En situation existante, la place Saint-Lambert est bordée à l'est et au sud-est par un front bâti continu. Cependant, le tronçon sud-est de la rue Voot présente toujours certaines discontinuités dans le front bâti.

- **Implanter un immeuble résidentiel en ordre ouvert à l'intérieur de l'îlot, à l'arrière du front bâti du boulevard de la Woluwe, sur le lit du ruisseau Leybeek**

Aucun immeuble n'a été construit à l'intérieur de l'îlot, donc cet objectif implicite du PPAS n'a pas été atteint. Signalons que les prescriptions du PRAS permettront toujours l'éventuelle construction d'un bâtiment à l'intérieur de cet îlot suite à l'abrogation du PPAS, car le site est affecté en zone administrative. Cependant, les objectifs environnementaux régionaux et communaux actuels ne visent pas la construction de l'intérieur de cet îlot, occupé par l'espace vert public du parc Saint-Lambert.

- **Consolider le front bâti continu le long de la rue Saint-Lambert, et le prolonger le long du chemin vicinal n° 25**

En situation existante, le front bâti continu le long de la rue Saint-Lambert est entièrement consolidé sur son côté est ; il se prolonge le long du chemin piéton joignant la place Saint-Lambert et la placette en face du château Malou, tel que prévu par le PPAS.

- **Configurer un front bâti fermé discontinu à l'angle de la rue Saint-Lambert (côté ouest) et la place Saint-Lambert**

En situation existante, la parcelle du n° 39 de la rue Saint-Lambert n'est pas encore bâtie, étant actuellement occupée par des potagers. Cette objectif du PPAS n'est donc pas atteint, mais signalons que l'abrogation de celui-ci permettra une implantation plus flexible des éventuelles futures constructions.

- **Aménager un parc public à l'intérieur de l'îlot, à l'ouest du tracé du ruisseau Leybeek**

L'intérieur de l'îlot est actuellement occupé par le parc Saint-Lambert, un espace vert public de gestion communale. Les prescriptions du PPAS autorisent l'insertion d'un étang, mais celui-ci n'a pas été réalisé.

- **Aménager une zone piétonne sur la place Saint-Lambert² et une placette au droit du boulevard de la Woluwe, reliées via le tracé du chemin vicinal n° 25**

Les espaces piétons de la place Saint-Lambert et de la placette au droit du boulevard (située en face du château Malou) ont été mis en œuvre. Ils sont en effet reliés par un chemin piéton qui suit le parcours de l'ancien chemin vicinal n° 25.

Notons que la quasi-entière des objectifs du PPAS ont été réalisés et la plupart sont respectés aujourd'hui. Parmi les rares qui n'ont pas été mis en place, il y en a certains qui s'éloignent des objectifs environnementaux régionaux et communaux actuels.

² Signalons que l'intention de piétonniser partiellement la place Saint-Lambert n'est plus un objectif du PPAS suite à l'abrogation partielle de celui-ci datant de 2010.

2.3. Incidences de l'abrogation du PPAS

Nous rappelons ci-dessous le résumé non-technique de la note relative aux incidences probables de l'abrogation du PPAS réalisée suivant les dispositions de l'annexe D du CoBAT :

*Voir Abrogation du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert » :
Détermination de l'ampleur probable des incidences (annexe D du CoBAT)*

- *« Le PPAS n'étant pas affecté directement par les divers territoires concernant des projets de développement urbain prévus au PRDD, son abrogation n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des objectifs fixés par le PRDD. »*
- *« L'abrogation du PPAS entraîne :*
 - *Pour les « zones de bâtisse de types A, B, D et E » : l'admission (limitée) d'une nouvelle fonction : des bureaux ;*
 - *Pour la « zone de bâtisse de type C », l'admission de 4 nouvelles fonctions : des activités productives, des bureaux, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels ;*
 - *Pour les « zones de bâtisse de types F, H et I », l'admission de 3 nouvelles fonctions : des logements, des commerces (dont les grands commerces spécialisés) et des hôtels. »*
- *« L'abrogation du PPAS n'entraîne pas d'impact vis-à-vis des projets et objectifs identifiés dans le PCD de Woluwe-Saint-Lambert. »*
- *« L'abrogation du PPAS entraînera [...] l'application de certaines prescriptions du RCU affectant l'aménagement des parcelles et les constructions secondaires, mais qui n'auront pas d'impact significatif par rapport à la situation actuelle. »*
- *« L'abrogation du PPAS n'aura [...] pas d'influence sur les permis de lotir et d'urbanisme gérés récemment au sein du périmètre du PPAS. »*

3. Motifs de la décision d'ouverture de la procédure d'abrogation

Le présent rapport expose les différents motifs justifiant la décision d'ouverture de la procédure d'abrogation du PPAS n° 4bis « Quartier rue et place Saint-Lambert », à savoir de manière synthétique :

- L'abrogation formelle du PPAS permet de clarifier la situation juridique actuelle de la zone, qui est difficilement compréhensible du fait des abrogations implicites survenues par l'adoption de documents réglementaires ultérieurs à l'adoption du plan particulier en 1985 (dont le PRAS principalement, adopté en 2001, et le RRU, d'application depuis 2007). Rappelons qu'au moment de l'adoption du PPAS, la Loi organique de l'aménagement du territoire de 1962 était en vigueur ;
- Plusieurs incohérences et inadéquations du PPAS existent par rapport aux plans de hiérarchie supérieure actuellement en vigueur (PRDD, PRAS, PCD) dont plus particulièrement celles concernant les affectations. Par exemple, certaines fonctions sont actuellement admises (parfois de manière limitée) par le PRAS pour plusieurs « zones de bâtisse » du PPAS, mais elles ne le sont pas par les prescriptions de ce dernier ;
- Les objectifs implicites du PPAS ont été presque entièrement réalisés. Certains des objectifs non atteints ne constituent plus une vision d'avenir permettant de répondre aux enjeux actuels et futurs ;
- En l'absence de PPAS, les éventuelles questions d'affectation seront réglées par les dispositions des plans supérieurs et que celles d'implantation, de gabarit et d'esthétique devront répondre aux prescriptions des règlements d'urbanisme régionaux et communaux, ainsi qu'aux règles du bon aménagement des lieux.

Sur base de ces principaux motifs, une abrogation du PPAS se justifie en lieu et place d'une modification du PPAS. En effet, le PRAS, le RRU et le PCD suffisent à encadrer correctement tout projet dans la zone. L'abrogation n'implique pas de modification importante en matière d'affectation. Les gabarits et implantations seront définis en fonction du RRU.