

**VILLE DE BRUXELLES  
STAD BRUSSEL**

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN  
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

**WANNECOUTER – BUGRANE  
WANNEKOUTER - STALKRUID**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

**50-32**

BIJZONDER BESTEMMINGSPAN NR.

**ABROGATION TOTALE DU PPAS 50-32  
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 50-32**

**Angle formé par les avenues Wannecouter et de la Bugrane (n°30)**

Hoek gevormd door de Wannkouterlaan – en de Stalkruidlaan

*Référence Nova:* 04/PPAS/166546

*Référence Région:* BRU\_0069\_006\_C

Rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences

Totale opheffing verslag met effectenevaluatie

Amendée suite aux avis des instances régionales

Par le Collège / Vanwege het College :  
Par délégation du Secrétaire de la Ville /  
In opdracht van  
de Stadssecretaris,

Le Collège / Het College,

Michaël GOETYNCK  
Directeur général / Directeur generaal

Ans PERSOONS

# AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DE L'ABROGATION TOTALE DU PLAN AU REGARD DES CRITÈRES DE L'ANNEXE D DU COBAT

<b>1. INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
1.1 Procédure d'abrogation d'un PPAS.....	4
1.2 Présentation du périmètre concerné .....	4
1.2.1 Localisation générale du PPAS.....	4
1.2.2 Périmètre du PPAS .....	4
1.2.3 Composition du PPAS.....	5
1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre .....	5
1.3 Motivation de l'abrogation.....	6
<b>2. MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS</b> .....	<b>6</b>
2.1 Historique.....	6
2.2 Objectifs du PPAS .....	6
<b>3. ANALYSE COMPARATIVE</b> .....	<b>8</b>
1.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS .	8
1.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans.....	9
1.3 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS .....	10
<b>4. ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS</b> .....	<b>13</b>
4.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités .....	13
4.2 la mesure dans laquelle l'abrogation du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé ;.....	14
4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) .....	14
4.2.2. Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS) .....	14
4.2.3. Le Plan Communal de Développement.....	15
4.2.4 Conclusion.....	15
4.3 l'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable; .....	15
4.4 les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan ; .....	15
4.4.1 Au niveau de l'urbanisme .....	16
4.4.2. Au niveau du patrimoine.....	17
4.4.3 Au niveau de la mobilité .....	17
4.4.4 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux.....	19
4.4.5 Au niveau de la faune et la flore.....	19
4.4.6 Au niveau social et économique .....	20
4.4.7 Au niveau de l'être humain,.....	20
4.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement.....	20
<b>5. CARACTÉRISTIQUES DES INCIDENCES LIÉES À L'ABROGATION DU PPAS ET DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE</b> .....	<b>20</b>
5.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences: .....	20
5.2 Le caractère cumulatif des incidences: .....	20
5.3 La nature transfrontalière des incidences: .....	20
5.4 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple): .....	21

5.5 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée):.....	21
5.6 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison: .....	21
<b>6. CONCLUSIONS .....</b>	<b>21</b>

## **1. Introduction**

### **1.1 Procédure d'abrogation d'un PPAS**

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30/11/2017 et en vigueur depuis le 30 avril 2018 en ce qui concerne le Titre II (planification), précise en son article 57/1 que les dispositions réglant l'élaboration d'un PPAS (articles 43 à 50) sont applicables à la modification et à l'abrogation d'un PPAS.

En son article 44§1, le CoBAT impose donc, préalablement à l'abrogation d'un PPAS, de soumettre à l'administration en charge de la Planification (Perspective.brussels) et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) un dossier qui comprend au moins la motivation visée à l'article 40, alinéa 2, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier.

Pour apprécier si l'abrogation du plan particulier d'affectation du sol doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) se base sur les critères énumérés à l'annexe D du présent Code.

Cette note vise donc à énoncer la motivation visée par l'abrogation et à déterminer si l'abrogation totale du PPAS « Wannecouter-Bugrane » est susceptible d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement.

### **1.2 Présentation du périmètre concerné**

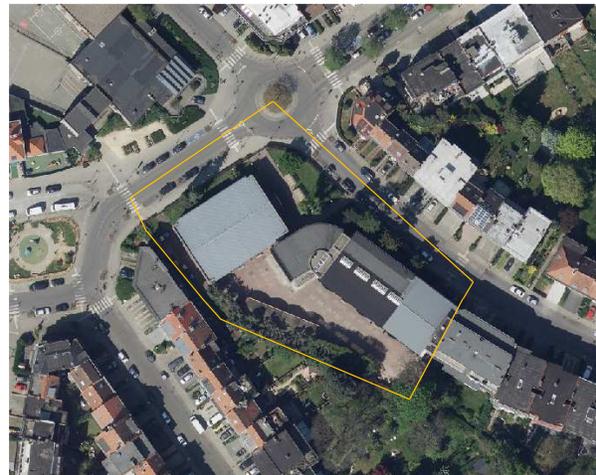
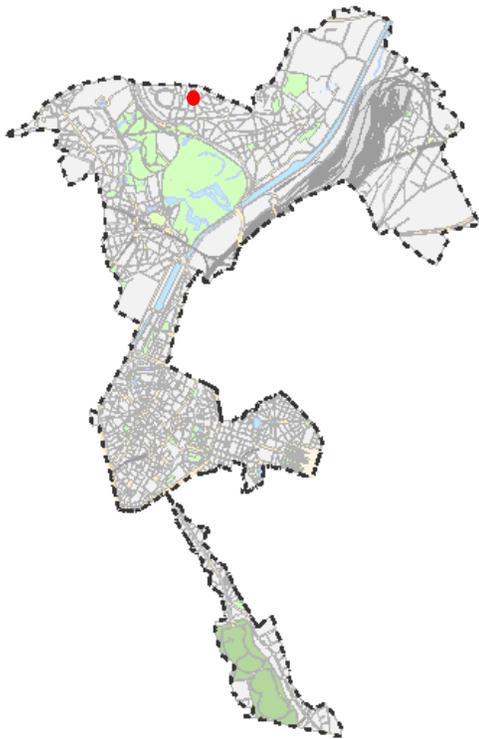
#### **1.2.1 Localisation générale du PPAS**

Le périmètre du PPAS 50-32 « Wannecouter – Bugrane » se situe sur le territoire de Nederover-Hembeek, au sein de la Ville de Bruxelles, et plus précisément dans la partie nord-ouest du territoire. Le périmètre est localisé à l'avenue de Wannecouter 76 et l'avenue de la Bugrane.

La parcelle est occupée par le lycée Maria Assumpta. Le centre scolaire Maria Assumpta est emphytéote jusqu'en 2060. Le propriétaire est « Les collèges et fondations archiépiscopale de Bruxelles ». Aucun projet de développement n'existe actuellement.

#### **1.2.2 Périmètre du PPAS**

Le périmètre du PPAS « Wannecouter- Bugrane » couvre une superficie d'environ 5028m<sup>2</sup>. Il reprend la parcelle cadastrale bâtie C175Y.



*Localisation & Situation existante*

### 1.2.3 Composition du PPAS

Le PPAS 50-32 « Wannecouter – Bugrane » du 05 juillet 1989, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait et un plan d'aménagement.

### 1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre

Néant

### **1.3 Motivation de l'abrogation**

L'abrogation totale du PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane » est sollicitée pour la raison suivante :

- l'application des prescriptions du PPAS ont permis d'établir un établissement scolaire avec un aménagement qualitatif à l'angle Wannecouter – Bugrane.
- l'abrogation du PPAS permettra davantage de mixité ( Zone d'équipement au PRAS)

## **2. Motifs d'élaboration du PPAS**

### **2.1 Historique**

En date du 24 octobre 1988, le Conseil communal de la Ville de Bruxelles décidait d'approuver le PPAS « Wannecouter - Bugrane n°50-32 ».

Le 05 juillet 1989, un Arrêté de l'Exécutif adopte définitivement le PPAS « Wannecouter-Bugrane ».

### **2.2 Objectifs du PPAS**

Le PPAS « Wannecouter-Bugrane » avait pour objectif de permettre l'extension d'un établissement scolaire.



*Bâtiment au coin de l'avenue Wannecouter et avenue de la Bugrane*

### 3. Analyse comparative

#### 1.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS



Nous décrivons ici les spécificités du périmètre au regard des prescriptions du PPAS et du PRAS.



Plan d'aménagement du PPAS

Les principales prescriptions à retenir sont les suivantes :

<b>PPAS</b>	<b>Comparaison</b>	<b>PRAS</b>
	<p>En zone d'équipement d'intérêt collectif au PRAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'équipement d'intérêt collectif reste l'affectation principale de la zone au PPAS.</li> <li>• Le PPAS est plus strict car il limite l'équipement à un établissement scolaire.</li> <li>• Le PPAS prévoit la réalisation de logement en cas de non- construction de l'équipement scolaire. Le PRAS permet des logements et des commerces comme complément usuel des équipements ou des logements.</li> </ul>	
<p>Zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou service public (établissement scolaire)</p>		<p>Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public</p>
<p><b>IMPACT :</b>            L'abrogation du PPAS ne mettra pas en péril l'aménagement de la zone car le PRAS se substitue au PPAS via la zone d'équipement d'intérêt collectif. Le PPAS est certes plus strict et limite à un équipement scolaire. Néanmoins, le retour aux prescriptions de la zone d'équipement collectif au PRAS permettra de varier les équipements en fonction des besoins du quartier et empêchera les possibilités d'affectation en bureaux ou activités productives. Il permettra également d'y introduire du logement.</p> <p>On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'ilot.</p>		

Carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) :

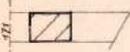
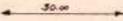
/

## **1.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans**

Néant.

### 1.3 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS

Légende au PPAS – Plan d'aménagement :

LEGENDE	
	Limite du plan particulier. Grens van het bijzonder plan.
	Limite du P.P.A. 50-06 Grens van het B.P.A. 50-06
	Limite du P.P.A. 50-31 Grens van het B.P.A. 50-31
	Parcelles existantes et numéros de police. Bestaande percelen en politienummers.
	Constructions existantes (établissement scolaire) Bestaande gebouwen (onderwijsinstelling)
	Cours et jardins. Koeren en tuinen.
	Arbre existant. Bestaande boom.
Nombre de niveaux des bâtiments existants: Aantal bouwlagen der bestaande gebouwen:	
R	- Rez-de-chaussée Gelijkvloers
+2	- Nombre d'étages Aantal verdiepingen
+7	- Toiture à versants Hellend dak
	Cote (m). Maatlijn (m)
	Alignement réalisé à maintenir. Uitgevoerde te behouden rooilijn.
	Front de bâtisse. Bouwlijn.
	Zone de recul Achteruitbouwzone
	Zone d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public (établissement scolaire). Zone voor uitrustingen van algemeen belang en/of van openbare diensten (onderwijsinstelling).
	Voirie existante. Bestaande weg.

<b>ILOT 1</b>		
<b>PPAS</b>	<b>Situation de fait 1977</b>	<b>Situation de fait 2019</b>
		
	<b>Prescriptions PPAS</b>	<b>RRU</b>
Implantations	L'implantation peut se faire en ordre discontinu mais doit donner l'impression d'un front de bâtisse continu.	<p>Du côté de la voie publique, la façade doit être implantée à l'alignement ou au front de bâtisse.</p> <p>En ce qui concerne la partie en mitoyenneté, l'implantation doit se faire contre la construction existante.</p> <p>En ce qui concerne la partie qui n'est pas en mitoyenneté, une zone de recul latéral doit être respectée. L'article 7 du RRU indique que la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins. Le dessin ci-dessous propose une distance de 3 mètres</p>
Gabarits	La hauteur maximale hors tout des constructions est de 15 m.	<p>Les constructions voisines ont entre 3 et 4 niveaux et sont donc plus basses que 15 mètres.</p> <p>Le RRU limite donc davantage les gabarits.</p>
Profondeurs	Le PPAS prévoit un P/S de 1.3, ce qui au vu des gabarits autorisés et des implantations exigées a un impact sur la profondeur des constructions.	<p>Le RRU indique que :</p> <p>En ce qui concerne la partie en mitoyenneté, la profondeur ne peut pas dépasser le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne doit pas dépasser de plus de trois mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.</p>

		Nous sommes ici partiellement dans le cas de bâtiments formant un angle. La notion du bon aménagement des lieux doit être également prise en compte.
Zone de cours et jardins	Les parties non construites sont, soit dallées, soit aménagées en jardins avec une plantation d'arbres. Un rideau d'arbre doit être prévu à la limite de la zone d'établissement scolaire avec l'arrière des parcelles situées avenue de la Sarriette.	L'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Min 50% de superficie perméable et plantée
Façades	Cohérence des matériaux de construction et de composition avec les immeubles avoisinants et liste de matériaux à utiliser. Aucune façade aveugle n'est admise.	Aucune obligation sur l'aspect esthétique de la façade. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.
Saillies	Construction en saillies autorisée à condition d'être réparties harmonieusement sur l'ensemble de la façade et d'être limitée à une surface de 40% de celle-ci	La largeur totale des oriels, balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade.
Toiture	Aucune prescription n'est indiquée à ce sujet dans les prescriptions du PPAS	Aucune obligation de type de toiture
Clôture	Treillis de couleur verte sont le seul type de clôture admis, à condition d'être dissimulés dans des plantations.	Aucune obligation de ce type de clôture.
Zone de recul	Zone plantée destinée à l'agrément. Ne peut être construite en surface ou en sous-sol. Zone de recul délimitées à front de rue par une plinthe ou un socle en pierre bleue ou en brique de parement émergeant de 0,20 à 0,50m au-dessus du niveau du trottoir.	Le RRU maintient la zone de recul plantée en pleine terre. Elle ne peut contenir de construction ni être recouverte de matériaux imperméables.
<p>Le PPAS aborde d'autres prescriptions générales d'ordre esthétique et ce, afin de permettre la réalisation de constructions en harmonie avec les autres bâtiments alentours.</p> <p>Le RRU prévoit un minimum de 50% de superficie perméable et plantée en zone de cour et jardin alors que le PPAS ne spécifie pas le pourcentage. Le PPAS prévoit par contre une transition vers les jardins privés grâce à un rideau d'arbres rue de la Sarriette.</p> <p>On peut estimer que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts significatifs en termes de gabarits.</p>		



## **4.2 la mesure dans laquelle l'abrogation du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé ;**

Différents outils urbanistiques destinés à régir et encadrer la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire existent. Ces outils sont établis sur deux niveaux, l'échelon régional et communal. D'un point de vue hiérarchique, les plans d'aménagement qui s'inscrivent en amont du PPAS sont les suivants : les plans de développement (PRDD et PCD) et les plans d'affectation (PRAS).

Pour voir dans quelle mesure l'abrogation totale du PPAS influence les autres plans, il y a lieu de les analyser un à un.

### **4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)**

Le PRDD, approuvé définitivement le 12 juillet 2018, a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connaît Bruxelles actuellement.

Le PRDD est peu prolix concernant le périmètre du PPAS. On peut néanmoins retirer que le périmètre est :

- En zone de carence en espaces verts ;
- À proximité d'un centre de quartier (Mutsaard)
- À proximité d'un noyau d'identité locale existant (Mutsaard)
- À proximité d'un liseré de noyau commercial (Mutsaard)
- À proximité d'un itinéraire cyclable régionaux MM (longeant le tracée du Maelbeek)

=> L'abrogation du PPAS n'empêchera pas de répondre aux différents objectifs fixés par le PRDD.

### **4.2.2. Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS)**

Le PPAS a été approuvé en 1989, soit avant l'approbation du PRAS en 2001. Depuis, le PRAS a été partiellement modifié, en vue de faire face à l'essor démographique et au manque d'infrastructures scolaires et de logements. Ce plan modifié, appelé le PRAS démographique a été adopté le 2/05/2013 et est d'application depuis le 21/12/2013.

=> Au vu de l'analyse comparative détaillée ci-dessus, l'abrogation totale du PPAS aura peu d'influence sur le développement de la zone. Le PRAS permet de protéger l'affectation en zone d'équipement collectif tout en conservant la possibilité d'avoir du logement en affectation secondaire.

#### 4.2.3. Le Plan Communal de Développement

Le PCD établi en 2004, a été approuvé quelques années après le PPAS en question. Cet outil de gestion et de planification se base sur 8 objectifs généraux, à savoir :

- Une ville habitée, stable et solidaire ;
- Une ville, moteur de développement économique et touristique intégré ;
- Une ville accessible à tous, en fonction d'un meilleur partage de l'espace ;
- Une ville verte, propre et durable ;
- Une ville belle, agréable à vivre ;
- Une ville équipée, au service de tous ;
- Une capitale, ville à échelle humaine ;
- Une ville organisée.

Le PCD datant de 2004 ne relève aucune action spécifique à mener sur le périmètre en ce qui concerne la question urbanistique.

Aujourd'hui, un nouveau Plan Communal de Développement Durable « La Ville en devenir » est en cours d'élaboration. Ce document stratégique a pour but de répondre aux défis et aux enjeux actuels et futurs de la Ville de Bruxelles.

=> L'abrogation du PPAS ne va pas à l'encontre des différents objectifs fixés par le PCD.

#### 4.2.4 Conclusion

Malgré le fait que le PPAS soit antérieur aux différents plans mentionnés précédemment, l'abrogation totale du plan permet néanmoins d'atteindre leurs objectifs.

### **4.3 l'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 différents objectifs environnementaux que l'on connaît aujourd'hui. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur qui visent à protéger les citoyens et la nature en imposant des normes de qualité contraignantes.

### **4.4 les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan :**

Les problèmes environnementaux peuvent toucher plusieurs domaines. Une analyse précise de chacun des domaines permettra de déterminer l'absence ou non d'incidence notable.

#### 4.4.1 Au niveau de l'urbanisme

##### **Au niveau des affectations**

Il est important de noter que le contenu du PPAS « Wannecouter-Bugrane » a été approuvé avant l'apparition du PRAS. La conséquence veut que les éléments du PPAS qui s'écartent du PRAS démographique actuellement en vigueur, sont implicitement abrogés (Voir circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001).

L'analyse comparative des prescriptions du PPAS et de celles du PRAS a montré des similitudes avec une zone d'équipement collectif. Le PRAS est légèrement plus souple quant à la définition de cet équipement. De plus, il permet une affectation logement ainsi que du commerce comme complément usuel du logement et/ou de l'équipement.

##### **Au niveau des caractéristiques physiques**

L'abrogation du PPAS implique que les caractéristiques physiques du bâti qui y sont définies ne seront plus d'application. Les caractéristiques définies par le RRU prendront le relais. L'abrogation peut donc avoir une influence sur le développement futur du quartier, dans le sens où elles sont parfois plus précises ou plus particulières que dans le RRU.

Au **niveau de l'implantation**, l'abrogation du PPAS n'a pas d'implication car les constructions devront toujours rester à l'alignement pour les façades avant. Une distance latéral est préservée du côté ne présentant pas de construction mitoyenne.

Au **niveau des profondeurs**, le P/S de 1.3 définit par le PPAS limite quelque peu la profondeur des constructions. Le RRU indique qu'on ne peut pas dépasser de plus de trois mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.

La figure ci-dessus permet d'illustrer les extensions des profondeurs telles qu'autorisées par une interprétation maximaliste du RRU. Dans le cas de bâtiments formant un angle, la notion du bon aménagement des lieux doit être également prise en compte.

Le RRU permet

- une superficie au sol de 3255 m<sup>2</sup>, une superficie plancher de 7268 m<sup>2</sup> avec des gabarits de 4 niveaux. Le P/S est de 2.2.

En **terme de gabarit**, le PPAS impose des gabarits précis d'une hauteur maximale de 15 mètres. En cas d'abrogation du PPAS, c'est le RRU qui prend la relève. Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à la moyenne du bâti voisin. Les gabarits à la périphérie du périmètre du PPAS sont de 3 à 4 niveaux, soit des hauteurs légèrement moindre d'environ 1 étage. En cas de démolition-reconstruction, le RRU ne permettrait pas d'atteindre des gabarits de 15m sauf en cas de dérogations demandées (et autorisées) lors d'une demande de permis d'urbanisme.

Au **niveau des intérieurs d'îlots**, l'abrogation du PPAS ne génère pas des nuisances supplémentaires.

L'intérieur d'îlot occupe actuellement 45% de la parcelle. Ce pourcentage pourrait être revu à la baisse (environ 40%) suite aux augmentations de profondeur. Toutefois, la qualité de l'intérieur d'îlot pourrait augmenter. En effet, le RRU impose qu'au moins 50% de la zone de cour et jardin soit une surface perméable. Aucune construction ne pourra être édifée en intérieur d'îlot et la zone actuellement bétonnée pour l'usage de cour de récréation, devra être partiellement désimperméabilisée.

L'ensoleillement de l'intérieur d'îlot ne devrait pas trop être impacté car les gabarits sont similaires à ceux des environs, notamment rue de la Sariette. De plus, situé au Nord, la construction aura un impact limité sur l'ensoleillement des autres habitations situées aux alentours.

Au niveau de **la zone de recul**, les prescriptions du PPAS précisent quelques éléments par rapport au RRU. L'abrogation du PPAS n'aura cependant pas d'impact. Le RRU maintient la zone plantée et on peut donc considérer que cela n'aura pas d'impact significatif en terme environnemental et que la cohérence urbanistique avec le reste de la rue sera maintenue.

#### 4.4.2. Au niveau du patrimoine

Le PPAS « Wannecouter-Bugrane » ne contient aucune prescription visant à préserver le patrimoine. A ce titre, et au vu des analyses des affectations et implantations/gabarits ci-dessus, l'abrogation du PPAS n'aura aucun impact patrimonial.

#### 4.4.3 Au niveau de la mobilité

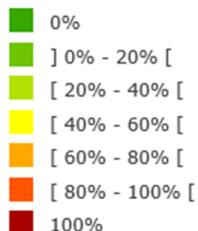
Le périmètre se situe dans la zone d'accessibilité C au RRU et est donc peu accessible en transport en commun. L'abrogation du PPAS est potentiellement susceptible de présenter un impact sur la mobilité dans la zone à travers les déplacements induits par les différentes fonctions et leurs besoins en stationnement.

L'un des premiers changements pourraient être le remplacement d'un équipement local, l'école, par un équipement supra-locale voire régionale. Toutefois, au vu du manque d'accessibilité de la zone, de sa mauvaise connexion au transport en commun (10 à 15 minutes à pied jusque la ligne de tram 3 et 7) et de sa localisation dans un tissu résidentiel, le maintien d'un équipement à destination locale est à privilégier. De plus, le périmètre est situé entre deux sites prioritaires de développement au PRDD ( Heysel et ZIR 4), facilement accessibles en tram depuis Mutsaard. Ces zones sont prioritaires pour des équipements d'envergure contrairement à la zone concernée où implanter un équipement d'ampleur serait contraire aux intentions du PRDD.

Ce maintien d'un équipement local est également conforme aux ambitions régionales et communales de mettre en œuvre une ville de proximité. La « Ville de 10 minutes » où l'ensemble des équipements essentielles sont accessibles à 10 minutes à pied est un des piliers du Plan Communal de Développement Durable en cours de rédaction à la Ville de Bruxelles.

Néanmoins, si l'équipement avait vocation à devenir un équipement supra-locale, cela pourrait induire des nuisances supplémentaires notamment en terme de mobilité et de stationnement en soirée. Un tel changement devrait être accompagné de mesure de mobilité afin de limiter

Score total - Totale score



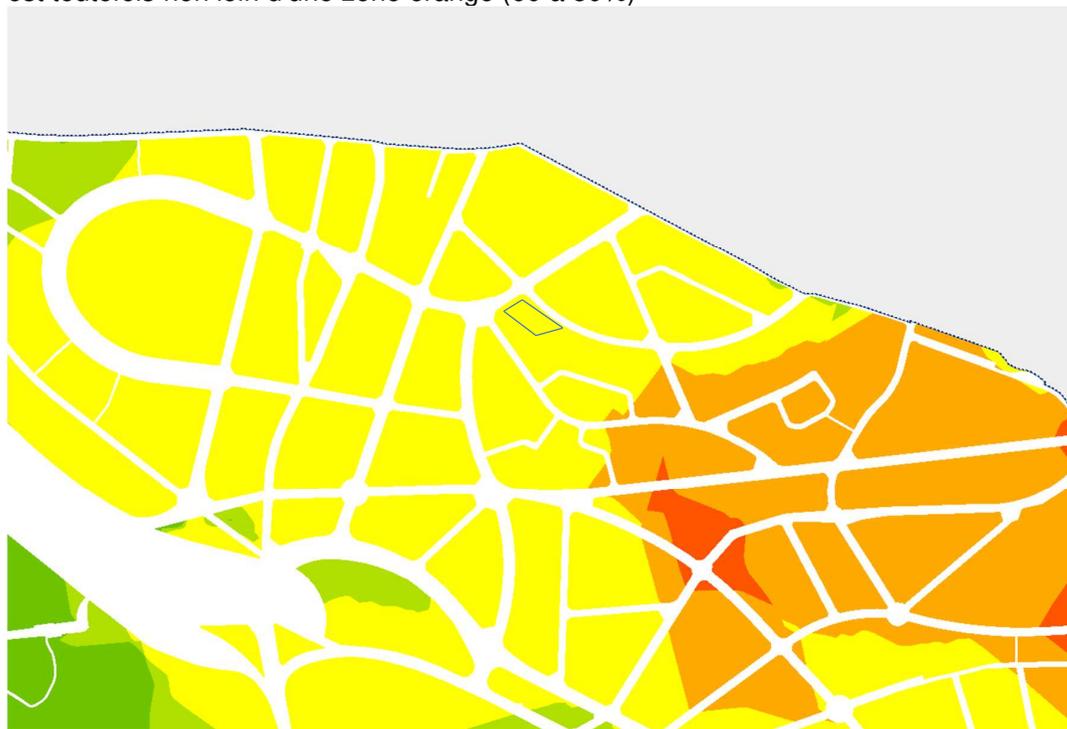
les déplacements en voitures : amélioration de l'offre en transport en commun, amélioration des itinéraires cyclables dans et autour de la zone, etc.

De plus, si, comme l'autorise le PRAS dans les affectations secondaires, la zone est affectée à du logement, la pression automobile pourrait augmenter. En effet, si l'on respecte l'alignement et les gabarits

alentours comme le préconise le RRU, on estime le nombre de nouveaux logements possibles entre 100 et 125<sup>1</sup>. Avec un taux de motorisation moyen de 46% par ménage<sup>2</sup>, soit ici une estimation entre 64 et 80 voitures, la mobilité de cette zone pourrait être impactée tant en terme de stationnement qu'en terme de mouvements automobiles. Néanmoins, considérant le projet du RRU qui entendrait limiter le nombre de places de stationnement à prévoir pour les logements ainsi que la tendance à une offre en parkings de plus en plus faible et une offre en transports en commun améliorée, on peut estimer que ce taux sera inférieur.

De plus, des opportunités existent et certains éléments pourraient améliorer les pratiques de mobilité. En effet, le périmètre est situé non loin (8 minutes à pied) du noyau d'identité locale de Mutsaard où se trouvent divers magasins et équipements. Améliorer le cheminement piéton avec ce pôle d'attraction permettrait de tirer profit de cette proximité.

Dans l'analyse de la couverture des services de proximité situés dans un rayon à 10 minutes à pied, la zone est située en jaune, soit un score de 40 à 60% des équipements présents. Elle est toutefois non loin d'une zone orange (60 à 80%)



<sup>1</sup> Nombre de logements calculés par rapport à une superficie au sol entre 2.0000 et 2.500m<sup>2</sup>. le Monitoring du quartier estime la superficie moyenne d'un logement dans le quartier Mutsaard d'environ 78,55m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Chiffres de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'analyse.

L'analyse met en évidence les équipements manquants, soit une maison médicale et apparentés, une installation sportive extérieure, un service sportif divers, une maison de quartier, une maison des enfants, une école de devoirs, un arrêt de tram, un arrêt de métro et un arrêt SNCB.

Bien que moins bien desservi par les transports en commun, la proximité de stations de tram (ligne 3 et 7) doit être soulignée. A environ 12 minutes à pied, ces lignes de tram permettent de rejoindre le centre de Bruxelles et le Heysel. Travailler sur les connexions piétonnes avec ces points de mobilité limiterait l'impact lié à l'arrivée de logements.

---

Finalement, une augmentation de l'offre en transport en commun et une amélioration des itinéraires cyclables pourraient être réfléchies. Bien que situé non loin de deux ICR (itinéraire C et itinéraire M), l'îlot n'est pas facilement joignable en vélo notamment suite à un manque de piste cyclable. Une meilleure connexion vers ces itinéraires représente une opportunité à développer en cas d'augmentation de la densité de logements.

#### 4.4.4 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux

Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant au sous-sol ou portant sur la problématique de l'eau.

Pour le sol, le PPAS indique que :

- en zone de cours et jardins, les parties non construites, soit dallées, soit aménagées en jardins avec une plantation d'arbres, sans préciser au contraire du RRU qu'elle doit être perméable et plantée sur 50%. La profondeur des implantations permise par le RRU pourrait réduire la surface de l'intérieur d'îlot. Toutefois, le RRU permettrait donc une désimperméabilisation partielle de la zone en intérieur d'îlot qui est actuellement bétonnée (cour de récréation de l'école).

De plus, d'autres prescriptions garantissent un meilleur traitement des sols :

- La prescription 0.6. du PRAS indique que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. Les actes et les travaux qui portent atteintes aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.
- La prescription 8.4 du PRAS indique que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité. Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.

Ainsi, les prescriptions du PRAS et du RRU permettent de pallier l'abrogation du PPAS.

#### 4.4.5 Au niveau de la faune et la flore

L'abrogation du PPAS permettrait de recourir aux prescriptions du RRU plus favorables à la verdurisation des intérieurs d'îlot. La profondeur des implantations permise par le RRU pourrait réduire la surface de l'intérieur d'îlot. Toutefois, l'application de la prescription demandant que 50% de la zone de cour et jardins soit perméable augmentera la verdurisation

par rapport à la situation existante où la zone est entièrement imperméable (cour de récréation).

#### 4.4.6 Au niveau social et économique

La modification des affectations est susceptible de présenter un impact sur le domaine social et économique :

Au **niveau de l'équipement scolaire**, l'abrogation du PPAS n'empêche pas sa protection sur la zone car nous sommes en zone d'équipement d'intérêt collectif au PRAS.

Enfin, en ce qui concerne les autres affectations « **secondaires** », le PRAS permet le logement et le commerce, complément usuel d'un équipement ou de logement.

#### 4.4.7 Au niveau de l'être humain,

Vu le maintien de la zone en équipement d'intérêt collectif, nous n'avons pas relevé d'incidence pour ce domaine.

Nous n'avons pas relevé d'incidence pour les autres domaines.

### **4.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement**

Il n'y a pas de contraintes vis-à-vis de la législation communautaire relative à l'environnement.

## **4. Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation du PPAS et de la zone susceptible d'être touchée**

### **5.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences:**

En cas d'abrogation du PPAS, les incidences sont quasiment inexistantes.

### **5.2 Le caractère cumulatif des incidences:**

Sans objet.

### **5.3 La nature transfrontalière des incidences:**

Sans objet.

**5.4 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple):**

Sans objet.

**5.5 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée):**

Sans objet

**5.6 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison:**

→ **de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers**

Voir le point suivant « les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international ».

→ **d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limite**

Sans objet.

→ **de l'exploitation intensive des sols**

Sans objet.

→ **les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international**

Sans objet.

## **6. Conclusions**

Au regard des éléments développés ci-dessus, nous pouvons conclure que l'abrogation totale du plan, n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.

Les prescriptions du RRU, du PRAS, et enfin la notion du bon aménagement des lieux permettront au quartier de poursuivre son développement de manière harmonieuse.