VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

BEEMDGRACHT
BEEMDGRACHT

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

80-30

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 80-30
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 80-30

Périmètre compris entre la rue du Beemdgracht, la rue Twyeninck, **la rue de Verdun et la rue Servandoni**

Perimeter inbegrepen tussen de Beemdgrachtstraat, de Twyeninckstraat, de Verdunstraat en de Servandonistraat

Référence Nova: 04/PPAS/166580

Référence Région: BRU_0083_003_A

Rapport d'évaluation des incidences
Verslag van effectenevaluatie

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

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College,

Ans PERSOONS

17/03/2022

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

1. INTRODUCTION 4
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
2. MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS 6
2.1 Historique 6
2.2 Objectifs du PPAS 6
3. ANALYSE COMPARATIVE 7
1.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS . 7
1.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans 10
1.3 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS 10
4. ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS 12
4.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités 12
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 ; 12
4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 12
4.2.2. Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS) 13
4.2.3. Le Plan Communal de Développement 13
4.2.4 Conclusion 13
4.3 l'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable; 14
4.4 les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan ; 15
4.4.1 Au niveau de l'urbanisme 15
4.4.2. Au niveau du patrimoine 16
4.4.3 Au niveau de la mobilité 16
4.4.4 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux 17
4.4.5 Au niveau de la faune et la flore 17
4.4.6 Au niveau social et économique 18
4.4.7 Au niveau de l'être humain, ... 18
4.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement 18
5. CARACTÉRISTIQUES DES INCIDENCES LIÉES À L'ABROGATION DU PPAS ET DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE 19
5.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences: 19
5.2 Le caractère cumulatif des incidences: 19
5.3 La nature transfrontalière des incidences: 19
5.4 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple): 19

5.5 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée):..... 19
5.6 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison: 19
6. CONCLUSIONS 20

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 « Beemdgracht » est susceptible d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement.

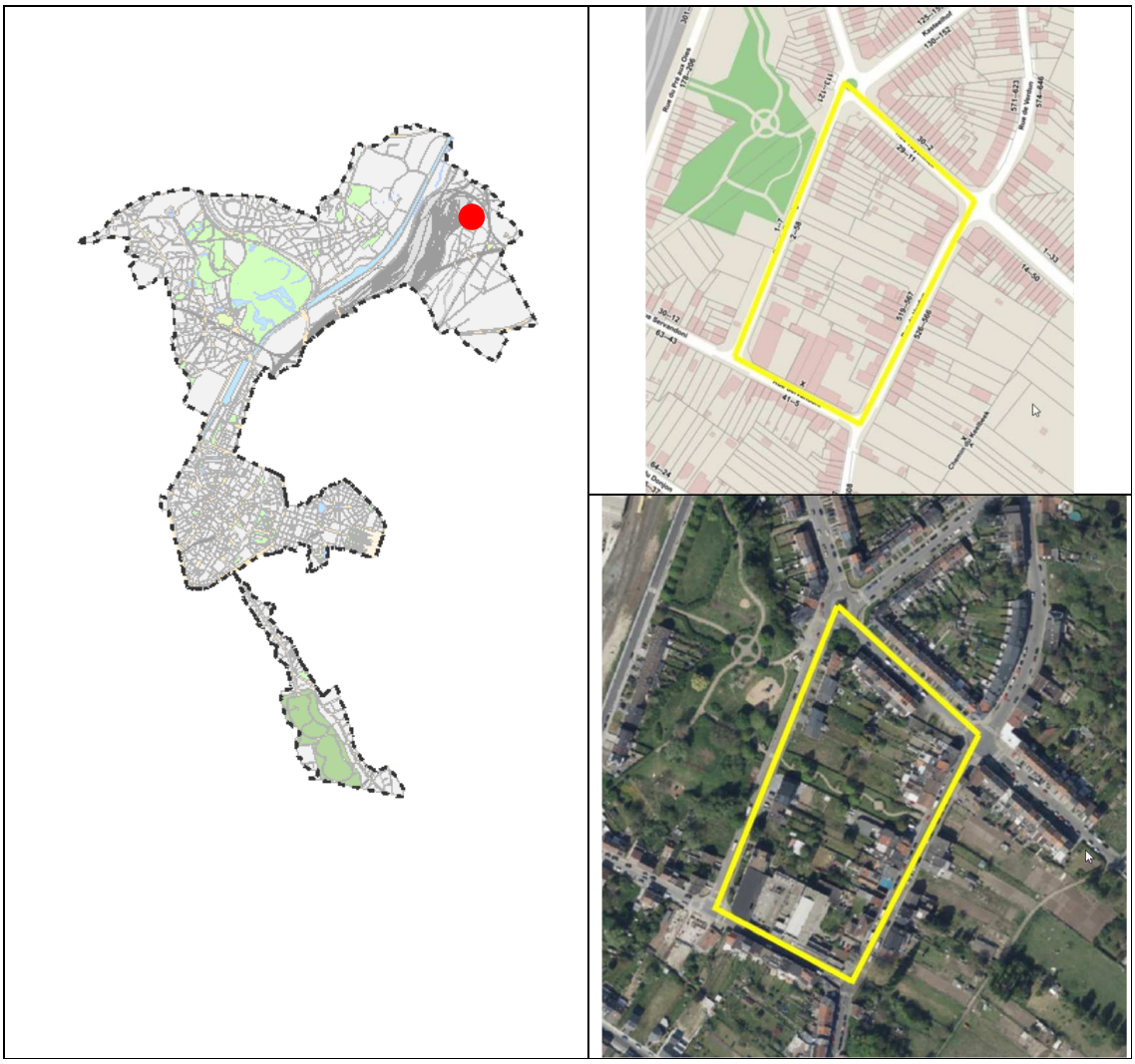
1.2 Présentation du périmètre concerné

1.2.1 Localisation générale du PPAS

Le périmètre du PPAS 80-30 « Beemdgracht » se situe au sein du quartier de Haren de la Ville de Bruxelles. Il est compris entre la rue du Beemdgracht, la rue Twyeninck, la rue de Verdun et la rue Servandoni.

1.2.2 Périmètre du PPAS

Le périmètre du PPAS « Beemdgacht » couvre une superficie d'environ 25.960 m². Il comprend une zone d'équipement occupée par l'école primaire « Vrije Basisschool Haren » et le centre de jour pour personnes avec un handicap « De Ark », un espace vert (Ter Elst) avec un chemin traversant l'îlot entre la rue du Beemdgracht et la rue de Verdun, le reste de l'îlot est affecté en zone d'habitations.



Localisation & Situation existante

1.2.3 Composition du PPAS

Le PPAS 80-30 «Beemdgracht» du 26 mars 1998, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de localisation, un plan de la situation existante de droit, un plan de la situation existante de fait, un plan d'affectation et un plan des implantations et gabarits.

1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre

- Arrêtés royaux du 26/6/1913 et du 08/10/1932 fixant les alignements de la rue Twyeninck et la rue du Beemdgracht
- Arrêté royal de 26/06/1913 fixant les alignements de la rue de Verdun
- Arrêté royal de 08/05/1929 fixant les alignements de la rue Servandoni

Avec l'abrogation du PPAS, il conviendra de décréter officiellement les alignements du PPAS et régler la question des zones de recul sur les angles des rues Twyeninck, du Beemdgracht et de Verdun.

1.3 Motivation de l'abrogation

L'abrogation totale du PPAS n°80-30 est sollicitée pour les raisons suivantes :

- Augmenter la mixité des fonctions : le PPAS est plus restrictif que le PRAS en ce qui concerne la zone d'habitation (les commerces, les activités artisanales et les équipements sont limités à 100 m²) ;
- Réduire les inégalités importantes dans la possibilité de créer des annexes ;
- Clarifier les alignements notamment au niveau des zones de recul sur les angles.
- Simplifier les dispositions relatives à la zone affectée en espace vert public qui est déjà reconnue par le PRAS ;

2. Motifs d'élaboration du PPAS

2.1 Historique

Le 26.03.1998, le plan particulier d'affectation du sol « Beemdgracht » (PPAS 80-30) a été approuvé. Il modifie une partie du PPAS 52-04/05/06 pour le quartier de l'ancien château du Marquis d'Assche de 1961 afin de donner une affectation résidentielle l'îlot, à l'exception d'une zone le long de la rue Servandoni pour la réserver à de l'équipement collectif et/ou de service public. Cette zone est reprise en tant que telle dans le Plan de Secteur de 1979.

L'arrêté de l'Exécutif du 19.09.1991 autorise la révision du PPAS 52-04/05/06 pour revoir la zone d'équipement ainsi que certaines artères qui n'avaient pas encore été réalisées. L'îlot est encore peu bâti à l'époque, des permis de lotir délivrés sont partiellement réalisés notamment le long de la rue du Beemdgracht.

L'établissement scolaire occupait déjà le site. La Ville a, quant à elle, réaliser un espace vert sur l'assiette de la voirie à créer entre la rue de Verdun et la rue du Beemdgracht. Il fallait donc confirmer la zone d'équipement ainsi que l'espace vert et pourquoi pas étendre ce dernier.

L'approbation du PPAS Beemdgracht a donc abrogé partiellement le PPAS Château Marquis d'Assche en excluant cet ilot de son périmètre.

2.2 Objectifs du PPAS

Le périmètre était situé en zones d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au plan de secteur. Le PPAS visait à :

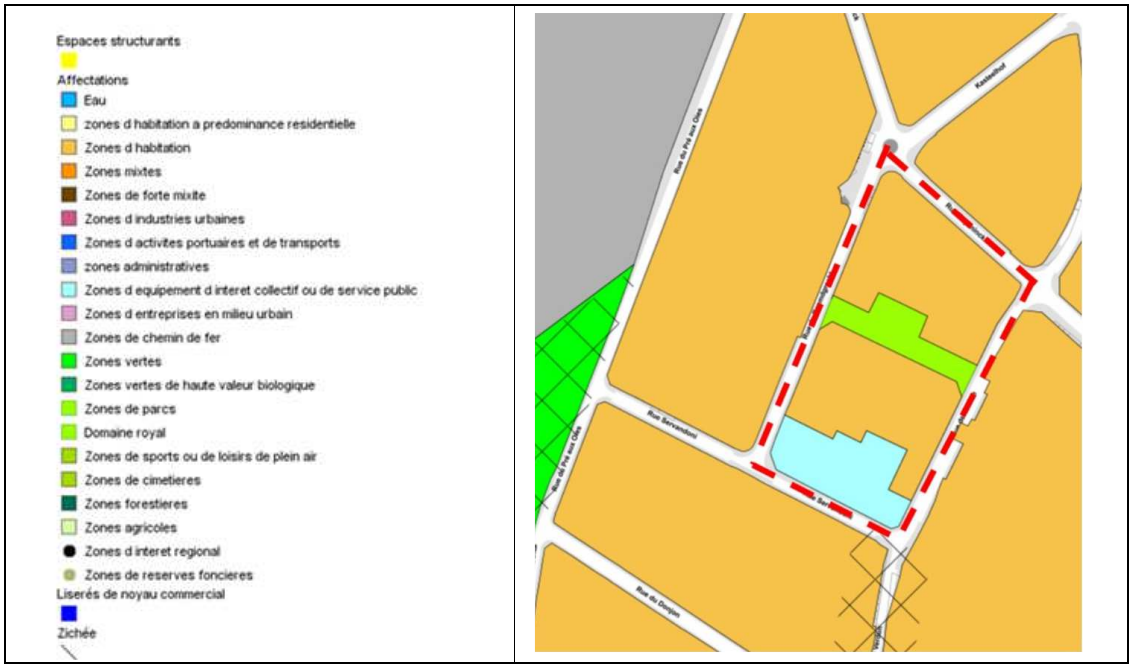
- Limiter la zone d'équipements aux surfaces actuellement proposées par un établissement scolaire et ce, à sa propre demande. Cette proposition permet, d'une part, de régulariser l'affectation du bâtiment acheté par le CPAS à usage de logement

et situé au n° 521 rue de Verdun et, d'autre part, de lotir deux terrains appartenant à l'école, rue du Beemdgracht ;

- Permettre la réalisation de logements suivant des normes plus confortables que celles du précédent plan qui limitait à 8 m la profondeur de toute construction, tout en gardant le caractère actuel des constructions du point de vue du gabarit ;
- Tenir compte de la spécificité des constructions à front de la rue de Verdun qui possèdent de nombreuses annexes souvent liées à l'exploitation des parcelles très étendues à usage de potager ;
- Maintenir l'espace vert existant et même l'étendre. À cet effet, il sera proposé un échange de parcelle pour l'extension de cet espace vert.

3. Analyse comparative

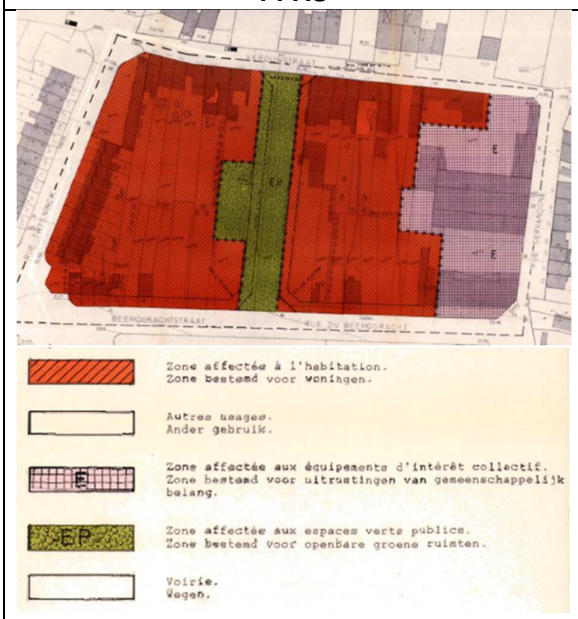
1.1 <u>Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS</u>



Périmètre du PPAS désigné par un contour rouge pointillé

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

Plan d'affectation du PRAS et du PPAS

<table>
<tr><th colspan="2">ZONES au PPAS</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>PRAS</th></tr>
<tr>
<td>
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Ces zones sont affectées en majorité à l'habitation, prioritairement à l'habitat unifamilial ou plurifamilial, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries, auberges, motels, pensions, appart-hôtels. Des commerces, des petits ateliers, des activités artisanales, des petits équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent s'y installer mais sont limités aux rez-de-chaussée des immeubles avec une superficie maximale de 100 m². Un accès indépendant vers les logements doit être préservé ou aménagé.
Une zone est affectée en espace vert public où seuls des chemins piétons peuvent y être aménagés. Les revêtements bitumineux sont interdits. Les installations de sport en plein air sont autorisées.
Dans la zone d'équipements, sont autorisés les équipements scolaires avec leurs compléments et installations annexes, et aux activités socio-culturelles.</td>
<td>Zone d'Habitation, une zone de parc et une zone d'équipement collectif et/ou de service public.</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">IMPACT :
Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS mais est plus strict en ce qu'il interdit l'horeca et les établissements hôteliers, et limite la superficie des commerces et équipements à maximum 100</td>
</tr>
</table>

m². Le PPAS est également plus strict car il ne permet pas les affectations de « bureau » ou d' « activités productives », contrairement au PRAS. Le PPAS respecte la zone de parc du PRAS.

⇨ L'abrogation du PPAS permettra de préserver le logement, via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12. Le PRAS permet néanmoins une plus grande mixité d'affectations avec des superficies maximales limitées. Elle permettra également à la zone d'équipement de pouvoir s'étendre si nécessaire. Le parc sera préservé par l'affectation zone de parc du PRAS. Par contre, une partie du parc telle que reprise dans le périmètre du PPAS, n'est actuellement pas accessible au public.

	PPAS	**PRAS**
Affectations principales	Logement	Logement
Affectations secondaires		
Equipements	Rez-de-chaussée 100m²	Max. 250m² sous réserve de la prescription générale 0.7
Equipements scolaires/sportifs/sociaux et de santé	Rez-de-chaussée 100m²	Max. 1.000m² sous réserve de la prescription générale 0.7
Commerce	Rez-de-chaussée 100m²	Max.150m² au rdc Max.300m² jusqu'au 1er étage sous réserve de MPP et sous conditions
Activités productives	/	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Bureau	/	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Hôtel	/	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

Carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) :

On se situe dans la maille BRU-10. En zone d'habitat, le solde est de 12.146. Dans ces zones au PRAS, en cas d'abrogation du PPAS, il est dès lors possible de délivrer des permis pour la réalisation de bureau à hauteur de 12.146 m², sous réserve du respect des prescriptions relatives à la zone d'Habitation au PRAS. Cependant, nous sommes assez éloigné des pôles de bureaux, le plus proche étant situé du côté de Bordet.

1.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans

Inscrit à l'inventaire	
	Inventaire du patrimoine immobilier ● Les bâtiments situés rue de Verdun, 519, 521-521a-521b sont inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale. Le PPAS ne contient aucune prescription patrimoniale de son côté.

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

ZONES		
PPAS	***Situation de fait 1987***	***Situation de fait 2020***
		
	Prescriptions PPAS	***RRU***
Implantations	A l'alignement.	A l'alignement. En cas d'abrogation, il conviendra de décréter officiellement les alignements du PPAS et régler la question

	Une zone de recul de 5m est prévue le long de la rue de Verdun et de la rue Twyeninck. Une zone de recul de +/- 2m est prévue de part et d'autre de l'entrée du parc du Ter Elst, du côté de la rue de Verdun et de la rue du Beemdgracht.	des zones de recul sur les angles des rues Twyeninck et du Beemdgracht. Le problème est identique pour les maisons d'angle situées dans le périmètre du PPAS Château du Marquis d'Aasche 52-04 où la zone de recul est reprise dans le domaine public alors qu'elle est inclue dans les projets des privés. A travers l'adoption d'un nouveau plan d'alignement, l'utilisation de la zone de recul pourra être clarifiée.
Gabarits	2 niveaux + mansard (max : 7,80 m)	Les constructions voisines sont toutes de 2 niveaux. Il est donc envisageable que certaines constructions puissent s'élever d'un étage, avec possibilité d'une demande de dérogation lors de la demande de permis d'urbanisme.
Profondeurs	La profondeur des bâtiments principaux varie entre 10m et 12 m. Pour les bâtiments avec une profondeur de 10m, la construction d'annexes est autorisée sur 50 % maximum de la surface de la parcelle concernée. Le nombre de niveaux de ces annexes est limité à 1. (article 5. zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée). Cela concerne la rue de Verdun et de la rue du Twyeninck. Au niveau des angles le long de la rue Twyeninck, la profondeur des constructions est limitée entre 7m et 8m sans possibilité de pouvoir construire des annexes, ce qui a pour conséquence d'avoir des angles non bâti ou affecté à des garages.	Il pourrait y avoir des extensions en intérieur d'ilot sans pour autant dépasser ¾ de la longueur de la parcelle. Cela permettrait également de compléter les angles de la rue Twyeninck, où un bâti pourrait être autorisé en s'alignant au profil mitoyen + une extension éventuelle de 3m.
Densité	P/S : 0,43 au moment du PPAS, 0.51 aujourd'hui	/
Toiture	Toiture à mansard	Aucune obligation de type de toiture
Enseignes	Art. 3.1.5. aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site	Titre VI : plus strict pour la publicité zone restreinte
Clôture	Art. 9. Les éventuelles clôtures entre propriétés ne peuvent être que des haies vives plantées dont la hauteur ne peut dépasser 1,80 m au-dessus du niveau du sol. La base de cette haie de clôture peut aussi être garnie d'un treillis métallique (ton vert) posé sur piquets	L'article 9. du PPAS peut être substitué par l'article 14, Titre I du RRU.
Esthétique et matériaux	Art. 10. Pignons latéraux et mitoyens visibles à traiter en matériaux de façades.	Pas de façades et rez-de-chaussée aveugles
Cours et jardins	Art.4. Zones de cours et jardins Art.5. Zones de cours et jardins avec construction d'annexes limitée qui autorise la construction d'annexes à	Zone de cours et jardins avec 50% de surfaces perméables

	toitures plates sur 50 % maximum de la surface de la parcelle concernée	
L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts significatifs en termes d'implantations. Elle permettra au contraire de limiter la construction d'annexes en intérieur d'îlot et de rétablir un front de bâti du côté de la rue Twyeninck où la profondeur est limitée à 7m dans le PPAS. Le RRU permettra d'encadrer les aménagements en lieu et place du PPAS.		

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

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

Le PPAS consiste à définir les règles d'aménagement sur un périmètre déterminé, permettant ainsi la mise en place d'un cadre pour le développement de projets ou d'activités au sein du périmètre.

Avec l'abrogation totale du PPAS « Beemdgracht », ce seront les règlementations et les dispositions en matières d'urbanisme existantes telles que le PRAS et le RRU, qui seront strictement d'application pour fixer les affectations et les caractéristiques du bâti. Les documents stratégiques, tels que le PRDD ou encore à terme le PCDD (en cours d'élaboration) définiront quant à eux, les principes de développements stratégiques. Chaque projet devra alors répondre à la notion du « bon aménagement des lieux ».

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), les plans d'affectation (PRAS)

D'un point de vue stratégique au niveau communal, la Ville dispose également d'un schéma directeur de Haren.

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 connait Bruxelles actuellement.

Le PRDD inscrit le périmètre du PPAS comme suit :

- Périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine ;
- Zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot ;
- Itinéraire cyclable régional (ICR) le long de la rue de Verdun

=> 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.

Une grande partie du périmètre du PPAS est repris en zone d'habitation au PRAS, le parc du Ter Elst et son extension sont repris en zone de parc et une zone d'équipement couvre les équipements existants du côté de la rue Servandoni : l'école primaire « Vrije Basisschool Haren » et le centre de jour pour personnes avec un handicap « De Ark ».

=> Si l'on tient compte de ces affectations, l'abrogation totale du PPAS rencontre les objectifs du PRAS au sein de chacune de ces zones.

4.2.3. Le Plan Communal de Développement

Le PCD établi en 2004, a été approuvé après le PPAS en question. Cet outil de gestion et de planification met l'accent sur 3 objectifs :

- la revitalisation de l'habitat
- le soutien à un développement économique intégré
- la promotion d'un environnement durable

Le PCD décrit le périmètre du PPAS en zone résidentielle et de protection du logement.

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, notamment en termes d'accès aux équipements via l'outil « la ville à 10 minutes ».

=> L'abrogation du PPAS ne va pas à l'encontre des différents objectifs fixés par le PCD de 2004. Son abrogation devrait également permettre de répondre aux futurs objectifs du PCDD en cours d'élaboration.

4.2.4. le schéma directeur de Haren

Le schéma directeur de Haren a été approuvé le 22/09/2014 par le Conseil communal de la Ville de Bruxelles. Il s'agit d'un plan stratégique global qui fournit une lecture transversale des enjeux et des objectifs que la Ville s'est fixé. Bien que n'ayant pas force réglementaire, il définit un cadre opérationnel d'actions à mettre en œuvre. Les dispositions du schéma directeur n'ont donc rien d'absolu ni de définitif. Cependant, ce dernier constitue un schéma d'orientation pour l'aménagement du territoire, susceptible d'être ajusté dans le temps selon les évolutions rencontrées.

Les objectifs principaux du schéma directeur de Haren sont, par ordre de priorité :

1. Désenclaver Haren
2. Habiter dans un cadre semi-rural
3. Soutenir et développer les pôles d'activités existants
4. Préserver l'avenir de Haren

Le schéma directeur de Haren prévoit l'abrogation du PPAS Beemdgracht pour les raisons suivantes :

- le PPAS en grande partie réalisé, excepté le long de la rue du Beemdgracht.
- Inégalité importante dans la possibilité de créer des annexes
- Le RRU et le PRAS peuvent suffire à l'aménagement de cet îlot

Plus spécifiquement dans le périmètre du PPAS, les enjeux sont les suivants :

- préserver le chemin existant du Ter Elst
- maîtriser l'urbanisation résidentielle
- identifier les besoins futurs en équipements
- préserver le patrimoine naturel
- préserver les perspectives et points de vue sur le paysage

Le schéma directeur de Haren propose une densité résidentielle maximale de 50 logements/hectare dans le périmètre des 500m des deux gares de Haren en vue de respecter la structure et la forme de Haren. Cette densité va en diminuant au fur et à mesure de l'éloignement des gares.

Dans le cadre du périmètre du PPAS, une partie de l'îlot est située dans le périmètre de 500m autour des gares, ce qui signifie que la situation ne devrait pas beaucoup évoluer même en l'absence du PPAS.

4.2.5 Conclusion

Malgré le fait que le PPAS soit antérieur aux différents plans mentionnés précédemment, l'abrogation totale du plan permet 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 connait 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 « Beemdgracht » 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 relève plusieurs abrogations implicites :

- Il y a abrogation implicite concernant la limitation de l'équipement et de l'activité artisanale dans la zone d'habitation par rapport au PRAS
- Il y a abrogation implicite concernant la possibilité d'installer des activités productives et du bureau en zone d'habitation au PRAS
- Il y a abrogation implicite en ce que le PPAS n'autorise pas le logement et le commerce en zones d'équipement moyennant mesures particulières de publicité

Les prescriptions du PRAS permettent plus de mixité au sein des différentes zones, notamment en y facilitant l'implantation d'équipements, d'activités artisanales ou des activités productives. Le PRAS permet ainsi la création d'équipements d'une superficie plus importante que ce qui est prévu dans le PPAS.

Enfin, le retour aux prescriptions du PRAS et en particulier à sa prescription 0.12. garantit de protéger le logement existant.

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 implique un nouveau plan d'alignement pour clarifier le statut des zones de recul le long de la rue du Beemdgracht et de la rue Twyeninck. En ce qui concerne la rue de Verdun et Servandoni, les principes d'implantation du RRU suivent la logique d'alignement.

Le PPAS contient un passage public au sein du parc du Ter Elst, il s'agit de la rue Ter Elst. Ce passage est important pour faciliter les connexions Est-ouest, notamment entre le parc de Haren et le chemin du Keelbeek. Le plan de valorisation des chemins et sentiers de Haren, à

travers son vademecum est l'outil privilégié pour garantir le maintien de ca passage et cadrer les aménagements.

Au niveau des profondeurs, le RRU est en partie plus souple en ce qu'il permet des jeux d'augmentation de la superficie bâtie de plus de 3m par rapport au bâti des parcelles annexes. Par contre, le PPAS autorise la construction d'annexes sur 50 % maximum de la surface de la parcelle le long de la rue de Verdun. Du côté de la rue de Twyeninck la profondeur des constructions est limitée aux angles à 7m qui a pour conséquence d'avoir des parcelles non bâties non entretenues. Avec l'abrogation du PPAS, le RRU permettra de rétablir un équilibre sur la limitation de la construction qui ne pourront dépasser ¾ de la parcelle.

Le recours aux prescriptions du RRU et du PRAS permettront au contraire de mieux valoriser l'intérieurs d'ilot.

En **terme de gabarit**, le PPAS impose des gabarits de 2 niveaux + mansard. En cas d'abrogation du PPAS, c'est le RRU qui prend la relève. Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. Au sein du périmètre et du bâti à la périphérie du PPAS, les gabarits sont globalement identiques, excepté en termes de toitures. En conséquence, l'abrogation du PPAS permettra de réglementer les gabarits et permettre une augmentation d'un étage supplémentaire. La possibilité de réaliser des immeubles légèrement plus élevés à cet endroit répond aux critères du futur PCDD et de la ville à 10 minutes pour offrir une programmation mixte d'affectations en particulier pour favoriser l'implantation ou l'extension d'équipements locaux.

Au niveau de **l'esthétique des bâtiments,** le PPAS impose certaines règles avec des matériaux pour les façades ou les toitures. De son côté, le RRU ne contient pas de prescriptions spécifiques sur les types de toitures ou matériaux autorisés.
L'abrogation du PPAS n'aura cependant pas d'impact. En effet, les prescriptions du PPAS pour les façades ne permettent pas d'assurer un projet qualitatif et contemporain. Les prescriptions du PPAS sur les toitures sont trop restrictives, toiture à mansard. Le RRU n'impose pas un type de toiture.

4.4.2. Au niveau du patrimoine

Le PPAS « Beemdgracht » est repris en périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine et un site est repris à l'inventaire irismonument. Il s'agit du site du centre de jour De Ark situé rue de Verdun, 529,521-521a-521b.

A ce titre, et au vu des analyses ci-dessus, l'abrogation du PPAS n'aura aucun impact patrimonial.

4.4.3 Au niveau de la mobilité

L'abrogation du PPAS n'aura aucun un impact sur la mobilité dans la zone à travers les déplacements induits par les différentes fonctions et leurs besoins en stationnement.

Vu la localisation du PPAS en zone d'accessibilité C (moyennement desservie) au RRU, on peut imaginer qu'une grande part non négligeable des déplacements se font déjà en voiture. Le secteur Sainte-Elisabeth compte 1,032 voitures par ménage en 2019. Le schéma directeur de Haren indique que l'on se trouve à la limite du périmètre de 500m autour des gares de Haren.

Outre ces dispositions, la Région bruxelloise a développé une vision de mobilité globale sur son territoire, avec des projets qui impacteront moyennement le quartier car étant plus éloigné. Il s'agit en particulier du métro Nord du côté de Bordet, le projet de RER-vélos FR0 entre Vilvorde et Woluwé-Saint-Etienne où la construction d'une passerelle cycliste au-dessus du boulevard Léopold III est prévue.

Le plan Good-move projette lui de diminuer la part de la voiture de moitié à l'horizon 2030. La Région bruxelloise entreprend ainsi des travaux pour la réalisation du Metro Nord jusqu'à Bordet. Ce plan vise également à l'amélioration des performances du réseau ferroviaire telles que les L36 connexion nord-sud et L26 vers Schuman avec son réseau 'S'.

À travers son objectif prioritaire de « désenclaver Haren », le schéma directeur souhaite promouvoir l'usage des chemins et sentiers de Haren pour les rendre plus attractifs et étendre son maillage vers différents pôles de destinations tels que les gares par exemple.

Le secteur est donc idéalement placé pour le piéton et la pratique du vélo. En effet, à travers son plan d'actions de revalorisation des chemins et sentiers de Haren et son vademecum, la Ville met en place des actions qui visent à améliorer et compléter le réseau de chemins existant et les rendre accessibles à la fois pour les piétons et les cyclistes.

Par ailleurs, le PRDD et le schéma directeur de Haren favorisent la densification des zones où la multimodalité est intense. Ce qui n'est pas le cas de cette zone.

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.

Néanmoins, le PPAS autorise la construction d'annexes sur 50% de la parcelle au niveau de la rue de Verdun.

La qualité écologique/végétale de la zone est assurée au regard des éléments suivants :

- 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 sur les cours et jardins au RRU (Titre I : articles 12 et 13 : « L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif » et « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface».

Ainsi, les prescriptions du PRAS et du RRU permettent d'améliorer la situation actuellement autorisée.

4.4.5 Au niveau de la faune et la flore

Malgré la zone de cours et jardins avec constructions d'annexes sur 50% de la parcelle, le périmètre de la zone est bien préservé et assez vert. La présence du parc du Ter Elst est un

atout car accessible au public et directement connecté au parc de Haren. Le parc du Ter Elst est classé en zone de parc au PRAS et est donc préservé.

Selon la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement, on se situe dans une zone de valeur biologique significative. Cependant au niveau du coefficient du potentiel de biodiversité par surface (CBS+) pour l'îlot bâti, on obtient un score de 0.37. Des efforts doivent être fournis pour éviter de trop densifier la zone et préserver le plus possible de surfaces en pleine terre. Les prescriptions du PRAS et du RRU devraient suffirent pour préserver ce patrimoine naturel.

4.4.6 Au niveau social et économique

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

Au **niveau de l'équipement**, l'abrogation du PPAS entraine la possibilité d'augmenter la superficie autorisée pour les équipements et répondre à l'objectif de la ville à 10 minutes du PCDD.

Au niveau **du logement**, le PRAS permet d'éviter la mono-fonctionnalité avec des bâtiments purement de services, contrairement au PPAS. A noter que le PRAS permet moyennant mesures particulières de publicité, également du logement dans les zones d'équipements. Et sous certaines conditions sociales et économiques bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité.

L'abrogation du PPAS limitera les affectations secondaires dans les zones d'habitation (établissements hôteliers et activités productives notamment).

4.4.7 Au niveau de l'être humain,

La mise en œuvre du plan d'actions de revalorisation des chemins et sentiers de Haren permet de mettre à l'ordre du jour les connexions piétonnes et cyclistes et de les connecter à des espaces verts de parcs sous forme de maillage. Ce qui a pour conséquence d'apporter une plus-value à la zone en termes de qualité de vie : espaces verts accessibles au public (parc du Ter Elst, parc de Haren), des chemins sécurisés hors voiries pour déambuler et respirer.

La rue du Ter Elst est une connexion importante dans le maillage doux de Haren qui permet de relier le parc de Haren au chemin du Keelbeek. Le chemin assure donc la continuité de ce maillage.

La zone faiblement densifiée bénéficie d'un caractère villageois fort apprécié par ceux qui y habitent.

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.

5. 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. Le parc est préservé, ainsi que la possibilité d'équiper au mieux le périmètre.

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):

L'abrogation du PPAS n'est pas susceptible d'induire une augmentation significative de la population dans le quartier puisque les prescriptions du PRAS permet l'implantation de logement et le RRU limite les gabarits à ceux avoisinants qui ne dépassent pas les deux niveaux. L'augmentation de la mixité en permettant de plus grandes surfaces d'équipements est souhaitable pour introduire de la mixité d'affectations modérée dans le quartier.

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**

sans objet.

→ **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.

L'abrogation du PPAS nécessite l'adoption par le Conseil communal d'un nouveau plan d'alignement définissant entre autres les zones de reculs. Ce plan sera soumis au Collège parallèlement à l'abrogation du PPAS.

L'abrogation totale et définitive du PPAS « Beemdgracht » se justifie donc en lieu et place d'une modification.