

**VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL**

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

**ANVERS - ALHAMBRA
ANTWERPEN - ALHAMBRA**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

60-08

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

**ABROGATION TOTALE DU PPAS 60-08
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 60-08**

**Îlots compris entre la rue des Hirondelles, la place De Brouckère, le boulevard
Adolphe Max, la rue du Pont Neuf et la rue de Laeken.**

Huizenblokken begrepen tussen de Zaluwenstraat, de De Brouckereplein, Adolphe
Maxlaan, de Nieuwebrug en de Lakensestraat

Référence Nova: 04/PPAS/166589

Référence Région: BRU_0170_004_C

**Rapport d'abrogation totale avec évaluation des
incidences**

Totale opheffing verslag met effectenevaluatie

Amendée suite à l'enquête publique

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

Le Collège / Het

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

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
1.4 Motivation de l'abrogation.....	6
2. MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS	7
2.1 Historique.....	7
2.2 Objectifs du PPAS	8
3. ANALYSE COMPARATIVE	9
3.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS .	9
3.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans.....	24
3.3 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS	25
4. ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS	36
4.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités	36
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 ;.....	36
4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)	36
4.2.2. Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS)	37
4.2.3. Le Plan Communal de Développement.....	37
4.2.4 Conclusion.....	38
4.3 l'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable;	38
4.4 les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan ;	39
4.4.1 Au niveau de l'urbanisme	39
4.4.2. Au niveau du patrimoine.....	40
4.4.3 Au niveau de la mobilité	41
4.4.4 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux.....	41
4.4.5 Au niveau de la faune et la flore.....	41
4.4.6 Au niveau social et économique	41
4.4.7 Au niveau de l'être humain,.....	42
4.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement.....	42
5. CARACTÉRISTIQUES DES INCIDENCES LIÉES À L'ABROGATION DU PPAS ET DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE	43
5.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences:	43
5.2 Le caractère cumulatif des incidences:	43
5.3 La nature transfrontalière des incidences:	43
5.4 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple):	43

5.5 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée):.....	43
5.6 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison:	43
6. CONCLUSIONS	44

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 « Anvers - Alhambra » 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 60-08 « Anvers - Alhambra » se situe au sein du « Pentagone » de la Ville de Bruxelles, et plus précisément dans sa partie Nord-Ouest. Le périmètre est ainsi dans le prolongement des boulevards du centre au-delà de la place De Brouckère.

1.2.2 Périmètre du PPAS

Le périmètre du PPAS « Anvers - Alhambra » couvre une superficie d'environ 5 ha. Il reprend les îlots compris entre la rue des Hirondelles, la place De Brouckère, le boulevard Adolphe Max, la rue du Pont Neuf et la rue de Laeken.

Au sein du périmètre, on retrouve un bâti mixte avec des maisons bruxelloises où se situent les logements et des grands ensembles de bureaux modernes occupés par des sociétés spécialisées dans les assurances, notamment le long du boulevard Emile Jacqmain. Le quartier accueille aussi quelques immeubles emblématiques tels que le Continental ou encore le Grand Orient. Du côté des îlots rue de Laeken, plusieurs ensembles ont été rénovés pour accueillir de nouveaux logements. Enfin, en terme de gabarits, le quartier est assez homogènes avec des niveaux entre 4 et 6.



Localisation & Situation existante

1.2.3 Composition du PPAS

Le PPAS 60-08 «Anvers - Alhambra» du 18 mars 2004, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait, un plan des affectations, un plan d'implantation et de gabarits ainsi qu'un plan d'alignement. A noter que le PPAS ne définit pas de passage public sur sol privé dans son périmètre actuel.

1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre

Néant

1.4 Motivation de l'abrogation

L'abrogation totale du PPAS n°60-08 « Anvers - Alhambra » se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

- l'application des prescriptions du PPAS depuis le 12 novembre 1992 a permis d'atteindre ses 3 objectifs, à savoir la préservation du logement, la mixité des fonction et la sauvegarde du patrimoine ;
- les prescriptions du PRAS peuvent se substituer aux prescriptions du PPAS pour assurer la préservation du logement et la mixité des fonctions ;
- 6 des 10 ilots du périmètre du PPAS sont concernés par des abrogations implicites au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS permettrait ainsi une clarification de la situation juridique sur la zone ;
- le patrimoine relevé au sein du périmètre est protégé via un classement ou une inscription à l'inventaire ;
- les prescriptions esthétiques à propos de l'harmonisation des façades, des façades à ériger dans un style contemporain ou encore à propos des types de toitures sont considérées comme limitatives et peu pertinentes suite à l'évolution des styles, techniques et matériaux de construction actuels ;
- en favorisant la minéralisation et les constructions en intérieurs d'ilots, les prescriptions du PPAS sont un obstacle à la libération des intérieurs d'ilots (ainsi qu'à leur verdurisation et leur perméabilisation) ;
- les prescriptions du PPAS limitent fortement les possibilités de reconversion du bâtiment appelé « Continental », délimité par les rues St Michel, Boulevard A. Max, Place De Brouckère et Boulevard E. Jacquain. Cette reconversion prend place dans le cadre de la politique de la Ville de rassembler ses services dans le futur centre administratif, libérant les bureaux où se situent actuellement la Régie Foncière, le SIPPT (services médicaux et secrétariat) et les bureaux de l'échevin du Logement. A ce stade, aucun projet concret de reconversion n'a été développé.

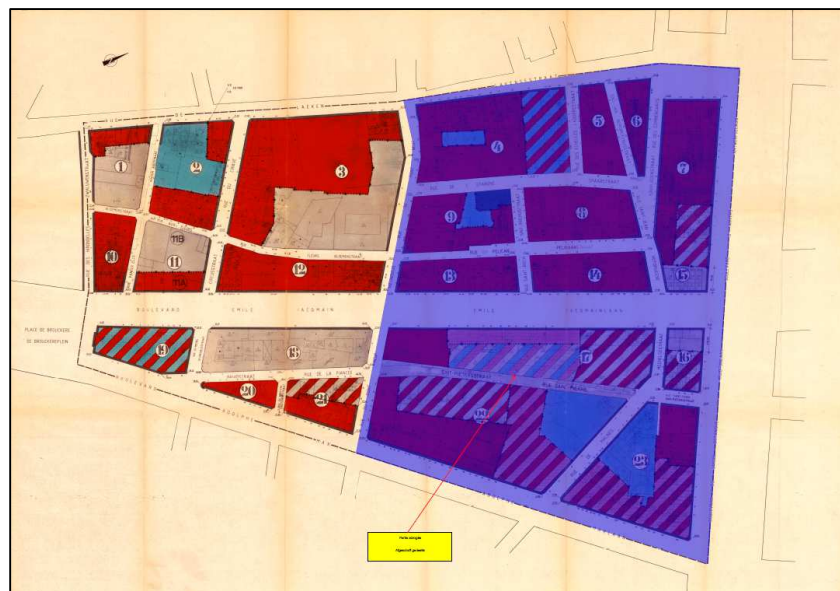
2. Motifs d'élaboration du PPAS

2.1 Historique

Le 4 juillet 1997, le Conseil communal a décidé de procéder à l'établissement de trois plans particuliers d'affectation du sol distincts modifiant partiellement le PPAS n°60-08 « Quartier Anvers-Alhambra », adopté le 12 novembre 1992 et dont le périmètre était jugé trop important pour répondre aux enjeux spécifiques des différents quartiers le composant.

Le Gouvernement bruxellois a entre-temps, par arrêté du 7 juin 2001, décidé pour cause d'utilité publique la révision du PPAS n°60-08 « Quartier Anvers-Alhambra » afin de permettre la construction par la Communauté française (actuellement Fédération Wallonie-Bruxelles), d'un bâtiment destiné au Théâtre National, sur les parcelles sises 103-119 bd E. Jacquain et rue Saint-Pierre 26-46. Ce permis d'utilité publique a été délivré par le fonctionnaire délégué le 2 juillet 2001.

La poursuite de la procédure de modification du PPAS en 3 PPAS distincts, avait donc perdu de son intérêt depuis la délivrance de ce permis d'urbanisme. L'abrogation d'une partie du périmètre - en lieu et place de sa modification qui avait été antérieurement décidée par le Conseil communal le 4 juillet 1997-, s'est donc justifiée par la nécessité de ne pas bloquer l'urbanisation de certains quartiers situés dans le périmètre et ce, en raison des affectations ainsi que des prescriptions urbanistiques qui apparaissaient dépassées, inopportunes ou inadéquates compte tenu de l'évolution du quartier, des nouvelles prescriptions des plans supérieurs ou encore de la philosophie ayant présidé à son élaboration. Le PPAS partiellement abrogé a été approuvé par le Gouvernement bruxellois en date du 18 mars 2004 et est paru au Moniteur le 18 mai 2004.



Périmètre du PPAS (en bleu, la zone du PPAS qui a été abrogée en 2004)

2.2 Objectifs du PPAS

Le PPAS « Quartier Anvers-Alhambra » se proposait d'atteindre les différents objectifs suivants :

1. la sauvegarde du patrimoine ;
2. l'intégration d'une mixité fonctionnelle ;
3. la valorisation de l'habitat urbain.

En vue d'assurer le premier objectif, le PPAS entendait préciser et affiner les ZICHEE prévues pour les deux boulevards centraux traversant le périmètre du PPAS et ce, en renforçant les garanties de préservation et de restauration des bâtiments les plus significatifs d'un point de vue architectural. Pour y arriver, il était question de prévoir une harmonie des bâtiments sis aux alentours par la création d'un style dit « d'harmonisation ».

Le second objectif relatif à la mixité fonctionnelle s'inscrivait quant à lui dans la continuité de l'affectation que le plan de secteur avait réservée à de nombreux îlots compris dans le périmètre du PPAS, à savoir la mixité d'habitations et d'entreprises, à l'exception d'une zone d'entreprises urbaines et de deux zones administratives. L'objectif était de répartir les fonctions autorisées par le zonage prévu par le plan supérieur en les concentrant dans des îlots ou parties d'îlot.

Les intérieurs des grands îlots devenaient le lieu privilégié de la mixité fonctionnelle alors que les activités hôtelières et l'habitat étaient maintenus en priorité à front des boulevards.

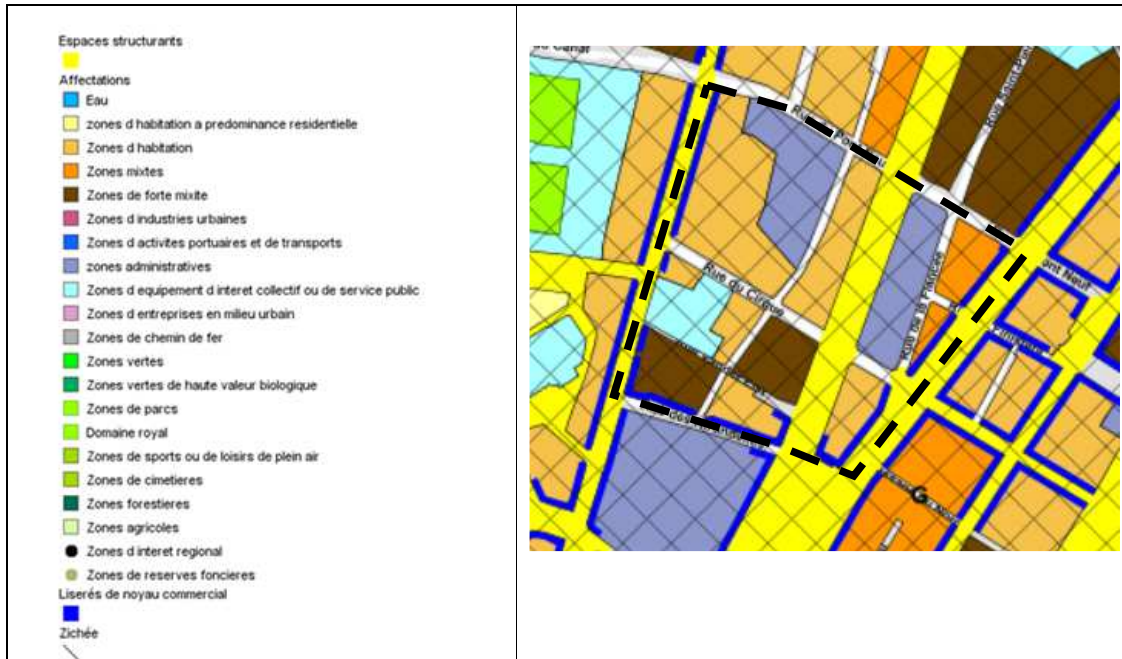
Il s'agissait cependant de distinguer clairement les zones d'activités hôtelières des zones d'habitat, en prévoyant dans les prescriptions urbanistiques une claire distinction entre ces affectations, à l'instar de celle que le plan régional de développement et, par la suite, le PRAS allaient consacrer.

Quant aux bureaux, ils étaient privilégiés dans des îlots compris dans les zones administratives du plan de secteur à proximité des grands axes de circulation.

Enfin, le troisième et dernier objectif visant à valoriser l'habitat urbain, constituait l'objectif majeur du plan. La Ville entendait maintenir l'habitat existant, en susciter la croissance et en valoriser le cadre par l'amélioration et l'animation de l'espace public. Différentes mesures devaient permettre d'assurer la réalisation de ce but, comme par exemple, la mixité entre l'habitat et les équipements d'intérêt collectif ainsi que des cordons d'animation et de commerce à front des grandes artères.

3. Analyse comparative

3.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS



10 îlots sont repris dans le PPAS « Anvers-Alhambra ». Nous décrivons ici les spécificités des îlots au regard des prescriptions du PPAS et du PRAS avec les n° d'îlots tels que repris sur les plans du PPAS.



Plan d'affectation du PPAS avec la numérotation des îlots

Les principales prescriptions à retenir sont les suivantes :

Prescriptions générales :

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 ;

En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat, créer au moins la même superficie de logement dans la zone ; en cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone en zones de mixité et en zone d'entreprises en milieu urbain, créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe.

(...)

Zones en surimpression :

22. Liseré commercial :

En liseré de noyau commercial (...), 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.

Définitions :

Continuité du logement :

Situation où le maintien de la fonction de logement est garanti, par face d'îlot ou par liseré de noyau commercial lorsque ce liseré marque tout ou partie de la face d'îlot, par une présence significative de logements et est assuré compte tenu de la nature et de l'implantation des activités concurrentes qui y sont établies.

Ilot :

Ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales.

Immeuble :

Sur une ou plusieurs parcelles cadastrales, ensemble de constructions et installations et de leurs abords, considéré comme un tout pour le certificat ou le permis d'urbanisme et dont l'entrée principale est généralement identifiée par une seule adresse de police.

Zone :

Parties d'îlots **ou îlots contigus ayant une même affectation.**

Prescriptions particulières :

Zones d'habitation :

2.1. Ces zones sont affectées aux *logements*.

2.2. (...) Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes (...) :

2.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. **Le premier étage peut également être affecté au commerce** 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 aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes (...).

2.4. Ces zones peuvent aussi être affectées **aux établissements hôteliers** d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.

2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :

1° (...);

2° (...);

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° **la continuité du logement** est assurée.

Zones mixtes :

3.1. Ces zones sont affectées aux **logements**.

3.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m² dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m².

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 1.500 m² et celles de bureaux jusqu'à 1.000 m² par immeuble aux conditions suivantes (...).

3.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros.

La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 1.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes (...)

3.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 3.1 à 3.4 :

1° 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 ;

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

3° **la continuité du logement** est assurée.

4. Zones de forte mixité :

4.1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m² (...);

4.2. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce ainsi qu'au commerce de gros 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 aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes (...).

7. Zones administratives :

7.1. Ces zones sont ***affectées aux bureaux et aux logements***. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

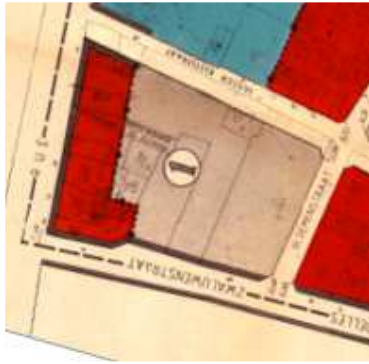

7.2. Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au 7.1.

7.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble (...).


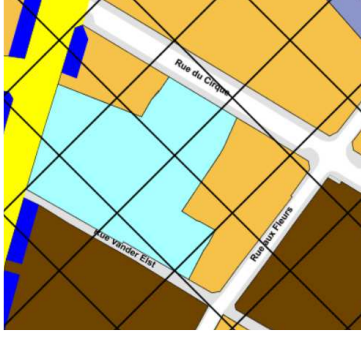
8. Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public :

8.1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

8.2. Moyennant mesures particulières de publicité, ***ces zones peuvent également être affectées aux logements*** ;


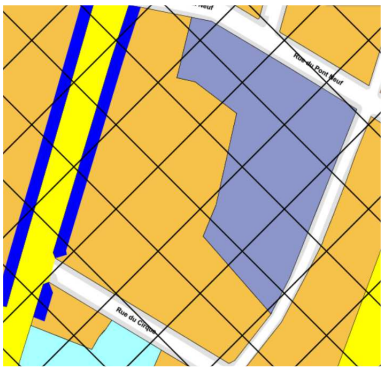
ILOT 1		
PPAS	Comparaison	PRAS
	<p>Le PPAS est plus stricte en ce qu'il ne détermine qu'une seule affectation principale par zone (le logement en zone d'habitat et le bureau en zone administrative). Tout en étant autorisées, les autres affectations principales au PRAS (équipement et activités productives) sont reléguées à des affectations secondaires au PPAS.</p> <p>En zone d'habitat au PPAS, les affectations autres que le logement sont fortement limitées en superficies : max. 200m². Or au PRAS, selon le type de commerce, les seuils peuvent atteindre 1.000m² – 2.500m² ou 3.500m² avec MPP¹. Enfin, au PRAS, le seuil pour le bureau est de 1.000m² et de 1.500m² (voire plus sous conditions) pour les activités productives.</p> <p>L'hôtel ou l'établissement avec une affectation assimilée à de l'hôtel n'est pas autorisé en zone d'habitat au PPAS.</p> <p>Le cordon d'animation et de commerce au PPAS maintient ces activités aux rez-de-chaussée, contrairement au PRAS qui permet d'affecter aussi les étages au commerce (sous réserve de MPP).</p> <p>En zone administrative, il y a abrogation implicite en ce que le PPAS ne limite pas en superficies certaines affectations secondaires (commerce/activités productives/hôtels) contrairement au PRAS.</p>	
<p>Zone d'habitat (rue de Laeken) et zone administrative (+ cordon d'animation commercial pour les rues de Laeken et des Hirondelles)</p>		<p>Zone de forte mixité avec un liseré commercial sur les rues de Laeken et des Hirondelles</p>
<p>IMPACT : L'abrogation du PPAS ouvrira plus de possibilités de mixité en zone d'habitat. Par contre, en zone administrative (+ de 70% de l'îlot), le PRAS continuera d'assurer un équilibre des fonctions comme c'est le cas aujourd'hui vu qu'il y a une abrogation implicite. Par ailleurs, la prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation au PPAS malgré la zone de forte mixité qui est prévue au PRAS. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. En cas d'abrogation, le logement sera donc préservé.</p> <p>On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'îlot.</p>		


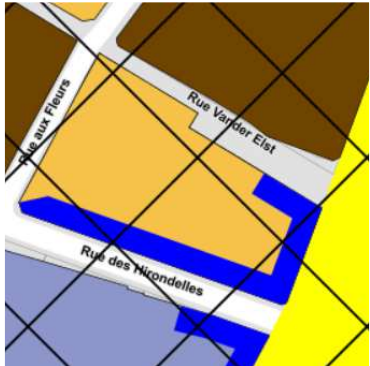
¹ MPP : Mesures Particulières de Publicité


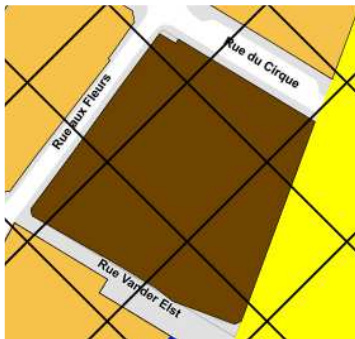
ILOT 2		
PPAS	Comparaison	PRAS
 <p>Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et zone d'habitat (+ cordon d'animation commercial pour les rues du Cirque et de Laeken)</p>	<p>En zone d'habitation au PRAS, le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (Logement) mais est plus stricte sur les superficies autorisables pour les affectations secondaires :</p> <p><i>Equipement</i> : de 1000m² au PRAS à 200m² au PPAS</p> <p><i>Bureau et activités productives</i> : de 500m² au PRAS sous réserve de MPP à 200m² au PPAS</p> <p><i>Commerce</i> : de 300m² au PRAS sous réserve de MPP à 200m² au PPAS</p> <p>Le cordon d'animation et de commerce au PPAS maintient ces activités aux rez-de-chaussée, contrairement au PRAS qui permet d'affecter aussi les étages au commerce (sous réserve de MPP).</p> <p>L'hôtel ou établissement avec une affectation assimilée à de l'hôtel n'est pas autorisé en zone d'habitat au PPAS.</p> <p>Une partie de la zone d'habitat au PPAS est en zone d'équipement au PRAS. On peut considérer qu'il n'y a pas abrogation implicite car l'affectation principale du PRAS (équipement) sur la zone n'est pas menacée.²</p> <p>En zone d'équipement, le PRAS limite les affectations secondaires au logement ainsi qu' au commerce qui constitue le complément usuel de la zone. Le PPAS autorise lui du commerce, du bureau, et des activités productives jusqu'à 200m². Il y a abrogation implicite.³</p>	 <p>Zone principale d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. Le reste de la zone est en zone d'habitation (léger liseré commercial le long de la rue de Laeken).</p>
<p>IMPACT : L'abrogation du PPAS permet de préserver le logement en zone d'habitat bien que le PRAS soit plus souple en ce qui concerne les seuils maximum que l'on peut atteindre pour les affectations secondaires. La prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation au PPAS. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. En cas d'abrogation du PPAS, le logement sera donc préservé d'autant que la zone d'habitation au PRAS introduit également la notion de la préservation de la continuité du logement.</p> <p>Enfin, le PRAS continuera de protéger l'équipement par rapport aux autres affectations autorisées par le PPAS et ce, étant donné l'abrogation implicite énoncée ci-dessus.</p> <p>On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'ilot.</p>		


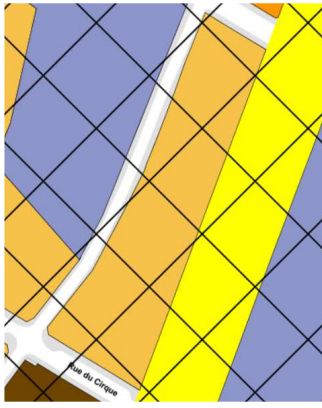
² En surligné jaune : adaptation de l'analyse suite aux avis des instances régionales (art. 44 du COBAT).


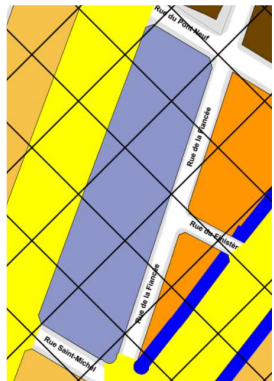
³ En surligné jaune : adaptation de l'analyse suite aux avis des instances régionales (art. 44 du COBAT).



ILOT 3		
PPAS	Comparaison	PRAS
 <p>Zone administrative et zone d'habitat (rue de Laeken) (+ cordon d'animation commercial pour les rues du Pont Neuf et du Cirque)</p>	<p>En zone d'habitation au PRAS, le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (Logement) mais est plus stricte sur les superficies autorisables pour les affectations secondaires :</p> <p><i>Equipement</i> : de 1000m² au PRAS à 200m² au PPAS</p> <p><i>Bureau et activités productives</i> : de 500m² au PRAS sous réserve de MPP à 200m² au PPAS</p> <p><i>Commerce</i> : de 300m² au PRAS sous réserve de MPP à 200m² au PPAS</p> <p>Le cordon d'animation et de commerce au PPAS maintient ces activités aux rez-de-chaussée, contrairement au PRAS qui permet d'affecter aussi les étages au commerce (sous réserve de MPP).</p> <p>L'hôtel ou établissement avec une affectation assimilée à de l'hôtel n'est pas autorisé en zone d'habitat au PPAS.</p> <p>En zone administrative au PRAS, le PPAS relègue le logement (une des deux affectations principales au PRAS) à une affectation secondaire.</p> <p>Une partie de la zone administrative au PPAS est en zone d'habitation au PRAS. Le PPAS est plus stricte car il place le « bureau » comme unique affectation principale de la zone contrairement au PRAS (logement et bureau). Cependant le PPAS limite le bureau mais ne l'interdit pas.</p> <p>Il y a une abrogation implicite car en zone administrative, le PPAS ne limite pas en superficies le commerce (max. 1000m² au PRAS).</p>	 <p>Zones administratives et d'habitation avec un liseré commercial rue de Laeken.</p>
<p>IMPACT : L'abrogation du PPAS permet de préserver le logement en zone d'habitat bien que le PRAS soit plus souple en ce qui concerne les seuils maximum que l'on peut atteindre pour les affectations secondaires. La prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation au PPAS. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. En cas d'abrogation, le logement sera donc préservé d'autant que la zone d'habitation au PRAS introduit également la notion de la préservation de la continuité du logement.</p> <p>Enfin, le PRAS continuera d'introduire plus de mixité au sein de la zone administrative au PPAS. On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'ilot.</p>		


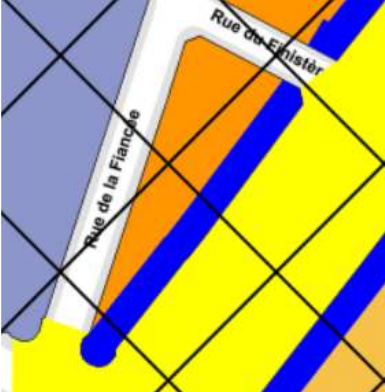
ILOT 10		
PPAS	Comparaison	PRAS
	<p>En zone d'habitation au PRAS, le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (Logement) mais est plus stricte sur les superficies autorisables pour les affectations secondaires :</p> <p><i>Equipement</i> : de 1000m² au PRAS à 200m² au PPAS</p> <p><i>Bureau et activités productives</i> : de 500m² au PRAS sous réserve de MPP à 200m² au PPAS</p> <p><i>Commerce</i> : de 300m² au PRAS sous réserve de MPP à 200m² au PPAS</p>	
<p>Zone d'habitat (+ cordon d'animation pour la rue des Hirondelles et le bd Jacqmain)</p>	<p>Le cordon d'animation et de commerce au PPAS maintient ces activités aux rez-de-chaussée, contrairement au PRAS qui permet d'affecter aussi les étages au commerce (sous réserve de MPP).</p> <p>L'hôtel ou établissement avec une affectation assimilée à de l'hôtel n'est pas autorisé en zone d'habitat au PPAS.</p>	<p>Zone d'habitation avec un liseré commercial sur le bd. Jacqmain et la rue des Hirondelles.</p>
<p>IMPACT : L'abrogation du PPAS permet de préserver le logement en zone d'habitat bien que le PRAS soit plus souple en ce qui concerne les seuils maximum que l'on peut atteindre pour les affectations secondaires. La prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation au PPAS. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. En cas d'abrogation, le logement sera donc préservé d'autant que la zone d'habitation au PRAS introduit également la notion de la préservation de la continuité 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>		


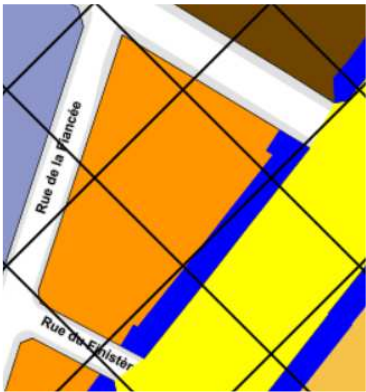
ILOT 11		
PPAS	Comparaison	PRAS
 <p>Zone d'habitat et zone administrative (+ cordon d'animation commercial rue du Cirque et bd Jacquain)</p>	<p>Le PPAS est plus stricte en ce qu'il ne détermine qu'une seule affectation principale par zone (le logement en zone d'habitat et le bureau en zone administrative). Tout en étant autorisées, les autres affectations principales au PRAS (équipement et activités productives) sont reléguées à des affectations secondaires au PPAS.</p> <p>En zone d'habitat au PPAS, les affectations autres que le logement sont fortement limitées en superficies : max. 200m². Or au PRAS, selon le type de commerce, les seuils peuvent atteindre 1.000m² – 2.500m² ou 3.500m² avec MPP. Enfin, au PRAS, le seuil pour le bureau est de 1.000m² et de 1.500m² (voir plus sous conditions) pour les activités productives.</p> <p>L'hôtel ou l'établissement avec une affectation assimilée à de l'hôtel n'est pas autorisé en zone d'habitat au PPAS.</p> <p>Le cordon d'animation et de commerce au PPAS maintient ces activités aux rez-de-chaussée, contrairement au PRAS qui permet d'affecter aussi les étages au commerce (sous réserve de MPP).</p> <p>En zone administrative, il y a abrogation implicite en ce que le PPAS ne limite pas en superficies certaines affectations secondaires (commerce/activités productives/hôtels) contrairement au PRAS.</p>	 <p>Zone de forte mixité.</p>
<p>IMPACT : L'abrogation du PPAS ouvrira plus de possibilités de mixité en zone d'habitat. Par contre, en zone administrative (+ de 70% de l'ilot), le PRAS continuera d'assurer un équilibre des fonctions comme c'est le cas aujourd'hui vu qu'il y a une abrogation implicite. Par ailleurs, la prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation au PPAS malgré la zone de forte mixité qui est prévue au PRAS. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. En cas d'abrogation, le logement sera donc préservé.</p> <p>On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'ilot.</p>		

ILOT 12		
PPAS	Comparaison	PRAS
	<p>En zone d'habitation au PRAS, le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (Logement) mais est plus stricte sur les superficies autorisables pour les affectations secondaires :</p> <p><i>Equipement</i> : de 1000m² au PRAS à 200m² au PPAS</p> <p><i>Bureau et activités productives</i> : de 500m² au PRAS sous réserve de MPP à 200m² au PPAS</p> <p><i>Commerce</i> : de 300m² au PRAS sous réserve de MPP à 200m² au PPAS</p>	
<p>Zone d'habitat (+ cordon d'animation commercial bd Jacquain et rue du Cirque)</p>	<p>Le cordon d'animation et de commerce au PPAS maintient ces activités aux rez-de-chaussée, contrairement au PRAS qui permet d'affecter aussi les étages au commerce (sous réserve de MPP).</p> <p>L'hôtel ou établissement avec une affectation assimilée à de l'hôtel n'est pas autorisé en zone d'habitat au PPAS.</p>	<p>Zone d'habitation.</p>
<p>IMPACT : L'abrogation du PPAS permet de préserver le logement en zone d'habitat bien que le PRAS soit plus souple en ce qui concerne les seuils maximum que l'on peut atteindre pour les affectations secondaires. La prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation au PPAS. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. En cas d'abrogation, le logement sera donc préservé d'autant que la zone d'habitation au PRAS introduit également la notion de la préservation de la continuité 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>		

ILOT 18		
PPAS	Comparaison	PRAS
	<p>Le cordon d'animation et de commerce au PPAS maintient ces activités aux rez-de-chaussée, contrairement au PRAS qui permet d'affecter aussi les étages au commerce (sous réserve de MPP).</p> <p>En zone administrative au PRAS, le PPAS relègue le logement (une des deux affectations principales au PRAS) à une affectation secondaire.</p> <p>Il y a une abrogation implicite car en zone administrative, le PPAS ne limite pas en superficies le commerce (max. 1000m² au PRAS).</p>	
Zone administrative (+ cordon d'animation commercial bd Jacquain)		Zone administrative.
<p>IMPACT : En cas d'abrogation du PPAS, le PRAS continuera d'introduire plus de mixité au sein de la zone administrative au PPAS.</p> <p>On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'ilot.</p>		

ILOT 19		
PPAS	Comparaison	PRAS
 <p>Zone mixte habitat/équipement d'intérêt collectif ou de services publics (+ cordon d'animation commercial sur tout le pourtour de l'îlot => commerces au rdc + mezzanines).</p>	<p>En zone d'habitation au PRAS, le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (Logement) mais est plus stricte sur les superficies autorisables pour les affectations secondaires :</p> <p><i>Bureau et activités productives</i> : de 500m² au PRAS sous réserve de MPP à 200m² au PPAS</p> <p><i>Commerce</i> : de 300m² au PRAS sous réserve de MPP à 200m² au PPAS</p> <p>Le cordon d'animation et de commerce au PPAS maintient ces activités aux rez-de-chaussée, contrairement au PRAS qui permet d'affecter aussi les étages au commerce (sous réserve de MPP).</p> <p>L'hôtel ou établissement avec une affectation assimilée à de l'hôtel n'est pas autorisé en zone d'habitation au PPAS.</p> <p>Le PPAS permet de l'équipement sur la zone en gardant les superficies de la situation de fait (+/- 2.750m² et ne va pas à l'encontre de la prescription/données essentielle 0.7. du PRAS concernant l'admission de l'équipement sur cette zone sans limitation de superficies sous réserve de MPP.</p>	 <p>Zone d'habitation avec un liseré commercial sur les boulevards Jacqumain et Adolphe Max</p>
<p>IMPACT : L'abrogation du PPAS permet de préserver le logement en zone d'habitation bien que le PRAS soit plus souple en ce qui concerne les seuils maximum que l'on peut atteindre pour les affectations secondaires. La prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation au PPAS. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. En cas d'abrogation, le logement sera donc préservé d'autant que la zone d'habitation au PRAS introduit également la notion de la préservation de la continuité du logement. Enfin, le PRAS continuera de protéger l'équipement par rapport aux autres affectations autorisées par le PPAS. On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'îlot.</p>		

ILOT 20		
PPAS	Comparaison	PRAS
	<p>Le PPAS est plus stricte. En zone d'habitat au PPAS, les affectations autres que le logement sont fortement limitées en superficies : max. 200m². Or au PRAS, selon le type de commerce, les seuils peuvent atteindre 1.000m² – 1.500m² avec MPP. Enfin, au PRAS, le seuil pour le bureau est de 1.000m² et de 1.500m² pour les activités productives.</p> <p>Le cordon d'animation et de commerce au PPAS maintient ces activités aux rez-de-chaussée, contrairement au PRAS qui permet d'affecter aussi les étages au commerce (sous réserve de MPP).</p> <p>L'hôtel ou établissement avec une affectation assimilée à de l'hôtel n'est pas autorisé en zone d'habitat au PPAS.</p>	
<p>Zone d'habitat (+ cordon d'animation commercial bd Adolphe Max)</p>		<p>Zone mixte avec un liseré commercial le long du bd. Adolphe Max.</p>
<p>IMPACT : L'abrogation du PPAS permet de préserver le logement en zone d'habitat bien que le PRAS soit plus souple en ce qui concerne les seuils maximum que l'on peut atteindre pour les affectations secondaires. La prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation au PPAS. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. En cas d'abrogation, le logement sera donc préservé d'autant que la zone d'habitation au PRAS introduit également la notion de la préservation de la continuité 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>		

ILOT 21		
PPAS	Comparaison	PRAS
	<p>Le PPAS est plus stricte. En zone d'habitat au PPAS, les affectations autres que le logement sont fortement limitées en superficies : max. 200m² Or au PRAS, selon le type de commerce, les seuils peuvent atteindre 1.000m² – 1.500m² avec MPP. Enfin, au PRAS, le seuil pour le bureau est de 1.000m² et de 1.500m² pour les activités productives.</p> <p>L'hôtel ou l'établissement avec une affectation assimilée à de l'hôtel n'est pas autorisé en zone d'habitat au PPAS.</p>	
<p>Zone d'habitat et zone mixte habitat/administrative (+ cordon d'animation commercial bd Adolphe Max).</p>	<p>Le cordon d'animation et de commerce au PPAS maintient ces activités aux rez-de-chaussée, contrairement au PRAS qui permet d'affecter aussi les étages au commerce (sous réserve de MPP).</p> <p>En zone mixte au PPAS, il y a néanmoins une abrogation implicite. Le PPAS garantit le logement comme affectation principale à hauteur de 30% minimum sur l'ilot. Cependant, le PPAS ne limite pas les seuils de superficies des autres fonctions secondaires comme au PRAS. Sur l'ensemble de l'ilot, on peut néanmoins considérer que le logement est préservé par le PPAS.</p>	<p>Zone mixte avec liseré commercial le long du bd. Adolphe Max.</p>
<p>IMPACT : L'abrogation du PPAS permet de préserver le logement en zone d'habitat bien que le PRAS soit plus souple en ce qui concerne les seuils maximum que l'on peut atteindre pour les affectations secondaires. La prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation au PPAS. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. En cas d'abrogation, le logement sera donc préservé d'autant que la zone d'habitation au PRAS introduit également la notion de la préservation de la continuité 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) :



Maille	Zone Habitat	Zone de mixité
BRU-01	-8915	-83682
BRU-02	+5216	-39084



Tout le périmètre du PPAS se trouve dans une maille négative, à l'exception de la zone d'habitat dans la maille BRU-02. Pour les îlots en zone négative, il est dès lors impossible de délivrer des permis autorisant des surfaces administratives de bureaux, sans préjudice de l'application des différentes clauses de sauvegarde du PRAS permettant de déroger au solde négatif de bureaux admissibles.

Dans le périmètre du PPAS Anvers-Alhambra, la maille positive concerne uniquement l'îlot 19 du bâtiment « Continental ».

3.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans

Classement Inscrit à l'inventaire	PPAS
	
<p>Monument classé</p> <p>Inventaire du patrimoine immobilier</p> <p>Zones de protection</p>	<p>Bâtiment dont les façades sont à maintenir et à restaurer Gebouwen waarvan de gevels moeten behouden worden en te restaureren</p>

Toute la zone est inscrite en ZICHEE au PRAS (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement). 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 ».

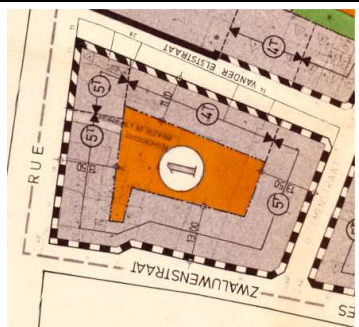

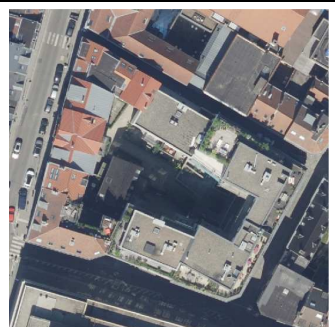
Le bâtiment Continental (ilot 19) n'est pas classé mais est partiellement en zone de protection (place De Brouckère) et inscrit à l'inventaire du patrimoine. La zone d'équipement Vander Elst/Laeken/Cirque occupée par le Grand Orient et la Franc-maçonnerie est classée (Ilot 2), tout comme le bâtiment n°3 rue de la Fiancée (Ilot 21) et le n°3 également rue aux Fleurs (Ilot 10).

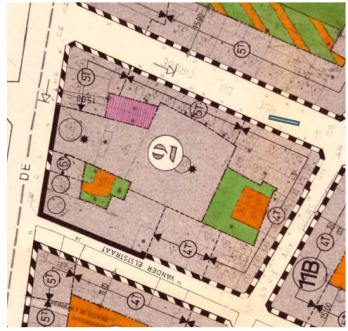


Au PPAS, beaucoup de façades sont prescrites en « façade à maintenir et restaurer », notamment le long des ilots 2/12/19. Ces liserés correspondent aux ensembles classés ou inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région. L'ensemble du bd Emile Jacquain a subi un dommage difficilement réparable après l'incendie d'un des bâtiments et sa démolition nécessaire au vu des problèmes d'instabilité qui ont suivis (bd Emile Jacquain 38).




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



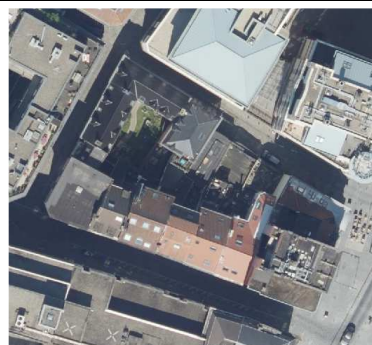
Légende au PPAS – Plan 4 : implantations & gabarits :



 NBRE DE NIVEAUX A TOITURE PLATE	 ZONE DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX	 BÂTIMENT DONT LA FAÇADE EST A MAINTENIR OU A RESTAURER
 NBRE DE NIVEAUX A TOITURE A VERSANT	 ZONE A INCORPORER DANS LA ZONE DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX EN CAS DE REGROUPEMENT PARCELLAIRE	 BÂTIMENT DONT LA FAÇADE EST A ERIGER DANS UN STYLE D'HARMONISATION
 NBRE DE NIVEAUX AVEC TOITURE A LA MANSARDE	 ZONE DE COURS ET JARDINS	 BÂTIMENT DONT LA FAÇADE EST A ERIGER DANS UN STYLE CONTEMPORAIN
 NBRE DE NIVEAUX AVEC TOITURE A PRECISIRPTIONS PARTICULIERS	 ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRTUCTION D'ANNEXES	
 NBRE DE NIVEAUX DES BÂTIMENTS DONT LA FAÇADE EST A CONSERVER	 ZONE D'ANNEXES	




ILOT 1		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	4 à 5 niveaux sous toiture à versants	Les constructions voisines sont toutes de 4 à 5 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	De 11 à 13,50m de profondeurs avec annexes permises sur la totalité de l'intérieur d'ilot	Maximum ¾ de la parcelle
Zone d'annexes	Annexes autorisées sur toute la zone, au-delà de ¾ de la parcelle	Zone de cours et jardins avec 50% de surfaces perméables
Toiture	A versants	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/
<p>Depuis 1987, l'ilot s'est fermé avec de nouvelles constructions. Ces bâtiments ont respecté les gabarits mais pas le style de toiture prescrit par le PPAS. Bien que l'intérieur d'ilot soit dense et peu perméable, son aménagement reste correcte au vu de ce qu'aurait permis le PPAS avec la zone d'annexes et les profondeurs de bâti. Le RRU est donc ici plus stricte pour la préservation des intérieurs d'ilot, tandis que ses prescriptions ne généreront pas d'impacts négatifs sur l'esthétique et les gabarits de l'ilot.</p>		




ILOT 2		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	4 à 5 niveaux sous toiture à versants	Les constructions voisines sont toutes de 4 à 5 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	Constructions permises sur la quasi-totalité des parcelles	Maximum ¾ de la parcelle
Zone d'annexes	Annexes autorisées sur plus de ¾ de la parcelle	Maximum ¾ de la parcelle
Zone de cours & jardins	Ne peut recevoir de construction hors sol mais sans exigence de perméabilité	Zone de cours et jardins avec 50% de surfaces perméables
Toiture	A versants	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/
<p>Depuis 1987, l'ilot a peu changé. Certaines toitures plates sont apparues, en dérogation avec les prescriptions du PPAS. Les prescriptions du PPAS n'ont pas aidé à dédensifier l'intérieur d'ilot, même si dans ce cas, la présence du Grand Orient limite les possibilités. Le RRU est donc ici plus stricte pour la préservation des intérieurs d'ilot, tandis que ses prescriptions ne généreront pas d'impacts négatifs sur l'esthétique et les gabarits de l'ilot.</p>		

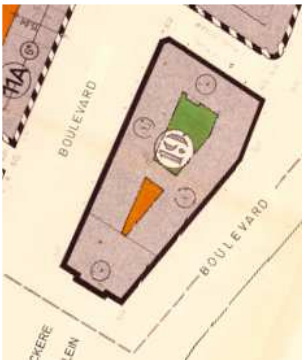


ILOT 3		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	5 à 6 niveaux sous toiture à versants	Les constructions voisines sont toutes de 5 à 6 niveaux. Il est donc envisageable que certaines constructions puissent s'élever d'un étage, avec possibilité d'une demande de dérogation lors de la demande de permis d'urbanisme.
Profondeurs	15 à 20m de profondeurs avec des annexes de plus de 40m de profondeur	Il pourrait y avoir des extensions de 3m en intérieur d'îlot au niveau du bâtiment occupé par les AG Assurances, sans pour autant dépasser ¼ de la longueur de la parcelle.
Zone d'annexes	Avec les annexes, le bâtiment des AG Assurances occupent moins de ¼ de la parcelle.	Le RRU permettrait une extension des annexes jusqu'à 3m sans dépasser ¼ de la longueur de la parcelle.
Zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitées	Le PPAS permet de construire sur plus de ¼ des parcelles.	Le RRU limite les constructions au ¼ de la longueur de la parcelle.
Zone de cours et jardins	Le PPAS inscrit une grande zone de cours et jardins.	Le RRU protège les zones de jardins rue de Laeken. La zone de cours et jardins du bâtiment des AG Assurances pourrait être en partie constructibles avec le RRU. Par contre, sa qualité écologique serait améliorée avec 50% de surfaces perméables.
Toiture	A versants	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/
<p>Depuis 1987, l'îlot a été fermé avec de nouvelles constructions qui ont respectés les prescriptions du PPAS. Le PPAS a permis de dédensifier les intérieurs d'îlots, notamment du côté de la rue du Cirque. Néanmoins, l'intérieur d'îlot est particulièrement minéral. Pour l'ensemble des AG Assurances, le recours aux prescriptions du RRU pourrait permettre une densification légèrement plus importante de l'intérieur d'îlot. Par contre, sa qualité écologique serait, elle, renforcée. Les prescriptions du RRU n'auront pas d'impacts négatifs sur l'esthétique et les gabarits du reste de l'îlot.</p>		

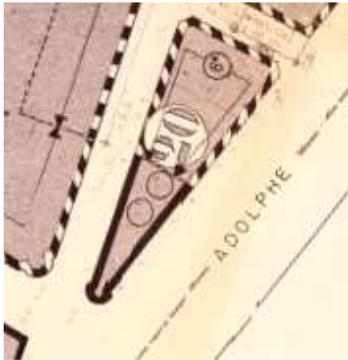

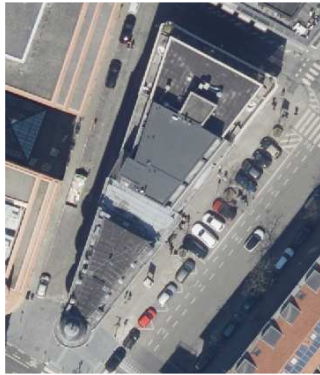
ILOT 10		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	5 niveaux avec toiture à versant et 6 niveaux avec toiture à prescriptions particulières (hauteur sous corniche des façades entre 19,80m et 21,30m).	Les constructions voisines sont toutes de 5 à 6 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	Le PPAS permet de construire sur l'entièreté de la zone	Le RRU permet des constructions sur maximum ¾ de la parcelle.
Toiture	Toiture à versants et toiture à prescription particulières	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/
<p>Depuis 1987, l'ilot a peu changé. La qualité de l'intérieur de l'ilot s'est légèrement améliorée sur son côté Nord-Ouest bien que les prescriptions du PPAS aient été peu favorables. Le RRU est donc ici plus stricte pour la préservation des intérieurs d'ilot, tandis que ses prescriptions n'auront pas d'impacts négatifs sur l'esthétique et les gabarits de l'ilot.</p>		

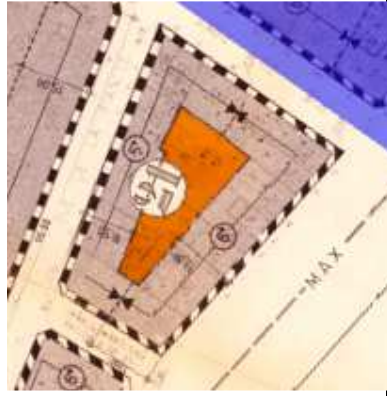

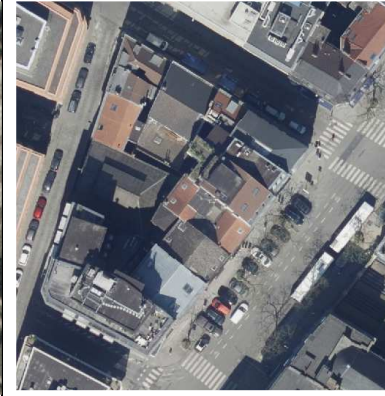
ILOT 11		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	4 niveaux avec toiture à versant et 5 à 6 niveaux avec toiture à prescriptions particulières (hauteur sous corniche des façades entre 19,80m et 21,30m).	Les constructions voisines sont toutes de 5 à 6 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	Le PPAS définit des profondeurs pour les bâtiments principaux.	Le RRU se réfère au bon aménagement des lieux pour définir les extensions acceptables ou pas.
Zone d'annexes	Annexes autorisées sur toute la zone, au-delà de ¼ de la parcelle	Zone de cours et jardins avec 50% de surfaces perméables
Toiture	Toiture à versants et toiture à prescription particulières	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/
<p>En 1991, un bâtiment de logement et de bureaux s'est construit sur tout l'ilot. Bien qu'à l'alignement, ce bâtiment ne répond pas à la volonté de créer un ilot fermé. Par ailleurs le nombre d'étages est supérieur à ce qui est permis par le PPAS, notamment le long du bd Emile Jacquain. Les profondeurs des bâtiments ne correspondent également pas aux prescription du PPAS. Cet ensemble a été construit avant l'élaboration du projet de plan du PPAS (permis E14/1989). Ainsi, dans la motivation de délivrance du permis d'urbanisme, il est clairement mentionné qu'aucun plan ou projet de plan n'existe sur le périmètre.</p> <p>Malgré cela, nous pouvons conclure que le RRU est donc ici plus stricte pour la préservation des intérieurs d'ilot, tandis que ses prescriptions n'auront pas d'impacts négatifs sur l'esthétique et les gabarits de l'ilot.</p>		

ILOT 12		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	2 et 6 niveaux avec toitures à versant et à mansarde	Les constructions voisines sont toutes de 2 à 6 niveaux. Il est donc envisageable que certaines constructions puissent s'élever d'un étage ou plus, notamment le long de la rue du Cirque, avec possibilité d'une demande de dérogation lors de la demande de permis d'urbanisme.
Profondeurs	Le PPAS permet de construire sur l'entièreté de la zone.	Le RRU permet des constructions sur maximum $\frac{3}{4}$ de la parcelle. A ce titre, de nouvelles constructions à l'alignement côté rue aux Fleurs pourrait s'avérer difficile au vu de la notion du bon aménagement du territoire sur ces parcelles.
Toiture	Toiture à versants et toiture à mansarde	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/
<p>Depuis 1987, l'aménagement de l'ilot a peu changé. Les intérieurs ont pu être préservés malgré les prescriptions du PPAS. Le RRU est donc ici plus stricte pour la préservation des intérieurs d'ilot, tandis que ses prescriptions auront peu d'impacts sur l'esthétique et les gabarits de l'ilot (notamment au vu de l'évolution des gabarits rue aux Fleurs et rue du Cirque).</p>		

ILOT 18		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	5 à 6 niveaux avec toiture à prescriptions particulières (hauteur sous corniche des façades entre 19,80m et 21,30m).	Les constructions voisines sont toutes de 5 à 6 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	Le PPAS permet de construire sur l'entièreté de la zone	Nous sommes ici en présence d'une construction dite isolée pour laquelle le principe du bon aménagement des lieux est pris en compte.
Toiture	Toiture à prescriptions particulières (hauteur sous corniche des façades entre 19,80m et 21,30m).	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/
Depuis 1987, le bâtiment a été reconstruit comme un ensemble de 4 bâtiments reliés entre eux par 3 Atrium et cours. Le RRU aura peu d'impacts sur l'esthétique et les gabarits de l'ilot.		

ILOT 19		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
Prescriptions PPAS / RRU		
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	4 à 5 niveaux sous toiture à mansarde	Les constructions voisines sont toutes de 4 à 6 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. Néanmoins, nous sommes en zone de protection de la place de Brouckère et le bâtiment à front de la place est inscrit à l'inventaire du patrimoine. A ce titre, d'un point de vue patrimonial, une attention particulière est apportée dans le traitement des demandes de permis d'urbanisme sur ces biens.
Profondeurs	Les profondeurs de bâtiments principaux sont définies par le PPAS	Le RRU permet des constructions sur maximum ¼ de la parcelle. Il ne devrait donc pas être possible de construire en intérieur d'ilot.
Zone d'annexes	La hauteur de l'annexe est limitée entre 4m et 6,50m.	Le bon aménagement des lieux doit être pris en compte.
Zone de cours et jardins	Ne peut recevoir de construction hors sol mais sans exigence de perméabilité	Zone de cours et jardins avec 50% de surfaces perméables
Toiture	Toiture à mansarde	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/
<p>Depuis 1987, le bâtiment a peu changé. Les prescriptions du PPAS respectaient et assuraient le maintien des caractéristiques du bâtiment Continental. L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact négatif ni sur l'esthétique et les gabarits, ni sur l'intérieur d'ilot.</p>		

ILOT 20		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	5 à 6 niveaux avec toiture à prescriptions particulières (hauteur sous corniche des façades entre 19,80m et 21,30m).	Les constructions voisines sont toutes de 5 à 6 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	Le PPAS permet de construire sur l'entièreté de la zone	Les parcelles sont traversantes. Le bon aménagement des lieux doit être pris en compte.
Toiture	Toiture à prescriptions particulières (hauteur sous corniche des façades entre 18,30 et 19,80m).	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/
<p>Depuis 1987, l'ilot a peu changé. Il apparaît néanmoins que la courette qui semble avoir existé au cœur du bâtiment bd Adolphe Max 38-42 ait été supprimée tout en respectant le PPAS. L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact négatif sur l'esthétique et les gabarits de l'ilot.</p>		

ILOT 21		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	5 à 6 niveaux avec toiture à prescriptions particulières (hauteur sous corniche des façades entre 19,80m et 21,30m).	Les constructions voisines sont toutes de 5 à 6 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	Le PPAS donne des indications de profondeur pour les bâtiments principaux mais permet de construire sur l'entièreté de l'ilot avec des annexes.	Le RRU permet de ne pas construire sur plus $\frac{3}{4}$ des parcelles, ce qui n'est pas le cas dans la situation de fait.
Zone d'annexes	Annexes autorisées sur toute la zone, au-delà de $\frac{3}{4}$ de la parcelle	Le RRU ne permet pas de construire sur plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle. Selon le RRU, nous serions ici en zone de cours et jardins exigeant que 50% de la surface soit perméable.
Toiture	Toiture à prescriptions particulières	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/
Un retour au RRU permettrait d'envisager de libérer l'intérieur d'ilot de ses annexes, tandis que ses prescriptions auront peu d'impacts sur l'esthétique et les gabarits de l'ilot.		

Le stationnement :

Le PPAS se prononce sur le nombre d'emplacements de parking à prévoir sur le périmètre. Ainsi, en cas de construction ou de rénovation lourde de logement, le bâtiment doit être pourvu d'un emplacement de parking par logement

⇒ Le RRU est pour l'instant moins stricte car il permet d'envisager 2 emplacements de parking par logement⁴.

La prescription n°12 du PPAS prévoyait également des normes de stationnement pour les bureaux et les autres affectations (minimum 1 emplacement par 200m² et maximum 1 pour 100m²). Néanmoins ce passage a été exclu de l'Arrêté de l'Exécutif et n'est donc pas d'application. Pour les bureaux, on applique donc le COBRACE⁵ et le RRU avec des normes de 2 emplacements pour les premiers 250m² et ensuite 1 emplacement tous les 200m² supplémentaires (Zone A au RRU).⁶

Pour les autres affectations, le RRU prévoit que les autorisations soient délivrées après motivations du demandeur quant au nombre d'emplacements nécessaires pour son activité.

⇒ Il n'y a donc pas de nouvelles normes pour les hôtels remplaçant la circulaire Ministérielle n°003 du 17 juillet 1991.

En conclusion, l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sensible sur la question du stationnement.

Par ailleurs, la réalisation du piétonnier des boulevards du Centre, avec en corollaire la pacification des voiries adjacentes (et donc des voiries situées au sein du périmètre du PPAS) limite fortement le trafic automobile de transit, diminue le stationnement disponible en voirie et favorise les déplacements en modes doux. A ce titre, et vu que le PPAS ne contient pas de prescriptions spécifiques sur la mobilité, l'abrogation du plan n'aura pas d'impacts négatifs sur la mobilité au sein de cette partie de ville.

⁴ A noter que le projet de nouveau RRU envisage d'inverser la philosophie des prescriptions concernant le stationnement. Ainsi, le futur RRU ne ferait plus référence à des seuils minimaux de places de stationnement à atteindre mais plutôt à des seuils maximaux autorisés pour le logement.

⁵ Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie.

⁶ En surlignage jaune : adaptation de l'analyse suite aux avis des instances régionales (art. 44 du COBAT).

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 à l'échelle de plusieurs îlots, permettant ainsi la mise en place d'un cadre pour le développement de projets ou d'activités au sein du périmètre.

De manière générale, le PPAS « Anvers-Alhambra » prévoyait de préserver le logement sur le périmètre, tout en garantissant une mixité de fonction à travers la création d'îlots fermés aux gabarits intermédiaires de 5 à 6 niveaux. Des prescriptions patrimoniales complétaient ces 2 objectifs.

Avec l'abrogation totale du PPAS, ce seront les réglementations et les 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 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) 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.

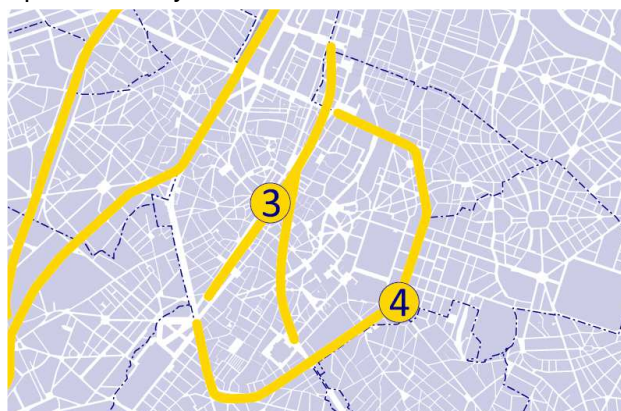
4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

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 prolixe concernant le périmètre du PPAS. On peut néanmoins retirer que le périmètre est :

- En zone de carence en espaces verts ;
- Considéré en hyper-centre ;
- Dans un axe de *développement économique* (Midi-Centre-Nord) et de liseré de noyau commercial ;
- Dans une *zone qui doit être renforcée et confirmée au niveau du commerce* ;

- Partiellement en zone de revitalisation urbaine (Ouest du périmètre) ;
- À l'intersection de plusieurs noyaux d'identité locale existants.



Axe Quartier nord - Boulevards du Centre - Haut de la Ville 3 De as Noordwijk - Centrumlanen - Hoogstad

Carte 5 du PRDD : Développement économique

=> 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 1992 (partiellement abrogé en 2004), 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. Aucun changement du point de vue des affectations n'a eu lieu dans la zone du PPAS.

Une des principales nouveautés apportées par le PRAS démographique est la possibilité de créer dans les zones administratives davantage de mixité, en encourageant notamment la reconversion des bureaux vides en logements et en permettant plus largement l'implantation de ces derniers. De même, notons que les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, peuvent elles aussi, moyennant des mesures particulières de publicité, accueillir du logement. Les logements ne doivent plus en être, comme auparavant, le complément usuel et accessoire de l'affectation principale.

=> Si l'on tient compte de ces nouveautés, et au vu de l'analyse comparative détaillée pour chaque îlot ci-dessus, l'abrogation totale du PPAS n'aura pas d'influence négative sur le développement de la zone. Le PRAS permet en effet de suivre la volonté de mixité et de préservation du logement qui était souhaitée par le PPAS.

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 aborde la question du PPAS en estimant qu'il est nécessaire de revoir les affectations du quartier Anvers-Alhambra afin d'augmenter la mixité des fonctions. On note cependant qu'avec l'arrivée du PRAS démographique, cet objectif est atteint.

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 permettra de répondre aux 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 ses objectifs.

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

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 « Anvers-Alhambra » 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).

Les abrogations implicites concernent essentiellement les zones administratives et les zones mixtes au PPAS.

A l'exception de celles pour la zone en forte mixité au PRAS, les prescriptions du PPAS sont globalement très proches des prescriptions du PRAS pour les zones d'habitation et de mixité. L'affectation secondaire « commerce » fait néanmoins l'objet de prescriptions plus souples au PRAS.⁷ A noter que dans les zones d'habitat au PPAS, l'hôtel n'est pas autorisé contrairement au PRAS qui prévoit la possibilité d'implanter des petites et moyennes structures hôtelières.

Le PPAS ayant entre-temps été réalisé quant à 2 de ses objectifs (préservation du logement et introduction d'une mixité fonctionnelle), le retour aux prescriptions du PRAS et en particulier à sa prescription 0.12. garantit de protéger le logement.

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 le recours aux alignements de fait qui devraient être confirmés par un nouveau plan d'alignement. Les alignements des façades avant sont à front de voirie et recréent des ilots fermés sans zones de recul. Les principes d'implantation du RRU suivent cette logique d'alignement.

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. Néanmoins, la partie bâtie ne peut dépasser $\frac{3}{4}$ de la parcelle. Ces principes pourraient avoir un impact sur l'intérieur de l'îlot n°3 (bien que la zone de cours et jardins verrait alors sa valeur écologique augmenter). Cependant, pour tous les autres ilots, les prescriptions du PPAS ont des incidences plutôt négatives sur les intérieurs d'îlot. Le recours aux prescriptions du RRU et du PRAS permettront de mieux valoriser les intérieurs d'ilots.

⁷ En surlignage jaune : adaptation de l'analyse suite aux avis des instances régionales (art. 44 du COBAT).

En **terme de gabarit**, le PPAS impose des gabarits précis qui sont indiqués sur le plan. 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 similaires, à savoir entre 4 et 6 niveaux. En conséquence, l'abrogation du PPAS ne permettra pas des augmentations sensibles de gabarits.

Au niveau de l'**esthétique des bâtiments**, le PPAS impose certaines règles avec des façades à « maintenir et à restaurer » (cf. patrimoine) et des façades qui sont à ériger suivant un style d'harmonisation ». Pour ces dernières, lors de demande de permis d'urbanisme, la composition des façades sera jugée par la Commission de Concertation (représentée entre autres par la DMS) du fait que le PPAS se situe en ZICHEE et qu'il n'existe pas ce type de prescription au niveau du RRU.

Au niveau des **toitures**, les prescriptions du PPAS précisent quelques éléments par rapport au RRU. L'abrogation du PPAS n'aura cependant pas d'impact. En effet, on le constate dans l'analyse détaillée au point 3.2. que plusieurs bâtiments construits après l'élaboration du PPAS ont dérogé à ces prescriptions, notamment pour y construire des toitures plates.

Au niveau des **abords**, le PPAS définit différentes zones:

- ⇒ Les zones reprises en **zone d'annexe** au PPAS sont le plus souvent considérées au RRU comme des zones de cours et jardin. Si le PPAS y autorise des constructions, elles ne sont par contre pas autorisées dans le RRU qui vise un développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. L'abrogation du PPAS ne peut donc qu'améliorer la situation.
- ⇒ Le PPAS prévoit des **zones de cours et jardins**. Le PPAS n'autorise pas de constructions sur ces zones mais n'impose pas de critères de perméabilité et de qualité au niveau de la flore comme le RRU. L'abrogation du PPAS ne peut donc qu'améliorer la situation.

4.4.2. Au niveau du patrimoine

Il est important de noter que si le PPAS indique un bien à protéger, son abrogation implique la suppression de la protection du bien qui n'est pas classé ou qui n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Au PPAS, beaucoup de façades sont prescrites en « façade à maintenir et restaurer », notamment le long des ilots 2/12/19⁸. Pour les ilots 12 et 19, les biens ne sont pas classés et donc les façades sont plus vulnérables. Néanmoins, nous l'avons vu, tous ces biens sont inscrits à l'inventaire du patrimoine (et pour certains dans la zone de protection de la place De Brouckère). Cette inscription n'est pas un classement en soi mais, en cas de permis d'urbanisme, elle attire l'attention des autorités délivrantes de permis d'urbanisme sur le caractère patrimoniale du bien à prendre en compte lors du traitement de ce même permis. De même, étant donné que nous sommes en ZICHEE, les demandes de permis seront par défaut évaluées par la Commission de Concertation (représentée entre autres par la DMS).

⁸ Par ailleurs, la prescription 3.1.6. du PPAS prévoit certaines mesures spécifiques pour « les bâtiments à front de boulevards, à front de grands axes ou de places caractéristiques ». Ces mesures visent les corniches et la nécessité d'adapter leurs hauteurs afin de préserver l'esprit de continuité des boulevards, axes ou places.

On peut donc considérer que l'abrogation du PPAS aura peu d'impact pour la conservation du patrimoine sur le périmètre.

4.4.3 Au niveau de la mobilité

L'abrogation du PPAS est peu 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. Toutefois, vu la localisation du PPAS, sa situation en zone d'accessibilité A au RRU, on peut imaginer qu'une part non négligeable des déplacements se font déjà et se feront dans le futur autrement qu'en voiture.

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

Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant au sol, sous-sol ou portant sur la problématique de l'eau. Néanmoins, nous l'avons vu, le PPAS permet de bâtir sur un grand pourcentage (voire sur la totalité) d'un îlot. En conséquence, l'abrogation du PPAS pourra être bénéfique pour les intérieurs d'îlots au regard des éléments suivants :

- L'article 13 du RRU vise une surface perméable d'au moins 50% dans les zones de cours et jardins. Cette surface perméable se veut être en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si les dimensions sont réduites. De plus, les toitures vertes non accessibles de plus de 100m² doivent être aménagées en toitures verdurisées. L'abrogation du PPAS est positive puisqu'elle augmente la surface en pleine terre.
- La prescription 0.2. du PRAS vise la réalisation d'espaces verts sans restriction dans toutes les zones, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert.
- 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.

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

4.4.5 Au niveau de la faune et la flore

La modification des caractéristiques physiques n'auront pas d'impact sensible sur la faune et la flore. Au contraire, le fait de devoir recourir au RRU et au PRAS permettra de mieux valoriser les intérieurs d'îlots.

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 du logement**, l'abrogation du PPAS entraîne une faible augmentation des seuils maximaux de superficies pour les affectations secondaires dans les zones d'habitation au PRAS. Par ailleurs, les îlots 1, 11 et 21 (mixte et à forte mixité) sont déjà des îlots mixtes au PPAS. En effet, le PPAS définit des zones spécifiques où l'habitat est prédominant au sein de

chaque ilot, la majeure partie du reste de ce même ilot pouvant être affecté prioritairement à d'autres fonctions.



Ilot 1: +/- 2.641m²

Emprise des zones du PPAS sur l'ilot:

Zone d'habitat : 28,5% de l'ilot

Zone administrative: 71,5% de l'ilot

Seul l'ilot 20 pourrait éventuellement subir un préjudice en cas d'abrogation du PPAS. Néanmoins, là encore, la prescription 0.12. du PRAS permet d'éviter la suppression du logement existant sur la zone en imposant des conditions de compensation strictes.

Au niveau des **fonctions administratives**, le PPAS et le PRAS sont très semblables tant au niveau du contenu des prescriptions que des zones sur lesquelles celles-ci s'appliquent. A noter toutefois que le PRAS permet de créer du logement au sein de zones administratives. L'abrogation du PPAS permettra de conserver cette mixité de fonction, mixité essentielle au vu de la localisation centrale du quartier (en zone A au RRU).

Enfin, en ce qui concerne les **autres fonctions**, l'abrogation du PPAS permettra des seuils maximaux plus élevés de superficies pour les nouveaux projets (d'établissements hôteliers, d'activités productives ou de commerces par exemple) en zone mixte et en zone de forte mixité principalement. Pour le commerce, ceux-ci ne devront plus obligatoirement occuper uniquement les rez-de-chaussée (et mezzanines) mais pourraient s'étendre aux 1^{er} étages si les conditions locales le permettent. Mais la prescription 0.12. du PRAS permettra d'éviter la suppression du logement existant sur le périmètre au profit des affectations secondaires. De même, la continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte.

4.4.7 Au niveau de l'être humain,

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.

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:

On l'a vu, en cas d'abrogation du PPAS, les incidences sont quasiment inexistantes. Le logement sera préservé et les intérieurs d'ilots valorisés.

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 est susceptible d'induire une augmentation de population dans le quartier puisque les prescriptions du PRAS permettent l'implantation de logement dans la zone. Cette arrivée de population et cette mixité de fonction est toutefois voulue par les différents plans supérieurs stratégiques.

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

Outre le patrimoine sur le périmètre (voir points 3.2. et 4.4.2.) le périmètre du PPAS longe la place de Brouckère. De plus, nous sommes en centre-ville où se situent de nombreux biens classés ainsi que le périmètre de la zone dite « Unesco ». Néanmoins,

l'analyse de la question patrimoniale et de la comparaison des prescriptions du PPAS avec celles du RRU montrent que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'incidences sur cette matière.

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, et que l'abrogation se justifie en lieu et place d'une modification.

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