VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN - PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

SAINT-ESPRIT

HEILIGE GEEST

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

33-01/02

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE

TOTALE OPHEFFING

Ilot compris entre les rues Haute, du Saint-Esprit, de la Chapelle et des Alexiens

Huizenblok begrepen tussen de Hoog-, Heilige Geest-, Kapelle- en Cellebroers- straten

Référence Nova : 04/PPAS/166683

Référence Région : BRU_0156_001_-

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences

Opheffingsverslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :

Par délégation du Secrétaire de la Ville /

In opdracht van de Stadssecretaris,

Le Collège / Het College,

Michaël GOETYNCK

Directeur général / Directeur generaal

Anaïs MAES

13/11/2024

Table des matières

1 INTRODUCTION ET CONTEXTE 4

1.1 Introduction 5

1.2 Présentation du PPAS à abroger 5

1.3 Objectifs poursuivis par le PPAS 10

1.4 Projets 12

2 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE 13

2.1 Situation existante de fait 14

2.1.1 Zone de bâtiments principaux (en rouge) 15
2.1.2 Zone de bâtiments annexes (en orange) 18
2.1.3 Zone de cours et jardins (en vert clair) 19
2.1.4 Zone de voirie (en jaune) 20
2.1.5 Impasse (en jaune) 20
2.1.6 Bilan : état de réalisation du PPAS et conformité de la situation existante de fait 21

2.2 Situation existante de droit 22

2.2.1 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) 22
2.2.2 Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) 29
2.2.3 Les biens classés et protégés 36
2.2.4 Les permis de lotir 38
2.2.5 Les alignements 38
2.2.6 Foncier public 38
2.2.7 Autres éléments de droit 38
2.2.8 Biens inoccupés 39
2.2.9 Permis d'urbanisme 39
2.2.10 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 39
2.2.11 Le Plan Communal de Développement (PCD) 42
2.2.12 Le Plan Communal de Développement Durable (PCDD) 43

3 ENJEUX LIES A L'ABROGATION DU PPAS 48

4 ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES 50

4.1 Incidences de l'abrogation sur l'environnement 51

4.1.1 Urbanisme 51
4.1.2 Patrimoine 52
4.1.3 Domaine social et économique 54
4.1.4 Mobilité 59
4.1.5 Environnement sonore et vibratoire 63
4.1.6 Microclimat 66
4.1.7 Qualité de l'air 67

4.1.8 Sol, sous-sol et eaux 69
4.1.9 Faune et flore 72
4.1.10 Energie 74
4.1.11 Déchets 75
4.1.12 Être humain 75
4.2 Absence d'incidences notables sur l'environnement 77

5 CONCLUSIONS - MOTIF DE L'ABROGATION 79

1 Introduction et contexte

1.1 Introduction

Le CoBAT, 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 CoBAT.

Le présent document vise à expliciter la motivation, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier ainsi qu'à justifier l'absence d'incidence notable sur l'environnement au regard de l'annexe D du COBAT, pour le projet d'abroger complètement le Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 33-01/02.

1.2 Présentation du PPAS à abroger

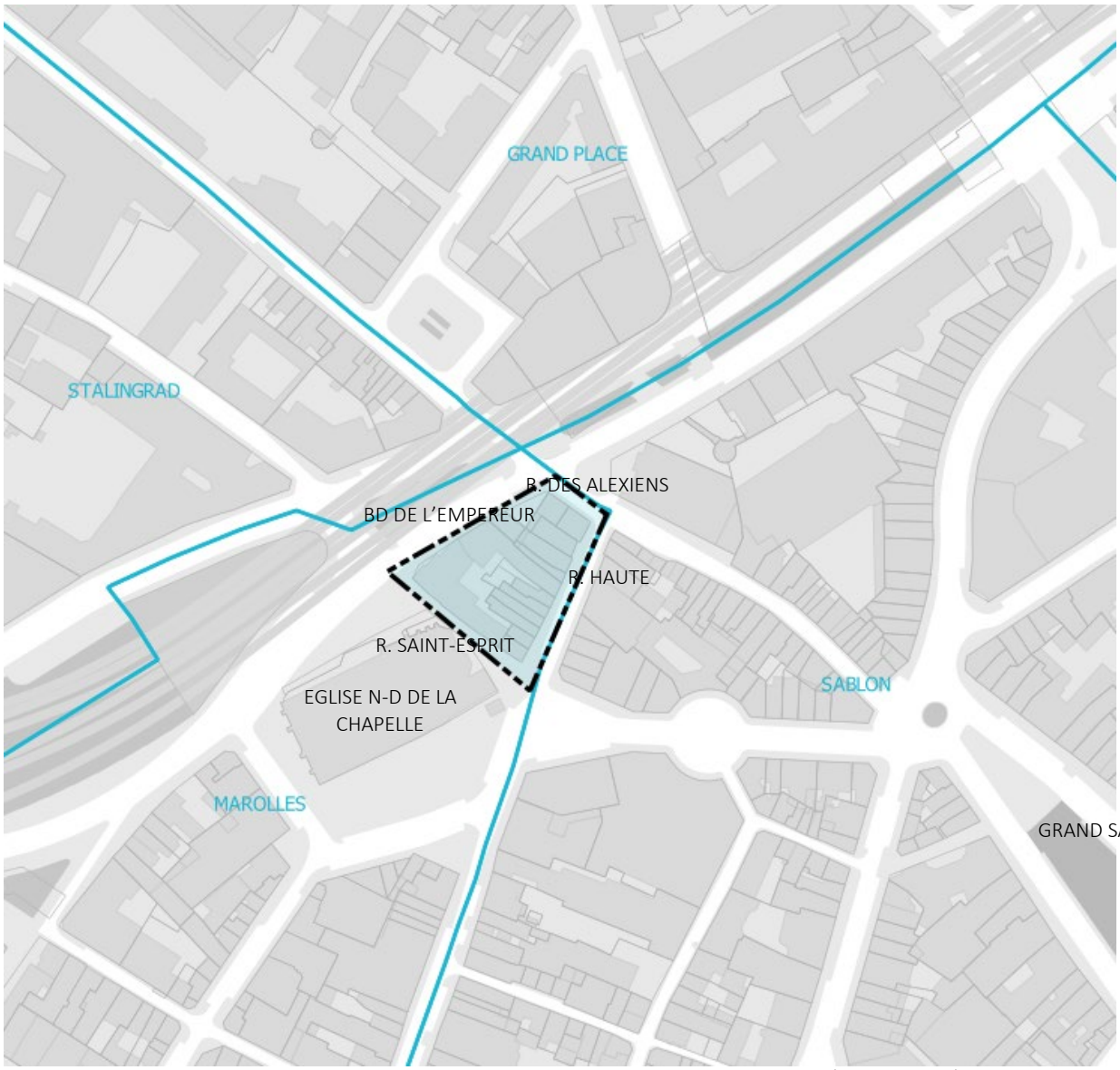
Le 4 mars 1981, un Arrêté Royal adopte définitivement le PPAS n°33-02 « Saint-Esprit » sous l'égide du plan de secteur. Le 1er plan de secteur de 1979 inscrivait le périmètre qui nous occupe en « zone d'habitation ». Le PPAS était accompagné d'un plan d'expropriation n°33-01 qui a été adopté par Arrêté royal le 15 mai 1981.

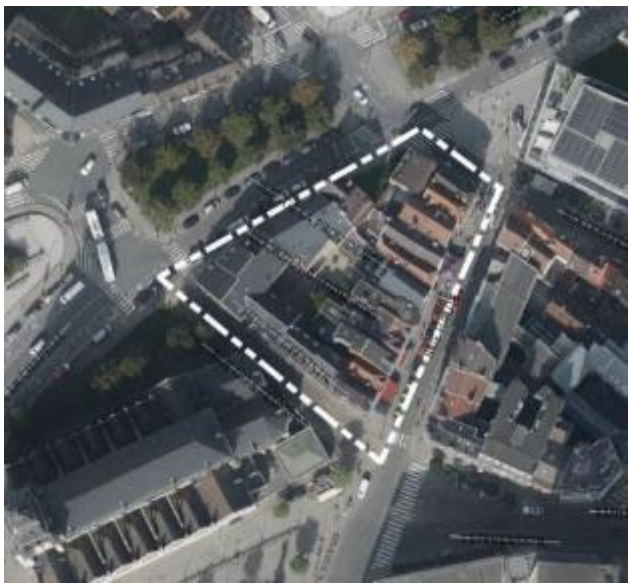
Le périmètre du PPAS n°33-02 « Saint-Esprit » se situe au nord du quartier dit « Marolles » de la Ville de Bruxelles, le long de la limite avec le quartier « Sablon ». L'îlot est compris entre la rue Haute, la rue des Alexiens, le boulevard de l'Empereur et la rue Saint-Esprit.

Il fait une surface totale d'environ 0,31 ha.



Localisation de l'îlot dans le Pentagone





Localisation et délimitation du PPAS

Le PPAS « Saint-Esprit » tel qu'adopté en 1981 se compose des éléments suivants :

- Prescriptions d'urbanisme
- Plan d'aménagement
- Plan d'expropriation

Art. 1 – Généralités

1.1. Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan ; elles précisent, en outre, les dispositions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.
Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.

1.2. Repérage : Le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule fois pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

Art. 2 – Zone de bâtiments principaux

2.1. Affectation

Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale et à son équipement social, culturel et de santé. Le commerce et l'artisanat salubres sont autorisés aux rez-de-chaussée. Toutes les activités, en particulier celles qui sont du type artisanal ou commercial, de nature à provoquer du bruit, des fumées, des poussières, des odeurs désagréables, de nature à être considérées comme incompatibles avec la salubrité et la tranquillité du voisinage ou de nature à altérer la structure et l'aspect esthétique du quartier, sont interdites.
Les installations existantes qui ne répondent pas à ces impératifs peuvent être maintenues jusqu'à l'expiration de l'autorisation d'exploiter et, le cas échéant, leur renouvellement ne pourrait être accordé que pour une durée expirant au plus tard 6 ans après l'entrée en vigueur du présent plan.

2.2. Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée :
- d'une part, à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives entre autres à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la nature des matériaux des façades principales, latérales et postérieures, aux dimensions des fenêtres, ainsi qu'au traitement des toitures ;
- d'autre part, au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, au bon aménagement des accès des véhicules à la voie publique, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

2.3. **Zone de construction dont les façades sont à maintenir ou à restaurer**

2.3.1. Les façades principales et les toitures des immeubles situées 1-3, 9, 11, 13, 17, 23 et 25 rue Haute et 97 rue des Alexiens, doivent être conservées telles quelles ou être restaurées en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site. Aucune autre modification ni altération ne peuvent être entreprises.

2.3.2. Les travaux confortatifs, de réhabilitation ou de transformations intérieures se font dans le respect du volume historique. Le nombre de niveaux est à maintenir.

2.3.3. Les façades postérieures des biens cités ci-dessus sont soit restaurées, soit érigées dans un style d'harmonisation prescrit au paragraphe 2.4.

2.4. Zone de construction dont les façades sont à ériger dans un style d'harmonisation

2.4.1. L'architecture de ces constructions doit s'intégrer à l'architecture existante le long de la rue Haute et au cadre de l'Eglise de la Chapelle. Les matériaux des façades principales, latérales et arrières seront de tonalité claire.
Le choix des matériaux des châssis est laissé à l'initiative des constructeurs, sous réserve toutefois de l'observation des conditions d'ordre esthétique définies au paragraphe 2.2. ci-dessus.

2.4.2. **Implantation et gabarit**
L'alignement figuré au plan correspond au front de bâtisse obligatoire. Le nombre de niveaux des nouveaux immeubles est obligatoire.
La limite extrême postérieure englobe toutes les saillies. Les saillies éventuelles en façade principale sont traitées dans le respect des dispositions du paragraphe 2.2. ci-dessus.
Tous les locaux destinés à la résidence permanente ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum.
Une majoration de la hauteur du rez-de-chaussée de 0,50 m maximum par rapport au niveau du trottoir est admise, mais doit être comptée dans le gabarit indiqué ci-dessous.
Les hauteurs maximum sous corniche, prises dans l'axe des façades, considérées par tranches de 20 m maximum, sont les suivantes :
- pour les bâtiments à 2 niveaux : 6,50 m ;
- pour les bâtiments à 3 niveaux : 9,50 m ;
- pour les bâtiments à 4 niveaux : 12,10 m .

Les distances aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

2.4.3. **Toitures**
Le mode de couverture est la toiture à versants ; l'angle d'inclinaison est compris entre 40° et 50°.
Des lucarnes peuvent être admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure aux 2/3 de la façade.
Le matériau de couverture est la tuile de teinte noire ou l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire. Le gabarit de la toiture comprend obligatoirement toutes les machineries d'ascenseurs ; aucune autre construction ne peut être apparente à l'exception des souches des cheminées.

2.5. **Garages et parkings**
Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage pour véhicules sur les propriétés, dans la mesure où les affectations et les installations existantes, ainsi que les conditions de l'aménagement des lieux dont il est nécessaire de tenir compte, obligent à y renoncer.
Il est interdit de construire un accès pour garage ou parking dans la rue du Saint-Esprit.

2.6. **Antennes radio et TV**
Dans tous les cas, les antennes radio et T.V. doivent être placées le plus en retrait possible des façades principales. Une seule antenne centrale par immeuble est autorisée.
Toute antenne radio ou T.V. ou tout autre dispositif accroché à la toiture et dont la hauteur excède 10 m, doit faire l'objet d'un permis de bâtir distinct.
Toute publicité est interdite sur les antennes.

2.7. **Publicité**
Les dispositions relatives aux publicités lumineuses doivent respecter les lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne les distances aux feux de signalisation routière.
Toute publicité sur les toitures est interdite.
Toute publicité à allumage alternatif est interdite.
Les enseignes et procédés de publicité à apposer sur les façades des immeubles doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines.
La Ville peut imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect dans des endroits où l'environnement l'exige.

Art. 3 – Zone de bâtiments annexes

Cette zone peut recevoir des constructions à toiture plate à 1 niveau d'une hauteur de 5,00 m maximum.
Pour les parties non construites, les dispositions de l'article 4 sont d'application.

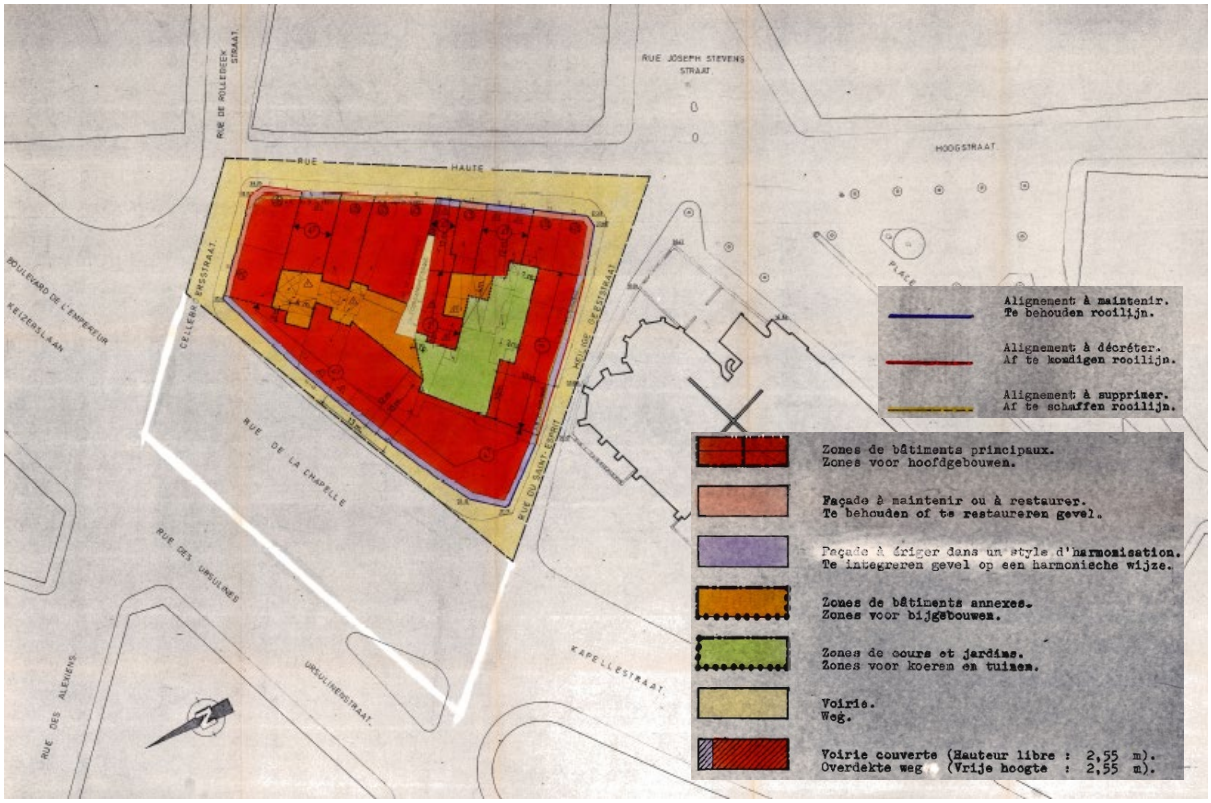
Art. 4 – Zone de cours et jardins

4.1. Cette zone ne peut pas recevoir de construction, ni souterraine, ni en surface et est affectée exclusivement à l'agrément; elle doit être plantée sur au moins 50 % de sa surface.

4.2. Clôtures : Les seuls modes de clôture qui peuvent être permis sont :
- des murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs (maximum 2,75 m de hauteur hors tout) ;
- des treillis (maximum 1,80 m de hauteur) éventuellement garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.

Art. 5 – Travaux d'amélioration et de transformation

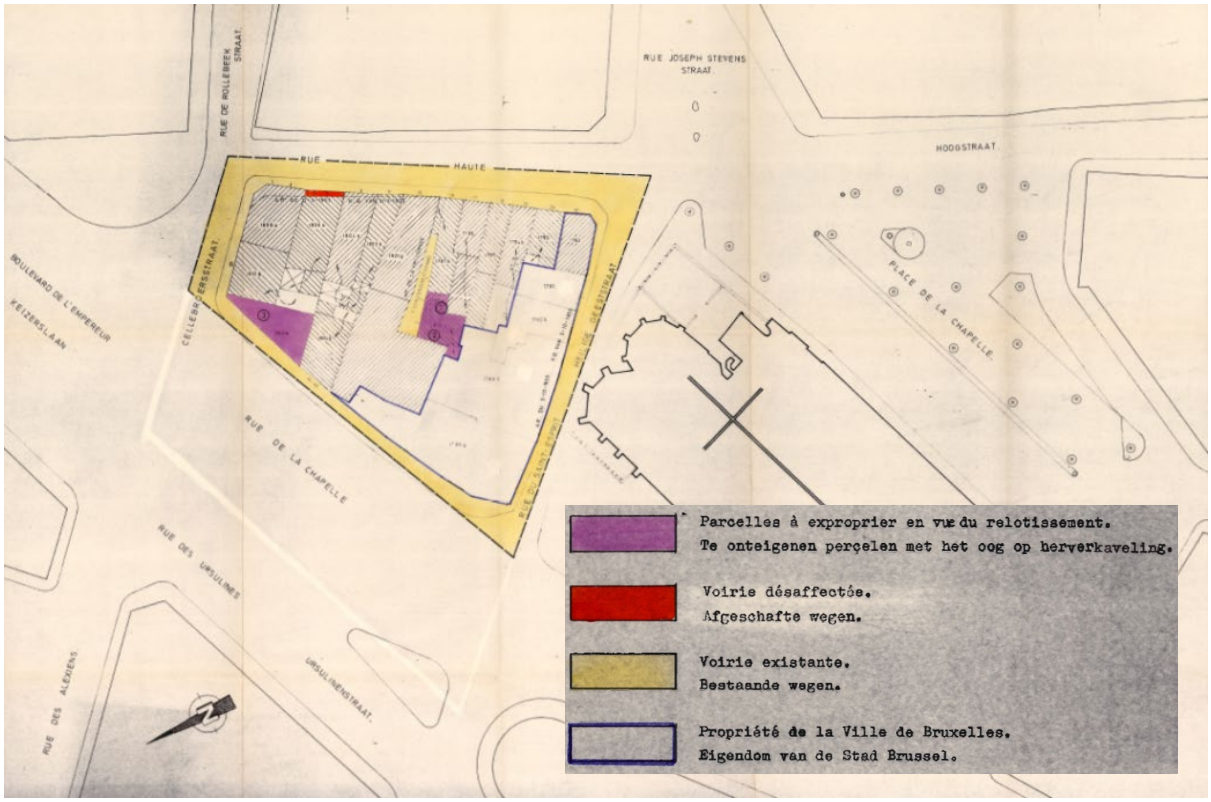
Pour les bâtiments principaux existants, dont la profondeur actuelle dépasse la profondeur admise au plan, des travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés, pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux ; en dehors du volume bâti des constructions principales, seule la construction d'installations sanitaires peut être autorisée.



Plan d'aménagement du PPAS n°33-02

Outre l'illustration des prescriptions, le plan confirme, supprime et décrète des alignements le long de chacune des voiries.

Le PPAS était accompagné d'un plan d'expropriation n°33-01 qui a été adopté par Arrêté royal le 15 mai 1981.



Plan d'expropriation du PPAS n°33-01

Ce plan montre qu'en 1981, le périmètre était urbanisé le long de la rue Haute et de la rue des Alexiens, et que la Ville de Bruxelles était propriétaire de la partie ouest de l'îlot, le long de la rue Saint-Esprit, ce qui n'est plus le cas actuellement. Deux parcelles sont concernées par l'expropriation en vue du relotissement (en mauve).

L'abrogation dont il est question dans ce rapport porte sur l'entièreté de l'îlot ainsi que sur les voiries adjacentes. Toutes les prescriptions littérales et graphiques portant sur ces îlots sont à abroger.

1.3 Objectifs poursuivis par le PPAS

L'analyse des photos aériennes au cours du temps permet d'analyser quelle a été l'influence du PPAS sur le développement du quartier.

L'ilot tel qu'il existe aujourd'hui résulte des destructions nécessaires à l'aménagement de la jonction nord-midi.



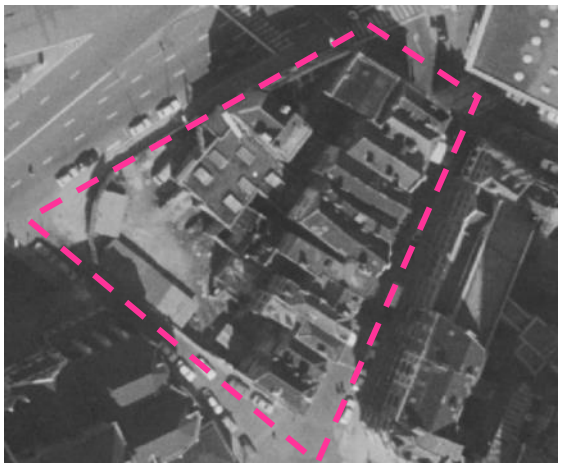


Vues aériennes de 1930-35 et 1953 (Bruciel)

Plan cadastral avant jonction (Popp 1866)

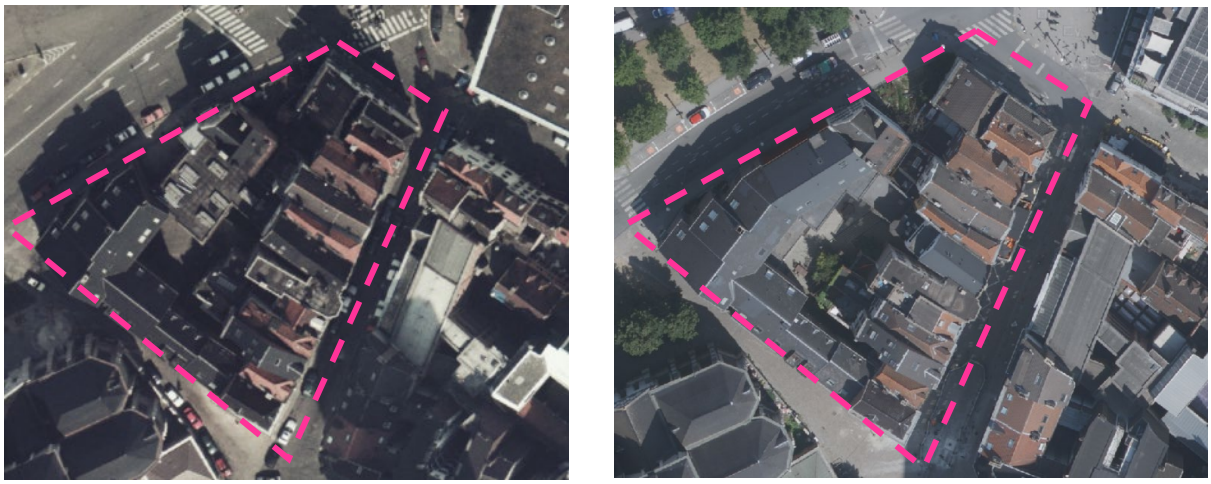
Les constructions de la partie ouest de l'îlot ont été démolies préalablement au chantier de la jonction. Seul le bâti de la rue Haute et de la rue des Alexiens, ainsi que le bâti en intérieur d'ilot a été conservé.

La vue aérienne de 1977, avant l'approbation du PPAS, montre que le périmètre du PPAS n'était pas encore réurbanisé du côté de la rue du Saint-Esprit et du boulevard de l'Empereur. Les immeubles de la rue Haute et de la rue des Alexiens étaient tous présents. L'intérieur de l'ilot était largement occupé par des annexes et arrières-bâtiments. Après l'entrée en vigueur du PPAS, dans les années 80', on observe les effets de sa mise en œuvre, en particulier, la construction du front bâti de la rue du Saint-Esprit et du boulevard de l'Empereur.




Vues aériennes de 1977 et 1987. (Bruciel)

En 1996, la physionomie bâtie du périmètre se rapproche de la situation actuelle, mais aujourd'hui, l'intérieur de l'îlot s'est légèrement dédensifié.



Vues aériennes de 1996 et 2022. (Bruciel)

Au regard de la situation existante avant l'entrée en vigueur du PPAS et de ses prescriptions, on peut conclure que les objectifs poursuivis par le conseil communal qui a adopté définitivement le PPAS étaient :

- En matière de caractéristiques physiques des constructions et des abords :
- De préserver le patrimoine relevé sur le périmètre ;
- De cadrer la reconstruction de l'ilot côté ouest ;
- De fixer des prescriptions esthétiques ;
- De revaloriser l'intérieur d'îlot et le dédensifier ;
- D'acter la présence de l'impasse permettant l'accès aux constructions en intérieur d'îlot.
- En matière d'affectations, de maintenir le logement sur le périmètre, ainsi que des équipements qui lui sont destinés, tout en permettant des activités commerciales ou artisanales aux rez-de-chaussée ;
- Afin de mettre en œuvre ce nouveau programme, des affectations, implantations, gabarits, prescriptions relatives à la conservation du bâti, à l'esthétique et à l'aménagement des abords ont été définis.

1.4 Projets

Les immeubles situés rue des Alexiens n° 97 et rue Haute 5, 7 ont été démolis cette année suite à un incendie. A ce jour, ces parcelles ne font pas encore l'objet de nouvelles demandes de permis d'urbanisme.

A proximité directe du périmètre du PPAS Saint-Esprit, il n'y a pas de grand projet. On mentionne toutefois le projet de la rue Lebeau, complexe à usage mixte (bureau, logement, hôtel, parking souterrain) pour lequel la Commission de Concertation a remis un avis favorable le 24/10/2023.



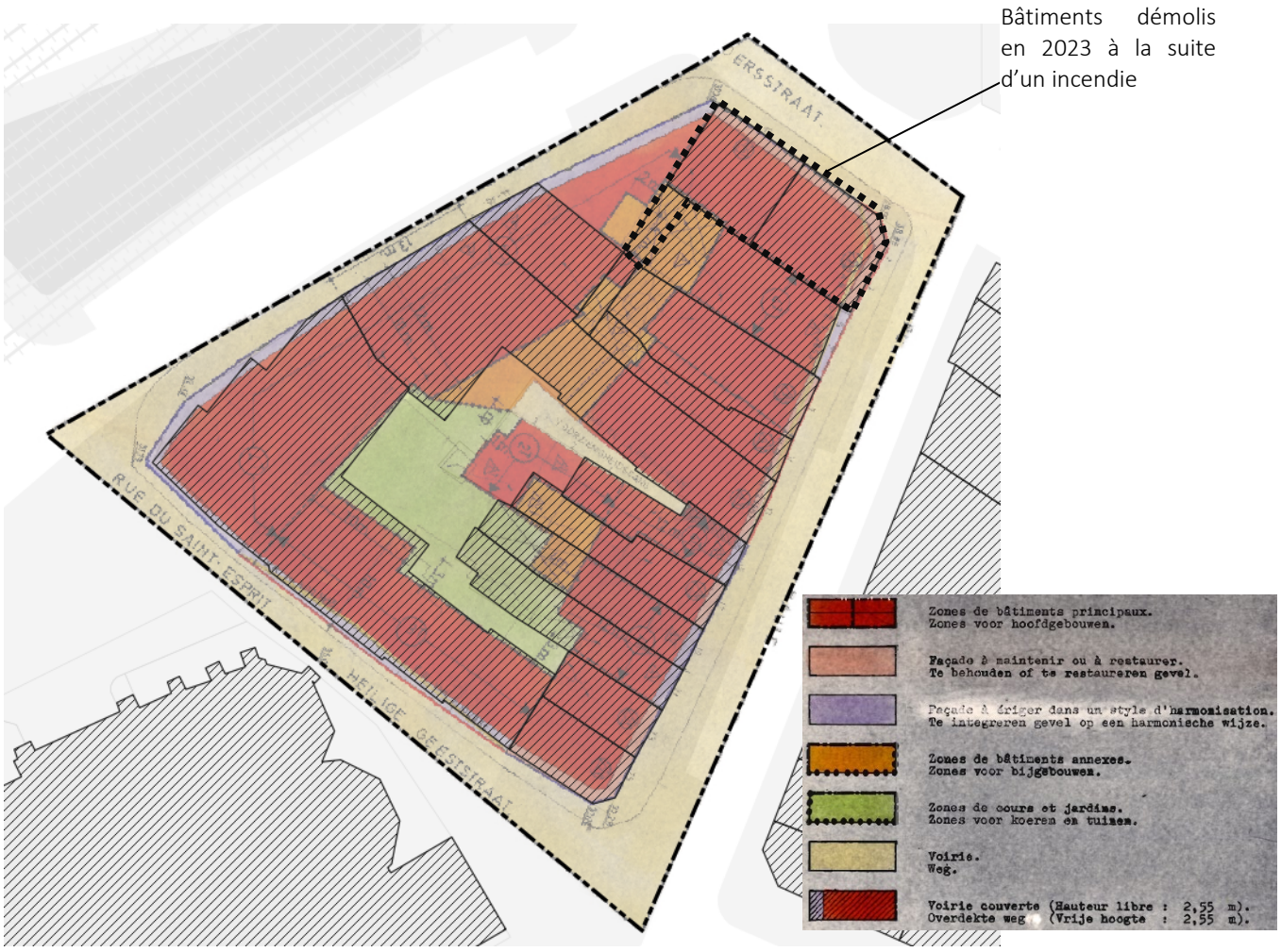
Localisation du projet Lebeau par rapport au PPAS Saint-Esprit

2 Analyse de la situation existante

2.1 Situation existante de fait

Ce chapitre vise à établir l'analyse comparative entre les prescriptions du PPAS et la situation existante de fait.

La situation existante de fait est détaillée par zone du PPAS, afin de comparer de manière détaillée sa mise en œuvre avec les prescrits du plan.



Situation existante actuelle (bâtiments existants en hachuré) et plan d'affectation du PPAS superposés

2.1.1 Zone de bâtiments principaux (en rouge)

<u>En ce qui concerne les affectations</u>

Une partie du périmètre est occupée par des immeubles à appartements typiques bruxellois avec des commerces ou des restaurants / cafés au rez-de-chaussée. C'est le cas le long de la rue Haute, et avant l'incendie de 2019, c'était également le cas le long de la rue des Alexiens.

Par ailleurs, une auberge de jeunesse (Bruegel Hostel, Vlaamse jeudherbergen) occupe une grande partie de l'îlot (rue Saint-Esprit et boulevard de l'Empereur). Elle compte 191 lits et 74 chambres (contre max 50 chambres au PRAS). Il s'agit d'une offre d'hébergement, et non de logement. A l'époque du PPAS et à l'époque de la construction de l'établissement, sous l'égide du plan de secteur, les établissements hôteliers étaient toutefois inclus dans la fonction logement. Par ailleurs, le permis octroyé en 2014 (rénovation et agrandissement) mentionne que l'auberge de jeunesse est considérée comme un établissement d'intérêt collectif, conformément au décret flamand du 18/07/2003 relatif aux hébergements et aux associations opérant dans le cadre du "Tourisme pour tous". L'objectif d'un tel hébergement est de fournir une expérience touristique non-consommatrice et non commerciale. Par conséquent, l'hébergement est reconnu comme un hébergement de tourisme social. Ceci explique le nombre de chambres plus élevé que ce que prévoit le PRAS pour les hôtels.

Cette zone a donc été partiellement mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne les affectations.

<u>En ce qui concerne les caractéristiques physiques des constructions</u>

En termes d'implantation

Le coin situé entre le boulevard de l'Empereur et la rue des Alexiens n'a jamais été urbanisé après la réalisation de la jonction nord-midi, le PPAS n'a donc pas été complètement réalisé à cet endroit, jusqu'alors aménagé en petit espace public (2 bancs autour d'une pelouse). Cet aménagement était une condition à l'installation des deux panneaux publicitaires sur le pignon des maisons mitoyennes (PU délivré en 2002 et renouvelé en 2008).

Aujourd'hui, ce terrain est intégré à l'ensemble des deux parcelles voisines rue des Alexiens sur lesquelles les immeubles sinistrés ont dû être démolis. Les trois terrains qui appartiennent, aujourd'hui, au même propriétaire, sont répertoriés comme inoccupés. Ils sont en attente de développement.

Ci-dessous, un tableau illustre la situation antérieure et son évolution :

2013	Panneaux publicitaires et terrain aménagé	

2023	Terrains côté Alexiens démolis suite à un sinistre	
2024	3 terrains clôturés comme ensemble en attente de projet	

Evolution des parcelles non urbanisées du côté de la rue des Alexiens (Google Maps)

En ce qui concerne les bâtiments construits à front de la rue du Saint-Esprit et du boulevard de l'Empereur (auberge de jeunesse), ceux-ci ne suivent pas précisément l'alignement indiqué au PPAS, ils présentent des décrochements, alors que le PPAS impose un front de bâtisse à l'alignement.



Boulevard de l'Empereur 44-46

Les légers dépassements des bâtiments de la rue du Saint-Esprit en zone de cours et jardin semblent plus relever d'imprécisions liées à la digitalisation et la superposition des plans. On relève que le bâti sis rue Haute n°19 et 21 préexistant au PPAS n'a pas subi la démolition souhaitée par le PPAS (en faveur de la zone de cours et jardin). Inversement, les constructions qui existaient dans la prolongation du n°15 de la rue Haute et que le PPAS incluait en zone de bâtiments principaux permettant une hauteur de 2 niveaux ont été rasés.

En termes de gabarits

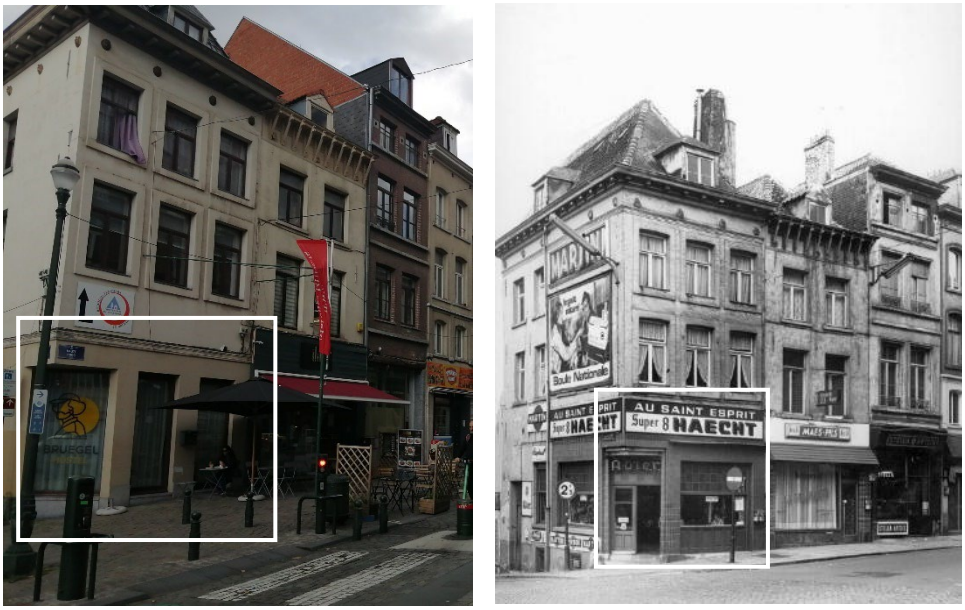
Tous les bâtiments repris en zone de bâtiments principaux respectent globalement les gabarits prescrits au PPAS. On note cependant que la diminution de gabarit que le plan prévoyait au niveau de la zone de bâtiments principaux qui se prolonge en intérieur de l'îlot depuis le n°15 de la rue Haute n'a pas eu lieu.



Rue Haute n°15, vue arrière

En termes de compositions architecturales (de conservation ou d'harmonisation)

Celle-ci sont globalement respectées en ce qui concerne les zones où les façades sont à maintenir ou à restaurer, à l'exception de quelques écarts en ce qui concerne la devanture commerciale où les façades n'ont pas été conservées telles quelles.



Rue Haute n° 25 (2023 à gauche, 1970 à droite).



Rue Haute n° 9 (2023 à gauche, 1940 à droite)

En ce qui concerne les zones où les façades sont à ériger dans un style d'harmonisation, on constate que le bâti situé à la rue du Saint-Esprit et sur le boulevard de l'Empereur ne présente pas de façades de tonalité claire comme prescrit dans le PPAS et que le style d'harmonisation n'est pas toujours respecté.

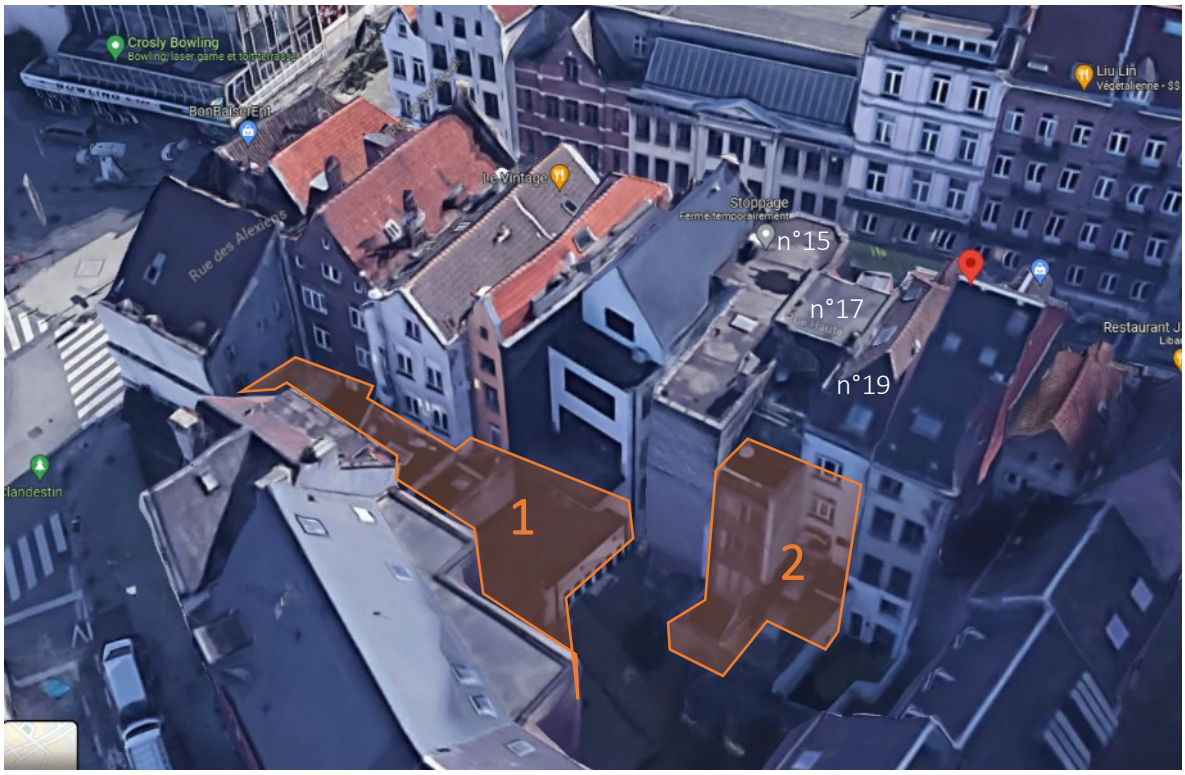


Boulevard de l'Empereur 44-46 (à gauche) et rue du Saint-Esprit (à droite)

2.1.2 Zone de bâtiments annexes (en orange)

Le PPAS prévoit deux zones d'annexes :

1. Une zone au nord de l'ilot (tranche étroite en intérieur d'îlot). Cette zone est complètement bâtie (déjà bien avant l'adoption du PPAS). Ces annexes respectent les prescrits du PPAS (max 1 niveau) ;
2. Une zone à l'arrière des n°17 et 19 rue haute qui n'a pas été complètement mise en œuvre, le bâti étant resté plus élevé au n°17 que ce qu'ambitionnait le PPAS.



Zones d'annexes (vue depuis l'ouest), source : GoogleMaps

2.1.3 Zone de cours et jardins (en vert clair)

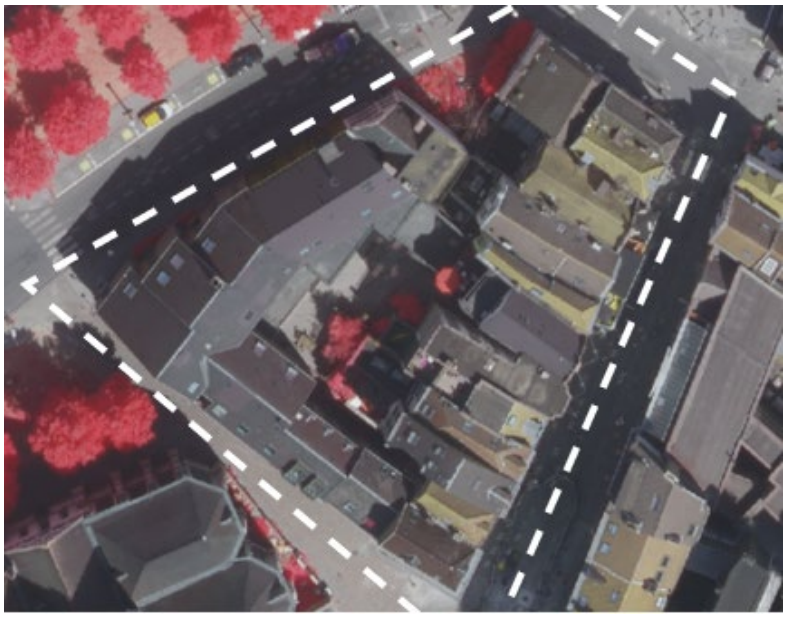
Le PPAS reprend une zone de cours et jardins au sud-ouest de l'intérieur d'îlot.

La non-constructibilité de cette zone est globalement respectée pour ce qui est des bâtiments ultérieurs à l'entrée en vigueur du PPAS. La dédensification visée par le PPAS n'a cependant pas eu lieu partout au niveau du bâti ancien, notamment aux n°19 et 21 de la rue Haute.



Zone de cours et jardins (en vert) sur fond d'orthophotoplan 2022

Le prescrit selon lequel cette zone doit être plantée sur au moins 50% de sa surface n'est pas respecté.



Végétation (Image satellite infrarouge de 2022, Brugis)

2.1.4 Zone de voirie (en jaune)

Les zones de voirie fixées au PPAS correspondent bien aux voiries existantes. Le PPAS ne définit pas de prescriptions pour cette zone.

2.1.5 Impasse (en jaune)

Le PPAS ne définit pas de prescriptions pour cette zone.

A l'heure actuelle l'impasse de la Providence n'est pas cadastrée et est toujours publique. Une plaque indique toujours son nom au-dessus d'une porte située entre les n°15 et 13 de la rue Haute. La porte n'est pas verrouillée (en journée) et permet l'accès à la cour intérieure de l'auberge de jeunesse. Au niveau du passage couvert, elle comporte 2 portes d'accès aux immeubles, l'une à gauche et l'autre à droite, donnant accès à 3 unités de logement.



Entrée de l'impasse de la Providence, 2024



Impasse de la Providence en 2024 à gauche et au 19ème siècle à droite. Cour intérieur accessible via l'impasse de la Providence et vue des 2 portes d'accès depuis la cour intérieure.

2.1.6 Bilan : état de réalisation du PPAS et conformité de la situation existante de fait

Le PPAS est en grande partie réalisé, et ce globalement conformément au PPAS. Quelques divergences très ponctuelles entre l'existant et le PPAS peuvent toutefois être signalées :

- Une zone n'a jamais été urbanisée au coin de la rue des Alexiens et du boulevard de l'Empereur, cette zone est aujourd'hui étendue jusqu'à la rue Haute, à la suite de la démolition des bâtiments voisins après incendie ;
- La zone de bâtiment principal qui était dessinée au centre de l'intérieur de l'îlot au PPAS n'a pas été mise en œuvre conformément au PPAS et a été aménagée en cours ;
- Deux bâtiments principaux dépassent dans la zone de cours et jardin définie au PPAS, mais cette situation est préexistante au plan (n°19 et 21 de la rue Haute) ;
- Certains gabarits en intérieurs d'îlot sont supérieurs à ceux prévus au PPAS mais cette situation est préexistante au Plan (n°15, 19 et 21 de la rue Haute) ;

- La plantation des zones de cours et jardins est inférieure à ce qu'impose le PPAS (<50%) ;
- Les prescriptions d'ordre esthétique et relatives à la conservation ont moyennement été respectées, on relève que la conservation n'a pas été respectée pour certains rez commerciaux (rue Haute n° 9 et 25) et que la tonalité claire prescrite n'a pas été respectées pour les bâtiments plus récents, à savoir, l'auberge de jeunesse (style d'harmonisation).

2.2 Situation existante de droit

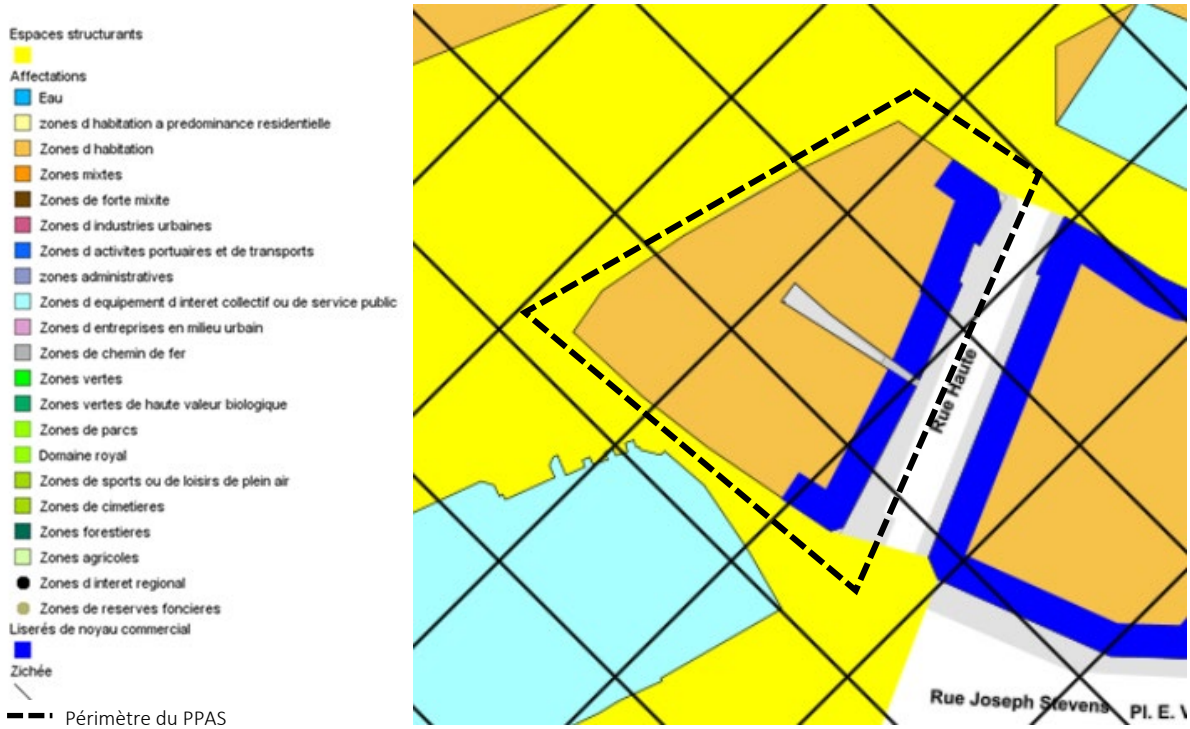
L'établissement de la situation existante de droit permet de mettre en évidence les contraintes juridiques qui pèsent sur l'îlot et d'établir une analyse comparative entre les prescriptions du PPAS et celles des différents règlements.

2.2.1 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Avant de passer à l'analyse comparative PRAS/PPAS, il importe de rappeler que le PPAS a été adopté sous l'égide du plan de secteur et que les concepts utilisés dans le PPAS se rapportent à ceux du Plan de secteur étant donné que le PPAS ne comporte pas de glossaire. Ainsi, la notion de logement intègre également les établissements hôteliers.

On rappelle aussi que le PPAS a été approuvé en 1981, soit vingt ans 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 » est d'application depuis 2013.

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

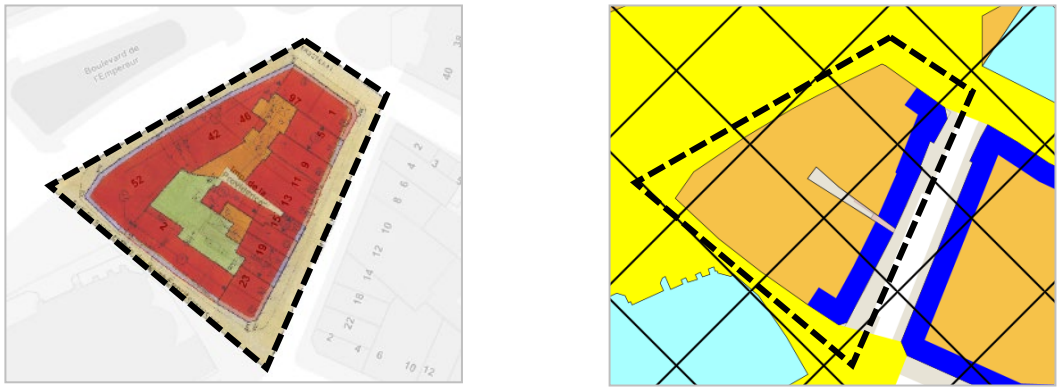


PRAS- Carte des affectations du sol

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

- Une zone d'habitation, qui couvre la quasi-entièreté du périmètre à abroger ;
- Un liseré de noyau commercial qui concerne les bâtiments longeant la rue haute ;
- Des espaces structurants : la rue des alexiens, rue du Saint-Esprit, boulevard de l'empereur ;
- Une ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement) : qui couvre tout le pentagone

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



Plan d'aménagement du PPAS et carte des affectations du sol du PRAS

En ce qui concerne les affectations à l'échelle de l'îlot, on peut établir la comparaison suivante :

	PPAS	PRAS
Logement	Affectation principale	Affectation principale
Commerce	Affectation principale, au rez	- Max.150m^2 au rdc - Max.300m^2 jusqu'au 1er étage sous réserve de MPP et sous conditions - Affectation principale quand Liseré de Noyau Commercial (LNC)
Activités productives	- « Artisanat salubre » = affectation principale, au rez - Pour le reste, uniquement maintien des activités existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan	- Max. 250m^2 - Max. 500m^2 avec MPP - Max. 1500m^2 avec PPAS
Equipements	Equipement social, culturel et de santé, liés au logement	Max. 250m^2 sous réserve de la prescription générale 0.7
Bureau	Affectation non autorisée au PPAS (pas explicite dans le PPAS, mérite clarification)	- Max. 250m^2 - Max. 500m^2 avec MPP
Hôtel	Autorisé sans limite	- Max. 20 chambres - Max. 50 chambres avec MPP

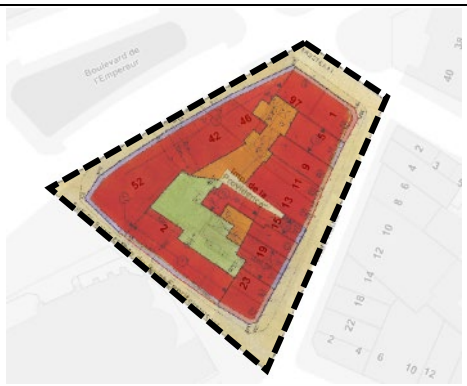
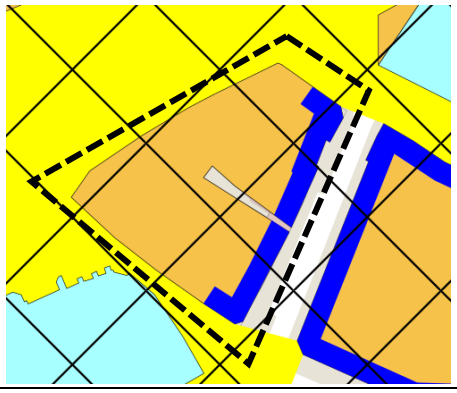
Deux cas de figure peuvent se présenter :

- (Cas 1) Le PPAS précise le PRAS tout en le respectant : dans ce cas, les prescriptions du PPAS sont

conformes au PRAS et, si elles répondent encore aux objectifs urbanistiques actuels, elles constituent un enjeu du PPAS ;

- (Cas 2) Le PPAS est plus permissif que le PRAS, et en ce sens, il est contraire au PRAS : dans ce cas, l'adoption du PRAS a entraîné l'abrogation implicite des dispositions concernées du PPAS. (Voir circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001).

Zone de bâtiments principaux (en rouge)

PPAS	PRAS
	
Art.2. Zone de bâtiments principaux **2.1. Affectation** Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale et à son équipement social, culturel et de santé. Le commerce et l'artisanat salubres sont autorisés aux rez-de-chaussée. Les installations existantes qui ne répondent pas à ces impératifs peuvent être maintenues jusqu'à l'expiration de l'autorisation d'exploiter. **2.3. Zone de construction dont les façades sont à maintenir ou à restaurer**. Les façades principales et les toitures doivent être conservées ou restaurées, les volumes historiques respectés et le nombre de niveaux maintenu. **2.4. Zone de construction dont les façades sont à ériger dans un style d'harmonisation.** Les façades doivent être intégrées aux constructions et à l'architecture existante de la rue Haute, et au cadre de l'église de la Chapelle. Le nombre de niveaux est fixé, les hauteurs sont limitées et les toitures à versants sont imposées. Les matériaux doivent être de tonalité claire	**Zone d'Habitation** : - Affectation principale : Logement - Affectations **secondaires :** - Équipement (m² limités) - Activités productives (m² limités) - Bureaux (m² limités) - Commerces (m² limités, rez) - Hôtel (nombre de chambres limité) **Liseré de noyau commercial** : Commerce prioritaire au rez, m² limités **Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)** : Conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger. Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine architectural. A

PPAS	PRAS
	défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.

IMPACT sur les affectations

Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (logement) mais il est plus précis (Cas 1), vu :

- Qu'il précise le type d'activité productive autorisé (artisanat salubre) et qu'il localise celui-ci aux rez ;
- Qu'il précise le type d'équipement autorisé (social, culturel et de santé) ;
- Qu'il n'autorise pas le bureau (Cette interprétation est néanmoins source d'insécurité juridique, que l'abrogation du PPAS permettra de lever).

Contrairement au PRAS (Cas 2), le PPAS :

- Ne limite pas les superficies de petit artisanat ;
- Ne limite pas les superficies de commerces ;
- Ne limite pas le nombre de chambre d'hôtel autorisé.

Ces contradictions avec le PRAS impliquent de facto une abrogation implicite de ces dispositions.

⇨ Malgré l'abrogation du PPAS le logement sera protégé, via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12. Le PRAS prévoit des superficies maximales limitées pour les différentes affectations secondaires, ce qui s'inscrit dans l'esprit du PPAS. Le PRAS limite les superficies de commerces, mais il encourage leur installation aux rez-de-chaussée via le liseré de noyau commercial, ce qui va dans le sens du PPAS. L'abrogation du PPAS clarifiera l'abrogation implicite des éléments du PPAS qui sont contraires au PRAS (non-limitation des superficies de commerce et artisanat et du nombre de chambres d'hôtel). Avec l'abrogation du PPAS, le type d'équipements (social, culturel et de santé) ne sera plus imposé, et de petites surfaces de bureau pourront s'installer.

IMPACT sur les caractéristiques des constructions

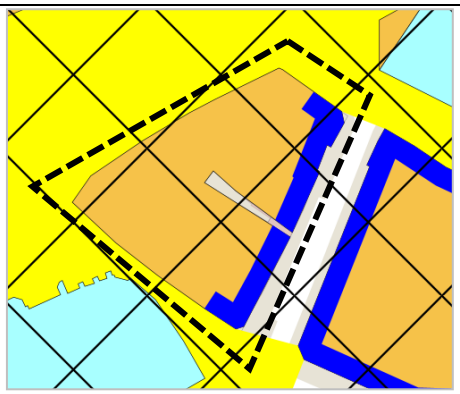
Le PPAS précise le PRAS en édictant des conditions particulières relatives à la sauvegarde et la valorisation des qualités historiques et esthétiques du bâti (ZICHEE).

⇨ Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelles, historiques, esthétique ou d'embellissement resteront prises en considération via la ZICHEE, mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS. La distinction entre « constructions dont les façades sont à maintenir ou restaurer » et « constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation », ne sera plus d'application.

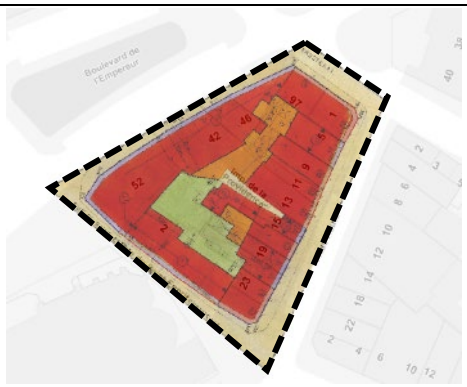
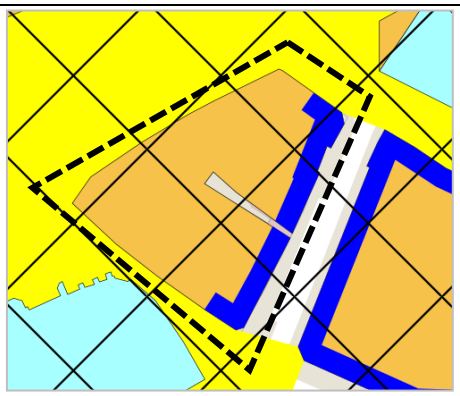
On note que 2 zones de protection de monument classé couvrent une partie du périmètre, et que 4 immeubles sont repris à l'inventaire Irismonument. Les prescriptions particulières du PPAS visant à la conservation répondent encore toujours aux objectifs urbanistiques actuels et constituent donc un enjeu du PPAS.

MPP : mesures particulières de publicité

Zone de bâtiments annexes (en orange)

PPAS	PRAS
	
Art.3 Zone de bâtiments annexes Cet article comprend des prescriptions relatives au type de toitures et à la hauteur du bâti. Les éventuelles zones non construites doivent être plantées sur 50% de leur surface.	**Zone d'Habitation** : - Affectation principale : Logement - Affectations secondaires : - Équipement (m² limités) - Activités productives (m² limités) - Bureaux (m² limités) - Commerces (m² limités, rez) - Hôtel (nombre de chambres limité) **Liseré de noyau commercial** : Commerce prioritaire au rez, m² limités **Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)** : (voir ci-dessus)
IMPACT sur les affectations : néant (pas de prescriptions dans le PPAS, le PRAS est donc déjà d'application) **IMPACT sur les caractéristiques des constructions :** néant (les prescriptions du PPAS ne relèvent pas du PRAS)	

Zone de cours et jardins (en vert clair)

PPAS	PRAS
	

Cette zone ne peut recevoir de construction en surface et est affectée exclusivement à l'agrément : elle doit être plantée sur au moins 50 % de sa surface.	**Zone d'Habitation** (voir ci-dessus) **Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)** (voir ci-dessus) **Prescription générale 0.6** : « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité. »

IMPACT

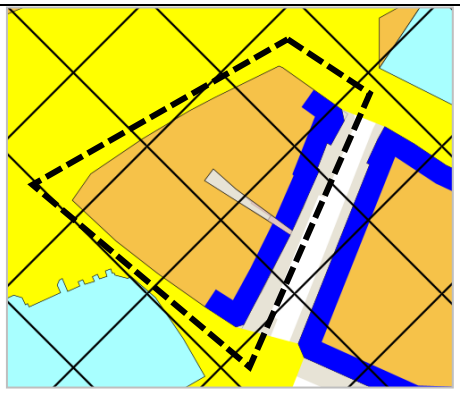
Les cours et jardins constituent une affectation principale du PPAS, ce qui ne va pas à l'encontre du PRAS. Le PPAS précise le PRAS en définissant une zone où les constructions ne sont pas autorisées ni en sous-sol, ni en surface.

L'abrogation du PPAS supprimera le détail des zones constructibles ou non en intérieur d'îlot. Ce point relève toutefois plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous). L'abrogation du PPAS supprimera également l'obligation de planter 50% de la zone (question également plus en lien avec le RRU).

Il convient de souligner que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.

Zone de voirie (en jaune)

Le PPAS réserve des **zones affectées à la voirie** qui ne sont pas détaillées par des prescriptions littérales. Elles correspondent aux voiries existantes, et sont reprises au PRAS. Les voiries périphériques sont reprises en espace structurant.

PPAS	PRAS
	

Impasse (en jaune)

L'impasse est reprise comme voirie au PRAS.

Synthèse PPAS - PRAS

L'abrogation du PPAS permettra de **clarifier la réglementation en vigueur en supprimant les abrogations implicites du PPAS** : absence de limitation des superficies de l'artisanat et des commerces et absence de limitation du nombre de chambres d'hôtel. Elle permettra également de clarifier la question des bureaux dont la non-autorisation n'est pas explicite dans le PPAS. Les enjeux subsistant de l'abrogation en termes d'affectations, se situent dans la perte de précision quant à la **localisation de certaines affectations** (artisanat au rez) et quant aux types d'équipement (social, culturel et de santé). Globalement, les enjeux du PPAS **en termes d'affectations du bâti pourront être pris en charge** par l'application du PRAS. Malgré le fait que le PPAS soit antérieur au PRAS, l'abrogation totale du plan ne porte pas atteinte à la réalisation des objectifs du PRAS.

Les autres enjeux subsistants de l'abrogation du PPAS se situent essentiellement au niveau de la perte de précisions apportées par le PPAS : **la conservation des volumes, des niveaux et des façades** (en zone de bâtiment à maintenir ou restaurer). Cependant, malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement seront prises en considération via la **ZICHEE**, mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS.

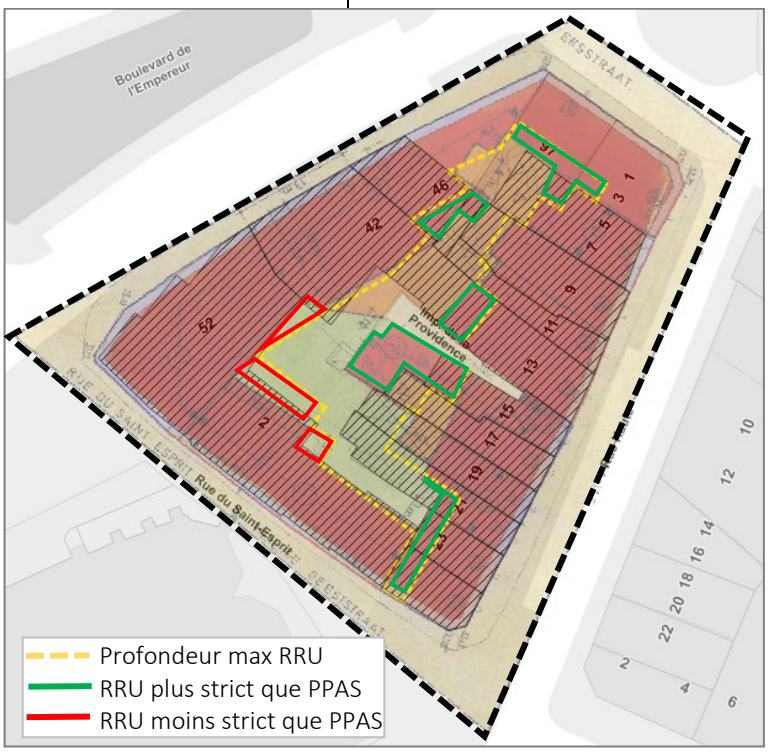
On note toutefois que la partie nord-est du périmètre est en **zone de protection** de monuments classé, ce qui constitue un cadre pour les futurs projets. On note également que la **prescription générale 0.6** du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.

Les enjeux liés à la constructibilité de l'intérieur de l'îlot relèvent davantage du RRU (voir 2.2.2).

2.2.2 Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Zone de bâtiments principaux (en rouge)

	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	- Conforme à l'origine en zone de construction dont les façades sont à maintenir. - A l'alignement indiqué sur le plan (front de bâtisse obligatoire) en zone de construction dont les façades sont à ériger dans un style d'harmonisation.	A l'alignement ou selon le front de bâtisse. Etant donné la démolition des bâtiments du côté de la rue des Alexiens, ce front de bâtisse n'existe plus dans les faits.
Gabarits	- Identiques aux gabarits actuels en zone de construction dont les façades sont à maintenir. - Entre 2 et 4 niveaux + toiture (selon plan) - Max : 12,1m sous corniche	Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. Au sein du périmètre les gabarits des constructions à rue varient globalement entre 3 et 4 niveaux, soit des gabarits comparables à ceux prescrits au PPAS. Les gabarits du bâti situé aux abords (en face) du PPAS vont parfois jusqu'à 5 niveaux (rue Haute et bd de l'Empereur). Les gabarits sont assez similaires au sein de l'îlot. La possibilité d'augmenter le gabarit au regard de la situation existante est ponctuelle et se situe essentiellement aux n°17 et 23 de la rue Haute, et le long de la rue des Alexiens En cas de démolition-reconstruction de l'ilot, une légère augmentation des gabarits est possible (+ 1 niveau) au vu des gabarits périphériques.
Profondeurs	Le PPAS renseigne la limite extrême postérieure des constructions.	Le RRU réglemente la profondeur des constructions mitoyennes en fonction de celle des constructions voisines sans pour autant dépasser ¾ de la longueur de la parcelle. On note que la partie sud-ouest de l'îlot, constitue une seule grande parcelle, rendant l'application de la règle du RRU hypothétique et peu adéquate.

	Prescriptions PPAS	RRU
		Si on reporte les règles de profondeur du RRU sur un plan (ci-dessous), on remarque que le RRU sera globalement plus strict en termes de profondeur que le PPAS, même s'il peut être très localement plus permissif (grande parcelle à l'angle Saint-Esprit-Empereur où il pourra être très localement plus permissif). 
Hauteur des locaux	Hauteur sous plafond des locaux (destinés à la résidence) de 2,60 m minimum.	Le RRU fixe également la hauteur des locaux selon des standards similaires et plus contemporains : hauteur sous plafond des locaux habitables de 2,50m minimum et 2,30 m minimum pour les niveaux sous toiture (sur min 50% de la superficie)
Composition architecturale	Le PPAS distingue : - les zones de bâtiments à maintenir ou à restaurer : il édicte des règles de conservation pour les façades et les toitures. Le nombre de niveaux et le volume historique doivent être respectés. - les zones où les façades sont à	Le RRU ne réglemente pas la composition architecturale.

	Prescriptions PPAS	RRU
	ériger dans un style d'harmonisation : il édicte des règles relatives aux matériaux et aux couleurs (tonalité claire pour les façades). Le PPAS renseigne la forme des toitures, leur inclinaison et hauteur. En zones de bâtiments à maintenir ou à restaurer elles doivent être conservées telles quelles. Le PPAS traite également des lucarnes.	
Toiture	Le PPAS renseigne la forme des toitures, leur inclinaison et hauteur. En zones de bâtiments à maintenir ou à restaurer elles doivent être conservées telles quelles. Le PPAS traite également des lucarnes.	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes. Dans le cas présent, le périmètre fait globalement preuve d'une relative homogénéité en termes de toitures, avec cependant quelques variations (toitures plates, à versants, à la Mansard, pignons sur rue) rendant l'application du RRU plus complexe, plus particulièrement le long de la rue Haute.  Rue Haute Le RRU indique que le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. De plus, la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

	Prescriptions PPAS	RRU
IMPACT L'abrogation du PPAS pourrait avoir un impact sur l'implantation du front de bâtisse à l'alignement du côté de la rue des Alexiens car les bâtiments ont dû être démolis suite à un sinistre. L'abrogation pourrait avoir de légers impacts, très localisés, en termes de profondeur des constructions, mais les règles seront globalement plus strictes avec l'application du RRU. Au niveau des gabarits, l'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'augmenter les hauteurs (+1 niveau) aux n°17 et 23 de la rue Haute. Cette possibilité est toutefois à nuancer par l'inscription du n° 17 à l'inventaire du patrimoine architectural Iris monument, ainsi que par la couverture de la zone par une ZICHEE et par l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant. Par ailleurs, l'îlot étant bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer les futures constructions. En termes de composition architecturale, l'abrogation du PPAS supprimera les dispositions suivantes, qui ne sont pas prises en charge par le RRU : - La distinction que fait le PPAS entre les « zones de constructions dont les façades sont à maintenir ou restaurer », les « zones de construction dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation », - Les règles relatives à la conservation (maintien ou restauration des façades et toitures, respect des volumes historiques, maintien du nombre de niveaux) et à l'harmonisation des constructions (tonalités, matériaux, types de toiture). Concernant les bâtiments pour lesquels le PPAS prévoit un style d'harmonisation (soit une majorité de l'îlot, notamment l'auberge de jeunesse boulevard de l'Empereur et rue Saint-Esprit), les prescriptions esthétiques du PPAS n'ont pas été respectées, permettant de déduire que celles-ci sont probablement désuètes (tonalités claires, intégration au bâti existant de la rue Haute, …). On note que 2 zones de protection de monument classé couvrent une partie du périmètre, et que 4 immeubles sont repris à l'inventaire Irismonument. On note aussi qu'une ZICHEE couvre le tout. Par ailleurs, la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets, d'autant que certaines de ces prescriptions sont obsolètes au regard de standards actuels.		

Zone de bâtiments annexes (en orange)

	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	Selon plan	/
Gabarits et profondeur	Le PPAS autorise des bâtiments annexes à 1 niveau, d'une hauteur de 5m, sur toute la surface.	La zone de bâtiments annexes du nord (zone (1) voir 2.1.3) se trouve majoritairement en-dehors de la zone de construction du RRU. Elle est quasi complètement bâtie dans les faits.

	Prescriptions PPAS	RRU
		L'autre zone de bâtiments annexes (zone (2) voir 2.1.3) se trouve majoritairement en zone de construction du RRU et les gabarits pourraient être plus élevés que ceux prescrits par le PPAS (dans les faits, c'est déjà le cas pour une partie).
Toiture	Toiture plate.	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes.
Autres	Les parties non construites sont plantées sur 50% de la surface.	Dans la zone nord (1), le RRU impose 50% de surface perméable, en pleine terre et plantée (les constructions ne sont pas permises). C'est également le cas sur une partie (environ 1/3) de l'autre zone (2).
IMPACT Peu d'impact est attendu en zone de bâtiment annexe. Le RRU agira toutefois en faveur d'une dédensification pour la zone nord (1) et pour une partie de la zone 2.		

Zone de cours et jardins (en vert clair)

	Prescriptions PPAS	RRU
Prescriptions	Le PPAS identifie une zone de cours et jardin sur le plan. Ces zones ne peuvent recevoir de construction ni en surface ni en sous-sol et sont affectées exclusivement à l'agrément ; elles doivent être plantées sur au moins 50% de leur surface.	La zone de cours et jardins est non bâtie hors-sol (mais éventuellement en sous-sol). La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.
IMPACT On a vu que l'abrogation du PPAS rendra constructible une petite partie de la zone de cours et jardins, et qu'en vertu du RRU cette zone peut être construite également en sous-sol, contrairement aux prescrits du PPAS. Au-delà des questions en lien avec les profondeurs des constructions, le RRU reprend globalement les prescrits du PPAS en étant plus précis vu qu'il impose que minimum 50% soient également en pleine terre. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS.		

Prescriptions générales

	Prescriptions PPAS	RRU
Clôture	Détermination des types et hauteurs de clôtures admises entre les zones non construites.	Le RRU ne traite pas les autres types de clôture (sauf celle des terrains non bâtis). Mais on note que, comme le PPAS, le RCU fixe la hauteur des murs de clôtures entre cours et jardins (art. 48), à 2m75 (au lieu de 1m80 à 2m20 dans le PPAS).
Garages et parkings	- Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage dans les propriétés, dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer. - Il est interdit de construire un accès pour garage ou parking dans la rue du Saint-Esprit.	Le RRU impose au minimum 1 emplacement par logement, au maximum 2.
Antennes radio - TV	Une seule antenne par immeuble est autorisée et elle doit être le plus en retrait possible des façades principales. Un permis de bâtir est nécessaire pour toute antenne dont la hauteur dépasse 10m.	Les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère. Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction.
Enseignes	Art. 2.7 Sont interdits : toute publicité sur les toitures et sur les antennes. Les enseigne sur les façades des immeubles doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines.	Le Titre VI du RRU vise les enseignes et publicités visibles depuis l'espace public. En dehors des enseignes, il renseigne à la fois des interdictions et des restrictions applicables dans toutes les zones qu'il définit. Le PPAS se situe en « zone restreinte » (orange) sur la rue Haute et le boulevard de l'Empereur, et en « zone interdite » (rouge) sur la rue des Alexiens et du Saint-Esprit.

	Prescriptions PPAS	RRU
		 *Zone restreinte (en orange) et interdite (en rouge) de publicité au RRU* En zone restreinte, le RRU impose des conditions plus strictes pour la pose de publicités que dans d'autres zones, mais l'autorise contrairement au PPAS.
Travaux de transformation et d'amélioration	Pour les bâtiments principaux existants dont la profondeur actuelle dépasse la profondeur admise au plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.	Le RRU ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification de gabarits. A noter également que la prescription générale 0.9 du PRAS réglemente cet aspect en ce qui concerne la destination des immeubles.
IMPACT L'abrogation du PPAS aura peu d'impact sur ces éléments, en dehors de la question des clôtures (mais les types de clôture autorisés ne répondent toutefois plus aux pratiques actuelles en la matière) et la question du stationnement où l'abrogation du PPAS permettra d'appliquer des normes plus actuelles. Concernant les publicités et enseignes, les prescriptions diffèrent entre le PPAS et le RRU, mais ce dernier est plus précis et plus récent et correspond donc plus à la politique actuelle en la matière.		

Synthèse PPAS - RRU

L'abrogation du PPAS pourra avoir des impacts en termes de **profondeur des constructions en intérieur d'îlot**, le RRU sera globalement plus strict que le PPAS, sauf pour ce qui est de la grande parcelle à l'angle Saint-Esprit-Empereur où il pourra être très localement plus permissif. Néanmoins, le RRU est globalement plus strict que le PPAS en ce qui concerne les constructions en intérieur d'îlot (notamment en zone d'annexes).

Au niveau des **gabarits**, l'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'augmenter le gabarit de 1 niveau aux n°17 et 23 rue Haute. Cette possibilité est toutefois à nuancer vu le gabarit moyen des constructions

existant dans l'îlot (en grande partie bâti) et rue Haute, comme l'inscription du n° 17 l'inventaire du patrimoine architectural Iris monument, ainsi que par la couverture de la zone par une ZICHEE et par l'application du principe du bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant. Par ailleurs, l'îlot étant bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer les futures constructions.

En termes de **composition architecturale**, l'abrogation du PPAS supprimera les dispositions suivantes, qui ne sont pas prises en charge par le RRU :

- La distinction que fait le PPAS entre les « zones de constructions dont les façades sont à maintenir ou restaurer », les « zones de construction dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation »,
- Les règles relatives à la conservation (maintien ou restauration des façades et toitures, respect des volumes historiques, maintien du nombre de niveaux) et à l'harmonisation des constructions (tonalités, matériaux et types de toiture).

Concernant les bâtiments pour lesquels le PPAS prévoit un style d'harmonisation (soit une majorité de l'îlot, notamment l'auberge de jeunesse boulevard de l'Empereur et rue Saint-Esprit), les prescriptions esthétiques du PPAS n'ont pas été respectées, permettant de déduire que celles-ci sont probablement désuètes (tonalités claires, intégration au bâti existant de la rue Haute, …).

On note que 4 immeubles de l'ilot sont repris à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale, que 2 zones de protection couvrent une partie du périmètre et qu'une ZICHEE couvre le tout, offrant un cadre minimal pour les projets futurs. On note aussi qu'en ce qui concerne la partie démolie, le PPAS est obsolète vu qu'il prévoyait la conservation/restauration des façades et des volumes existants. Ces parcelles sont en partie en zone de protection. Par ailleurs, la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets, d'autant que certaines de ces prescriptions sont obsolètes au regard de standards actuels.

Malgré le fait que le PPAS soit antérieur au RRU, l'abrogation totale du plan ne porte pas atteinte à la réalisation globale de ses objectifs.

2.2.3 Les biens classés et protégés

Il n'y a aucun **bien classé** au sein du périmètre.

On note que le périmètre est partiellement couverts par **deux zones de protection :**

- La zone de protection du monument « Maison traditionnelle » sise à la rue Haute n°4, couvrant les façades des maisons implantées rue Haute 5-7, 9, 11 et 13 ;
- La zone de protection de l'ensemble « Ancienne auberge L'Estrille du Vieux-Bruxelles » sis rue de Rollebeek, 7 ; celle-ci ne couvre aucun bâtiment du périmètre (le seul bâtiment concerné ayant été démoli à la suite d'un incendie, rue Haute 1-3).

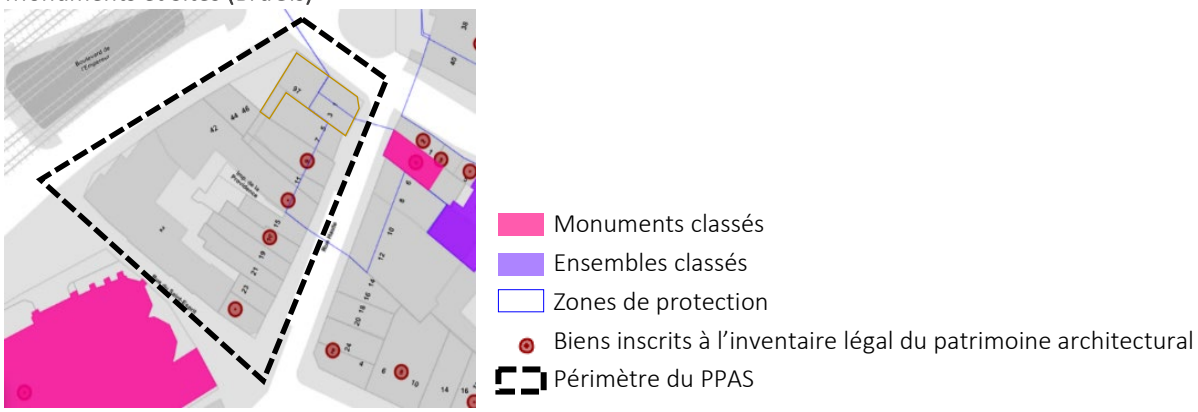
Dans ces zones de protection, les actes et travaux, s'ils sont de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine architectural ou à partir de celui-ci, sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation[1].

[1] Art. 237 du CoBAT

Il y a **4 bâtiments inscrits à l'Inventaire légal** du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, adopté le 4 avril 2024 (publié le 19/04/2024) : Maisons sises rue Haute n° 9, 13, 17 et 25 (angle rue du Saint-Esprit n° 34) ;
Tout projet les concernant doit être soumis à l'avis de la commission de concertation, voire de la Commission Royale des Monuments et des Sites, si la commission de concertation le sollicite[2].

La Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (**ZICHEE**) du Pentagone recouvre également le périmètre, ce qui nécessite l'intervention de la commission de concertation en cas de modification des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public (Art. 21 du PRAS).

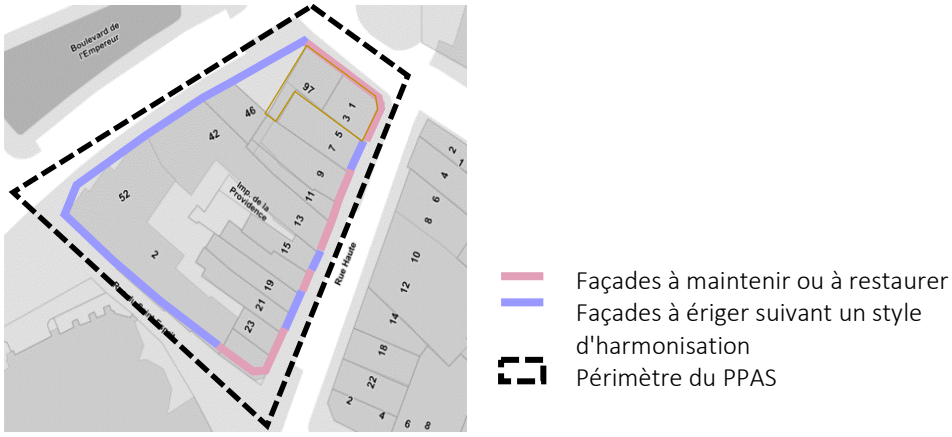
Monuments et Sites (BruGis)



A noter que le périmètre ne comprend pas d'arbres remarquables.

Le **PPAS** contient des prescriptions relatives à la conservation du bâti : En « zone de construction dont les façades sont à maintenir ou à restaurer **»**, les façades principales et les toitures doivent être conservées ou restaurées, les volumes historiques respectés et le nombre de niveaux maintenu.

PPAS : Prescriptions de conservation et d'harmonisation



Ces prescriptions sont obsolètes pour les bâtiments qui ont dû être démolis à la suite d'un incendie rue des Alexiens 27/rue Haute 1-3. Six immeubles sont concernés : les bâtiments implantés rue Haute 9, 11, 13, 17, 23 et 25. Elles ont globalement été respectées, à l'exception de quelques écarts en ce qui concerne la devanture commerciale où les façades n'ont pas été conservées telles quelles (voir 2.1.1).

[2] Art. 207 du CoBAT

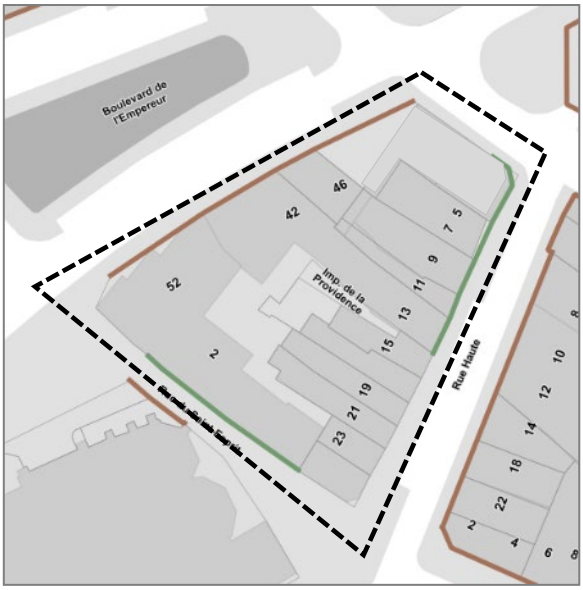
⇨ L'abrogation du PPAS aura un impact dans le sens où la protection qu'il offre envers une partie du patrimoine va disparaître.

Cet impact est, toutefois, à nuancer étant donné que cela ne concerne qu'une faible proportion de bâtiments, qu'ils sont situés en ZICHEE, que 5 des 6 bâtiments sont situés en zone de protection d'un bien classé ou figurent à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région. Par ailleurs, le bâtiment sis rue Haute n° 23 n'étant ni situé en zone de protection d'un bien classé, ni inscrit à l'inventaire légal, la CPH de la Ville de Bruxelles a estimé prudent d'inviter la Cellule Inventaire de Urban.Brussels à examiner une éventuelle inscription à l'inventaire.

2.2.4 Les permis de lotir

Le périmètre concerné par l'abrogation ne compte pas de permis de lotir.

2.2.5 Les alignements



Le PPAS comporte un alignement décrété par arrêté royal et deux alignements décrétés par le PPAS.

L'abrogation du Plan impliquera la suppression des alignements décrétés par le PPAS (indiqués en vert).

L'adoption d'un nouveau plan d'alignement permettra de confirmer les alignements du plan.

Alignements décrétés par le PPAS
Alignements décrétés le 3 août 1962

2.2.6 Foncier public

Aucune propriété publique n'existe aujourd'hui sur le périmètre.

2.2.7 Autres éléments de droit

Une impasse est présente : l'impasse de la Providence sise entre les n°13 et 15, qui est restée publique (parcelle non cadastrée), et qui apparaît au PRAS.

Cette impasse permet d'accéder à une cour en intérieur d'îlot et dessert 3 unités de logement (voir 2.1.5).



Impasse de la Providence (rue Haute entre les n°15 et 13) et parcelle cadastrale isolée en intérieur d'îlot.

2.2.8 Biens inoccupés



Les seuls biens inoccupés sont les parcelles laissées vides suite à la démolition de deux immeubles (sinistrés du côté de la rue des Alexiens) ainsi que le terrain non construit à l'angle du boulevard de l'Empereur. L'ensemble appartient, aujourd'hui, au même propriétaire, et est en attente de développement.

2.2.9 Permis d'urbanisme

Aucun permis d'urbanisme n'est actuellement à l'instruction dans le périmètre visé par l'abrogation.

En termes de projets d'envergure, le projet Lebeau, à proximité du périmètre (cfr 1.5), est actuellement à l'instruction.

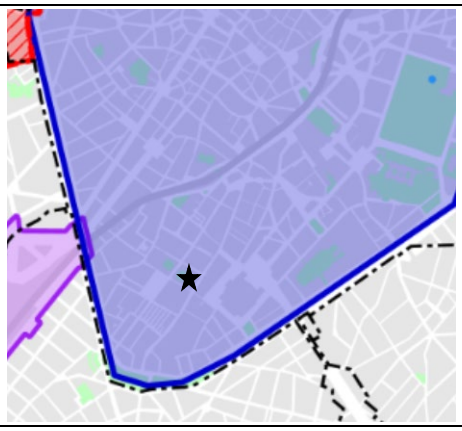
2.2.10 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

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

Parmi ses objectifs généraux, le PRDD comprend des éléments qui sont en ligne avec le PPAS :

- Le PRDD vise dans son axe 3 à défendre et promouvoir le **patrimoine** urbain comme vecteur d'identité et d'attractivité ; on note que les ZICHEE sont incluses dans la détermination des Périmètres d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine (PEMVP) du PRDD visant tout particulièrement le patrimoine non protégé ;
- Le PRDD vise – dans le Pentagone - à assurer l'attractivité résidentielle et à trouver un équilibre entre la fonction de **logement** et les autres fonctions. Le PRDD vise également une densification maîtrisée, notamment en assurant la présence des fonctions liées à la ville de proximité ;
- Le PRDD vise la mise en valeur des **intérieurs d'îlot,** tant pour assurer que les espaces publics et verts soient des supports de la qualité du cadre de vie, que pour renforcer le paysage naturel.

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

	**Armature spatiale et vision pour Bruxelles** Le PPAS se trouve : - En zone d'hypercentre-ville (rouge) - Dans l'espace socio-économiquement faible (hachuré vert) - Au niveau d'un centre de quartier (place de la Chapelle, point mauve)
	**Maillage vert et bleu** - Le PPAS se trouve dans la zone de verdoiement prioritaire (fond vert). - Le long d'une continuité verte
	**Grandes ressources foncières** - Le PPAS se trouve dans le Pentagone (bleu), zone de grandes ressources foncières.
	**Noyau d'Identité Locale (NIL)** Le PPAS se trouve dans un Noyau d'Identité Locale existant (en jaune), qui recouvre la majeure partie du centre-ville.

	**Développement économique** Le PPAS se trouve à la fois sur un axe de développement économique (en jaune) et dans une zone de liseré commercial (en bleu clair).
	Zone de rénovation urbaine (ZRU) Le PPAS se trouve en zone de rénovation urbaine 2016 et 2020 (en rouge).
	Réseaux structurants de mobilité Le PPAS se trouve à proximité directe d'une ligne de transport en commun de haute capacité existante, la ligne de chemin de fer (liseré rouge) et à proximité directe d'une gare (Bruxelles-Chapelle).

★ Localisation du PPAS

Le PRDD inscrit donc le périmètre du PPAS comme suit :

- En hyper centre-ville ;
- En zone prioritaire de verdoiement ;
- En zone de grandes ressources foncières ;
- Dans un Noyau d'Identité Locale existant ;
- Au sein d'un axe de développement économique et d'un liseré commercial ;
- Au sein de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- A proximité directe d'une ligne de transport en commun de haute capacité existante.

⇨ En cas d'abrogation, le PRDD ne garantit pas mais encourage la conservation du patrimoine et la végétalisation des intérieurs d'îlots.
L'abrogation du PPAS ne porte pas atteinte à la réalisation des différents objectifs fixés par le PRDD.

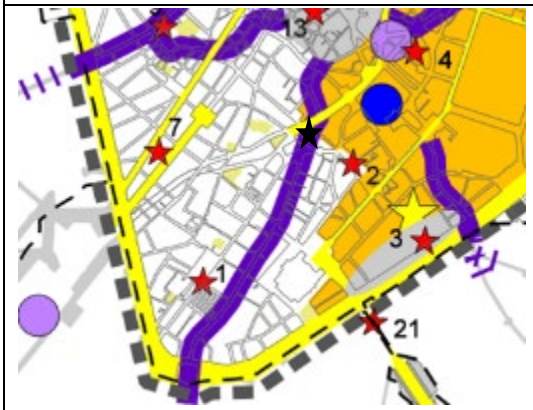
2.2.11 Le Plan Communal de Développement (PCD)

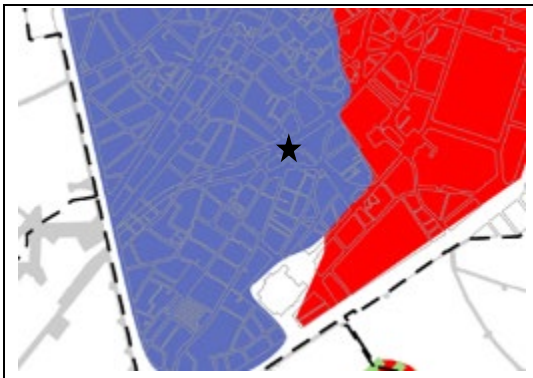
Le PCD établi en 2004, a été approuvé quelques années après le PPAS en question. Cet outil de gestion et de planification se base sur 8 objectifs généraux, à savoir :

- 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.

Les principales cartes du PCD sont présentées ci-dessous afin d'identifier les enjeux communaux définis pour le périmètre du PPAS (seules les cartes avec des enjeux pour le périmètre sont présentées). Le périmètre du PPAS est représenté par une étoile.

★ Localisation du PPAS

	Revitaliser l'habitat Le PPAS se trouve dans la zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle (hachuré bleu), et sur un axe de projet de maillage vert communal (flèche verte).
	Soutenir un développement économique intégré En bordure est du périmètre du PPAS, la rue Haute est un axe à « logique de chaussée (entre autres à vocation commerciale – en mauve), et le boulevard de l'Empereur à l'ouest est un axe structurant prioritaire pour la ville (en jaune).

	Politique en matière de logement Le PPAS se trouve dans une zone de rénovation du logement (bleu).
	Politique en matière de planification communale Le PPAS ne se trouve pas dans une zone faisant l'objet d'une politique particulière en matière de planification communale (blanc). On observe que certains PPAS à proximité sont à modifier ou à abroger (mauve), à l'étude ou en projet d'élaboration (bleu/vert), ou encore dont le dossier de base a été approuvé (jaune).

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

Le 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.

2.2.12 Le Plan Communal de Développement Durable (PCDD)

Le Conseil Communal a adopté le Plan Communal de Développement Durable (PCDD) le 27 mai 2024.

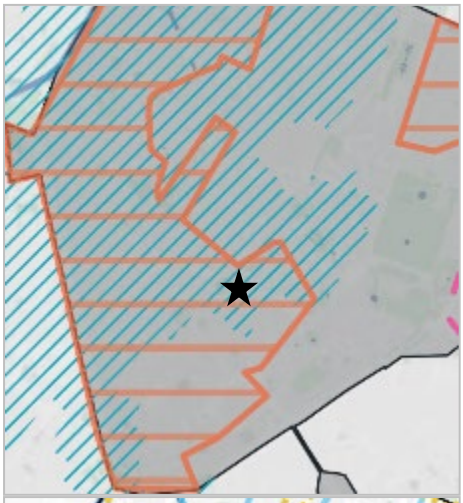
Le PCDD énonce **7 ambitions structurantes** libellées comme suit :

- Une Ville qui respire
- Une Ville évolutive
- Une Ville ouverte et solidaire
- Une Ville qui bouge
- Une Ville dynamique et intelligente
- Une Ville exemplaire et participative
- Une Ville de proximité.

Pour chaque ambition, plusieurs objectifs stratégiques et chiffrés ont été formulés, auxquels sont liées des actions concrètes.

Sur les cartes figurant **la vision de la Ville à 2050** (objectifs à atteindre à ce terme), le périmètre est notamment repris en :

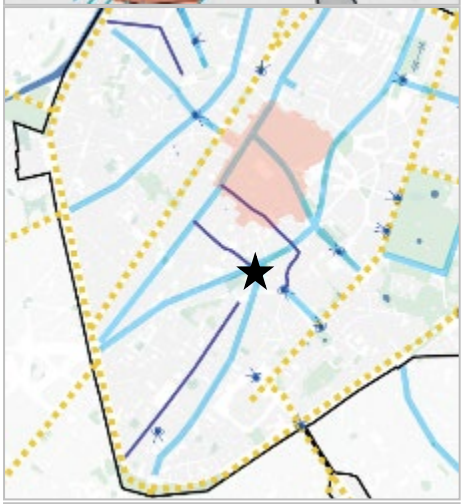
★Localisation PPAS



Développement urbain

Le PPAS se trouve :

- En zone prioritaire de verdurisation et de désimperméabilisation ( )
- En Zone de Revitalisation Urbaine -ZRU ( )
- En zone prioritaire de gestion de l'eau ( )



Patrimoine

Le PPAS se trouve :

- Le long d'un axe structurant communal ( )
- Le long d'un axe structurant secondaire ( )
- A proximité de la zone Unesco ( )



Maillage vert

Le PPAS se trouve :

- A proximité d'un silent park ( )
- Le long d'une continuité verte définie par le PRDD ( )
- Le long d'un espace public à végétaliser ( )



Maillage bleu

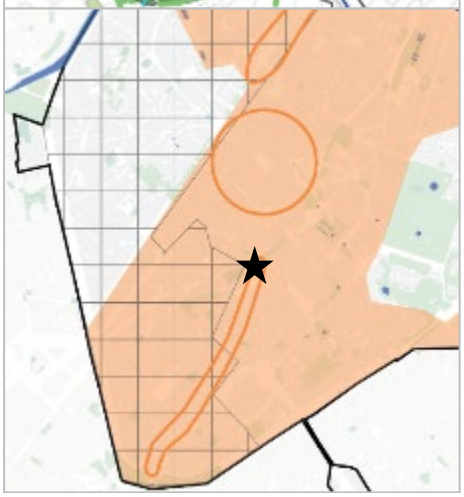
Le PPAS se trouve en zone d'influence paysagère humide ( )



Maillage résilient

Le PPAS se trouve :

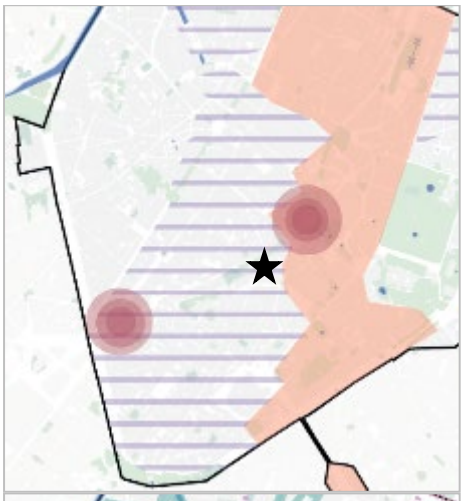
- Connecté au réseau d'espaces publics cohérent et inclusif ( )
- Le long d'une continuité verte définie par le PRDD ( )



Qualité des logements

Le PPAS se trouve :

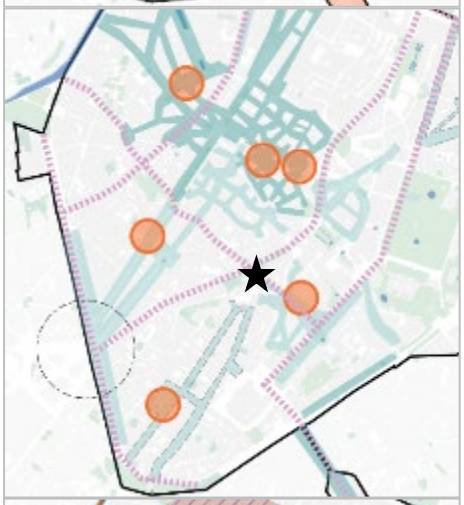
- En zone d'intervention prioritaire pour l'amélioration de l'habitat ( )
- A proximité d'une zone d'intervention prioritaire dans la lutte contre les biens inoccupés/abandonnés ( )
- En zone d'intervention prioritaire concernant la problématique des étages vides ( )



Offre de logements abordables

Le PPAS se trouve :

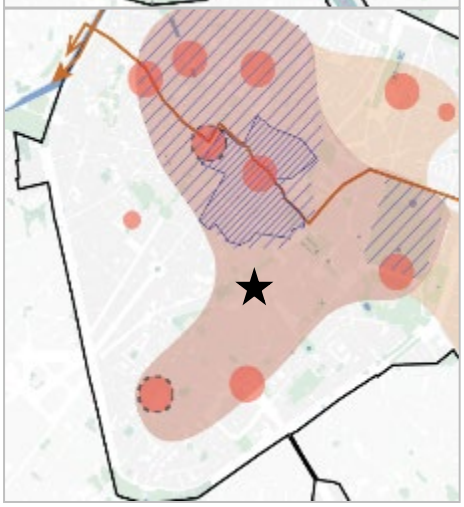
- En zone prioritaire pour l'aménagement de logements publics moyens/modérés et sociaux dans le parc résidentiel ( )
- A proximité d'une zone prioritaire de reconversion de bureaux en logement ( )



Commerce

Le PPAS se trouve :

- A proximité d'un pôle commercial local ( ), à renforcer rues haute et Blaes ( )
- Le long d'un réseau logistique douce ( )



Tourisme

Le PPAS se trouve en zone touristique existante ( )

Le plan définit également 7 « Nexus qui correspondent à des zones d'intervention prioritaires. Le PPAS étant compris dans le Pentagone, il fait partie du « **Nexus 01 - Pentagone**, dans lequel les objectifs stratégiques territorialisés sont les suivants :

- Trouver un équilibre durable entre la Ville habitée et la Ville visitée via une mixité fonctionnelle et sociale, la réhabilitation des biens inoccupés et insalubres, la rénovation du parc social, le développement de logements abordables pour les familles et les équipements/services, tout en encadrant l'offre hôtelière à destination des visiteurs.
- Offrir un maillage d'espaces publics apaisés en renvoyant toutes les variétés de stationnement vers

des parkings hors voiries, afin de répondre aux besoins des habitants et visiteurs en termes d'espaces végétalisés, de tranquillité, de qualité et d'évènements.

- Valoriser le patrimoine végétal et les identités patrimoniales des quartiers du Pentagone tout en renforçant leur résilience face aux risques d'ilots de chaleurs, d'inondations, et de dégradation de la qualité de l'air, en s'appuyant tant sur le bâti, les intérieurs d'îlot que sur l'espace public.
- Assurer l'attractivité commerciale et touristique du Pentagone en développant l'offre de proximité et l'identité commerciale par quartier, en soutenant la création de centres de distribution urbains et la mise en place de plans de livraison.



=> L'abrogation du PPAS n'empêchera pas de répondre aux différents objectifs fixés par le de Plan Communal de Développement Durable.

Bilan des enjeux

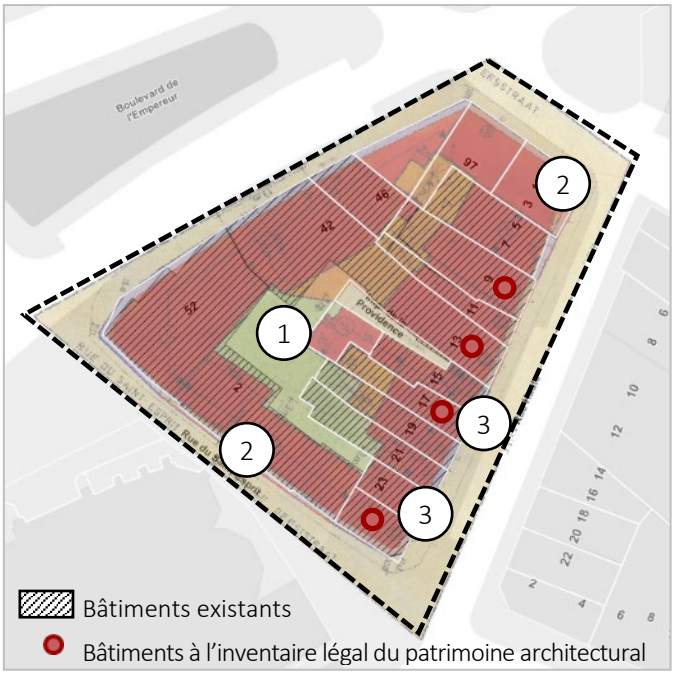
Au regard de l'analyse du PPAS par rapport à la situation existante de fait et au contexte planologique, il est possible de dégager une série d'enjeux pour le PPAS et son abrogation, en lien avec les dispositions qui, après l'abrogation du PPAS, ne seraient pas prises en charge, partiellement ou complètement, par d'autres réglementations. Ces enjeux peuvent être résumés comme suit :

En ce qui concerne les affectations, l'abrogation induit une perte de précision quant à la localisation de certaines affectations (artisanat au rez), quant aux types d'équipement autorisés (social, culturel et de santé) et quant à la non-autorisation du bureau.

En termes d'implantation, l'abrogation induit la possibilité de légères extensions en zone de cours et jardin (1) et elle rend possible la construction partielle en sous-sol dans cette zone, mais elle limite par ailleurs la construction en zone d'annexes. Elle induit la perte locale de l'alignement décrété par le PPAS (2).

En termes de gabarits, l'abrogation rend possible une augmentation légère du gabarit de certains bâtiments (3), mais dont l'un est repris à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument.

En matière de patrimoine, l'abrogation n'offre plus autant de garantie de conservation/restauration des façades et toitures, dans les zones où le PPAS le prévoyait.



Localisation des principaux enjeux de l'abrogation du PPAS

4 Analyse des incidences prévisibles

4.1 Incidences de l'abrogation sur l'environnement

Cette analyse vise à évaluer les incidences prévisibles de l'abrogation du plan sur l'environnement, confirmer l'absence d'incidence notable et décrire les mesures qui seront prises pour réduire les nuisances éventuelles.

Pour chacun des domaines de l'environnement étudié, un état des lieux de la situation actuelle sera établi afin d'y confronter les incidences prévisibles.

L'analyse des incidences présentées ci-dessous se concentre sur les enjeux liés à l'abrogation du PPAS énumérés précédemment.

4.1.1 Urbanisme

Situation actuelle

Les situations de fait et de droit ont été détaillées dans le chapitre 2. On rappelle les quelques points suivants :

- Le périmètre est un espace urbain mixte situé entre la jonction nord-midi, la rue Haute et l'église Notre-Dame de la Chapelle ;
- Le bâti est de type résidentiel avec des rez commerciaux le long de la rue Haute, une activité d'hébergement prend place dans le reste de l'îlot ;
- Le long de la rue Haute, les façades préexistaient à l'adoption du PPAS, les gabarits comportent 3 ou 4 niveaux ;
- Le terrain clôturé à l'angle Haute/Alexiens/Empereur est en attente de développement, deux de ces trois parcelles étaient bâties mais les immeubles ont dû être démolis en 2022 suite à un incendie. L'ensemble appartient, aujourd'hui, au même propriétaire ;
- Le bâti est relativement homogène sur l'îlot ;
- Une impasse est présente au cœur de l'îlot.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

Les principales incidences urbanistiques pouvant être générées par l'abrogation du PPAS découlent directement de la situation de droit. Elles peuvent être énumérées comme suit :

Au niveau des affectations

On rappelle que les principaux éléments du PPAS qui s'écartent du PRAS sont déjà implicitement abrogés vu que le PPAS a été approuvé avant l'apparition du PRAS (Voir circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001 et analyse ci-dessus). Dans le cas présent il s'agit essentiellement de l'absence de seuils pour les fonctions autres que le logement (artisanat, commerces, hôtels). En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions du PRAS pourront encadrer les futures demandes de permis sans que cela n'ait une incidence significative sur les affectations, tout en permettant un peu plus de mixité au sein des différentes zones, notamment en permettant des bureaux et en ne limitant plus certains types d'équipement ou la localisation des fonctions.

Au niveau des caractéristiques physiques des constructions

L'abrogation du PPAS implique que les caractéristiques physiques du bâti qui y sont définies ne seront plus d'application. Les caractéristiques qui sont définies par le RRU prendront, dès lors, le relais.

En matière de profondeur des constructions, le RRU est très localement plus permissif (grande parcelle à l'angle Saint-Esprit/Empereur, dans la zone de cours et jardins du PPAS) mais globalement plus strict que le PPAS en ce qui concerne les constructions en intérieur d'îlot (notamment en zone d'annexes), ce qui permet de confirmer que le RRU répond mieux que le PPAS aux enjeux actuels de perméabilité et de qualité des intérieurs d'îlot;

Les **prescriptions architecturales et esthétiques**, **non conservatoires** (« zones de constructions à ériger suivant un style d'harmonisation » imposant une tonalité claire pour les façades, et limitant la typologie des toitures-), ne sont pas prises en charge par le RRU, toutefois la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets. On note également que tout projet sur le périmètre devra s'inscrire dans le contexte culturel, historique et esthétique de la Ville, et respecter la stratégie régionale encourageant le maintien des bâtiments existants plutôt que la démolition-reconstruction(Impact environnemental minimum)..

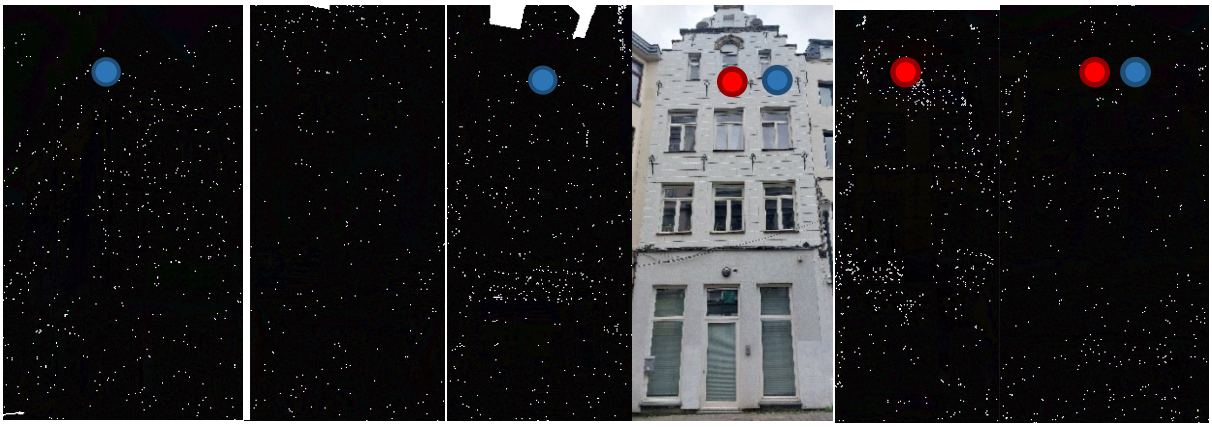
Les **prescriptions patrimoniales**, ou conservatoires (« zones de constructions dont les façades sont à maintenir ou restaurer », dans lesquelles les façades et toitures sont à conserver ou restaurer, avec respect des volumes historiques et maintien du nombre de niveaux-) ne sont pas prises en charge par le RRU non plus. Voir point 4.1.2.

4.1.2 Patrimoine

Situation actuelle

Les situations de fait et de droit ont été détaillées aux points 2.1.1 et 2.2.3. On rappelle ici les grandes lignes :

- Aucun bien classé au sein du périmètre ;
- Le périmètre est couvert par la ZICHEE ;
- Les bâtiments sis rue Haute 5-7, 9, 11 et 13 sont couverts d'une zone de protection d'un bien classé (rue Haute 4) ;
- Les bâtiments sis rue Haute 9, 13, 17 et 25 figurent à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ;
- Le périmètre ne comprend pas d'arbres remarquables ;
- Les bâtiments implantés rue Haute 9, 11 ,13 17, 23 et 25 bénéficient d'une protection patrimoniale **au PPAS**, ils sont situés en « zone de construction dont les façades sont à maintenir ou à restaurer » : les prescriptions imposent la conservation ou la restauration des façades et toitures, le respect des volumes historiques et le maintien du nombre de niveaux. Ces prescriptions sont obsolètes pour le bâtiment sis rue Haute 1/ rue des Alexiens 97, qui a dû être démoli par suite d'un incendie. Les bâtiments sont présentés ci-dessous, avec information s'ils sont situés en zone de protection d'un bien classé (🔴) ou s'ils figurent à l'inventaire légal du patrimoine architectural (🔵).



rue Haute n° 25 *N° 23* *N° 17* *N° 13* *N° 11* *N° 9*

Les prescriptions de conservation ont été en grande partie respectées, à l'exception de quelques écarts au niveau de la devanture commerciale (rue Haute 9 et 25).

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

L'abrogation du PPAS supprimera les prescriptions relatives à la conservation des constructions du Plan, qui ne seront pas prises en charge par le RRU. L'abrogation du PPAS pourra dès lors avoir un impact sur le plan du patrimoine.

Le risque est à nuancer étant donné que cela concerne une faible proportion des bâtiments, et que les éléments suivants exercent une influence positive sur le maintien du patrimoine.

- En application de l'art. 21 du PRAS (couverture du périmètre par une **ZICHEE**), la Commission de concertation est amenée à se prononcer pour tout projet modifiant les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, et ce, pour l'ensemble du périmètre ;
- En vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine architectural (CoBAT) :
  - Pour les bâtiments implantés rue Haute 9, 11 et 13 (●), l'avis de la Commission de Concertation et de la CRMS sera d'office demandé en cas de projet modifiant les perspectives sur le bâtiment classé sis rue Haute 4 (biens localisés en **zone de protection de patrimoine classé** -art. 237) ;
  - Pour les bâtiments implantés rue Haute n° 9, 13, 17 et 25 (●), l'avis de la Commission de Concertation sera d'office demandé, pouvant elle-même solliciter la CRMS (art. 207).
- Le bâtiment sis rue Haute 23 n'étant ni en zone de protection d'un bien classé, ni inscrit à l'inventaire légal, il a été signalé, par la CPH[3] de la Ville de Bruxelles, à la DPC[4] de la Région, en vue d'une éventuelle inscription à l'inventaire. Cette proposition a été faite à partir d'une analyse visuelle, la Région ayant la compétence de confirmer l'intérêt patrimonial de ce bien et de statuer sur son inscription.

Il est à noter que le respect du cadre bâti environnant, ainsi que le principe de bon aménagement des lieux restent d'application pour juger de la qualité des projets.

A noter aussi que tout projet sur le périmètre devra s'inscrire dans le contexte culturel, historique et

[3] Cellule Patrimoine Historiques (Département Patrimoine Public).
[4] Département Patrimoine Culturel (Urban.brussels).

esthétique du centre-Ville, et respecter la stratégie régionale favorisant le maintien des bâtiments existants en lieu et place de leur démolition (Impact environnemental minimum).

4.1.3 Domaine social et économique

Situation actuelle

Bordé par la rue Haute et sa forte concentration d'activités HoReCa, le périmètre du PPAS est situé à proximité de l'épicentre du tourisme bruxellois, dans une zone comprenant une multitude de fonctions. Bien que majoritairement résidentiel, le périmètre reflète également cette mixité des fonctions (commerces au rez, auberge de jeunesse…).

En ce qui concerne la **population et le logement**, le PPAS s'inscrit dans le quartier du Monitoring « Marolles » (mais à la limite des quartier Marolles, Stalingrad et Grand-Place)). La densité de population (IBSA, 2021) de ce quartier est de 19 170 hab./km² (densité de moyenne régionale de 7 500 hab./km²). Le quartier fait donc partie des plus denses de la Région, et accueille 12 269 habitants en 2021 (IBSA).

En termes de profil des **ménages**, on observe une taille moyenne inférieure à la moyenne régionale. Selon les données IBSA de 2021, la taille moyenne des ménages dans l'îlot du PPAS est de 1,9 (contre 2,16 pour la Région). La proportion de couples avec enfants est elle aussi inférieure (16,4% contre 24% en moyenne en RBC). Au sein même de l'îlot, selon les données de la Ville de Bruxelles, on dénombre 45 habitants pour 27 ménages en février 2023.

La population présente un profil similaire à la population régionale en ce qui concerne la **structure par âge :** l'âge moyen dans le quartier est d'environ 38 ans, tandis que la part des personnes de 65 ans et plus est de près de 13%. La répartition femmes-hommes indique une tendance inverse à celle de la Région, avec un nombre d'hommes légèrement supérieur (6 586 hommes et 5 683 femmes). La répartition par nationalités est partiellement similaire à la répartition régionale, avec toutefois une plus grande proportion de personnes originaires d'Afrique du Nord et d'Afrique subsaharienne (IBSA, 2021).

Les indicateurs-clés de **profil socio-économique** au sein du quartier Marolles, notamment le taux d'emploi, et le taux d'activité sont inférieurs aux indicateurs régionaux (IBSA, 2020) ; le revenu imposable médian s'élève à 15 573 €, contre 20 427 € pour la Région (IBSA, 2019).

En ce qui concerne les **commerces**, une grande concentration de commerces est présente à proximité du périmètre : la rue Haute concentre à elle seule plus de 40% de l'offre commerciale du quartier Marolles, dans lequel les commerces d'équipement de la maison sont les plus représentés, suivis de l'HoReCa. Lors de la collecte des données du Baromètre des quartiers commerçants (fin 2020), les cellules commerciales vides représentaient le quart de l'offre commerciale totale du quartier (hub.brussels, 2020). A l'échelle du quartier, 21,5% des rez-de-chaussée sont occupés par des activités commerciales (IBSA, 2022).

En ce qui concerne les **bureaux**, cette partie du Pentagone en comporte beaucoup moins que le quartier voisin de Sablon, mais deux fois plus que la moyenne régionale : la densité des bureaux est de près de 160 500 m2 au km2, avec une surface plancher de 103 000 m2 (IBSA, 2018).

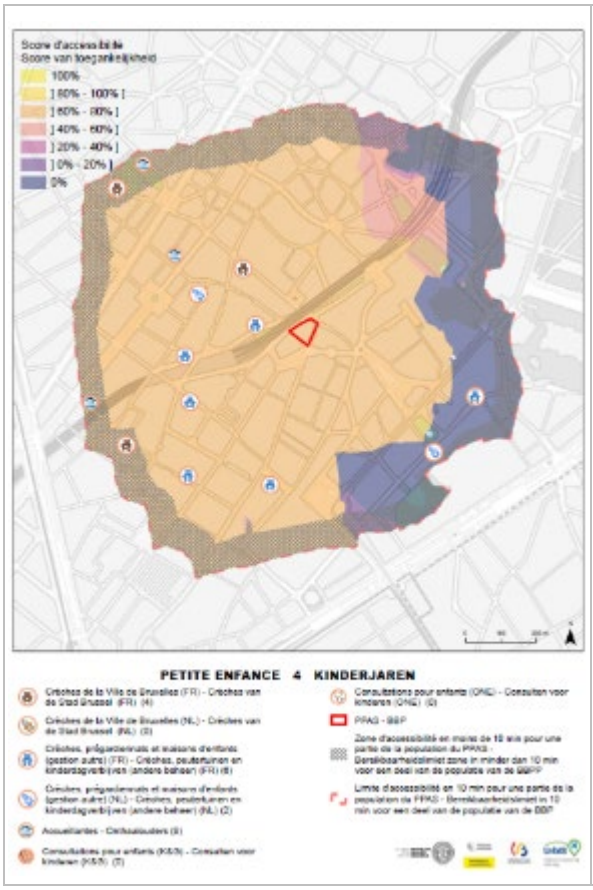
Concernant les **équipements**, les données de l'IBSA permettent de faire différents constats listés ci-dessous et dont certains peuvent être illustrés par la cartographie « Ville à 10 minutes ». Il s'agit d'une

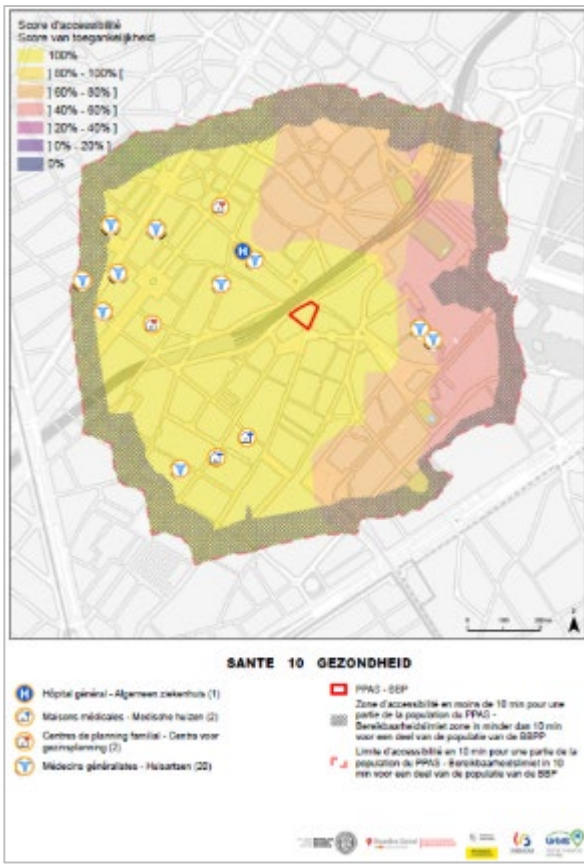
cartographie des équipements réalisée par la Ville dans le cadre du concept de la « Ville à 10 minutes », politique étudiée par la Ville de Bruxelles dans le cadre de l'élaboration de son Plan Communal de Développement Durable. Dans cette optique, la répartition des équipements et services publics prend une importance toute particulière. En effet, le concept de « Ville à 10 minutes » vise à mettre à disposition des citoyens les services et équipements répondant à leurs besoins quotidiens dans un rayon de 10 minutes à pied, afin d'améliorer leur qualité de vie, notamment en favorisant les modes actifs et la création de lieux de rencontre et de cohésion sociale, tout en diminuant l'empreinte écologique. Les scores d'accessibilité sont basés sur une moyenne pondérée des différentes variables de chaque thème. La pondération est relative à leur essentialité et à leur fréquence d'usage théorique. Le temps de marche choisi pour la plupart des équipements est de 10 minutes[5].

Dans le quartier Marolles en général, on peut faire les constats suivants :

- Du point de vue de la petite enfance, selon les données 2020 du Monitoring des Quartiers, le nombre de places d'accueil pour les enfants de moins de 3 ans est inférieur à 1 (0,96 place/enfant) mais supérieur à la moyenne régionale de 0,43 place/enfant, et au seuil imposé au niveau européen de 0,33. La cartographie « Ville à 10 minutes » en matière de petite enfance montre un score d'accessibilité de l'ordre de 60-80% (figure ci-dessous, à gauche) ;
- Concernant l'enseignement à l'échelle du quartier, on compte 3 établissements de niveau maternel ; 6 de niveau fondamental et 5 de niveau secondaire.
- L'offre scolaire dans le quartier est suffisante au niveau primaire et au niveau maternel, avec un ratio supérieur à 1 élève par enfant (IBSA 2021) ;
- La demande d'enseignement secondaire y est potentiellement plus importante que l'offre : on remarque que seulement 19% des enfants du quartier et des quartiers limitrophes sont inscrits dans les écoles secondaires du quartier. Ce taux est inférieur à la moyenne régionale, qui avoisine les 30% (IBSA 2021) ;
- La cartographie « Ville à 10 minutes » sur le plan de la jeunesse, montre un score d'accessibilité de l'ordre de 80-100% (figure suivante, à droite).

[5] Quelques exceptions existent. 20 minutes pour : Bureau d'accueil pour les primo-arrivant, Théâtre, cinéma et salle de spectacle, Ecole secondaire francophone et néerlandophone, Résidence pour seniors, Hôpital général, piscine publique. 5 minutes pour : Bulle à verre, Compost collectif, Box vélos.



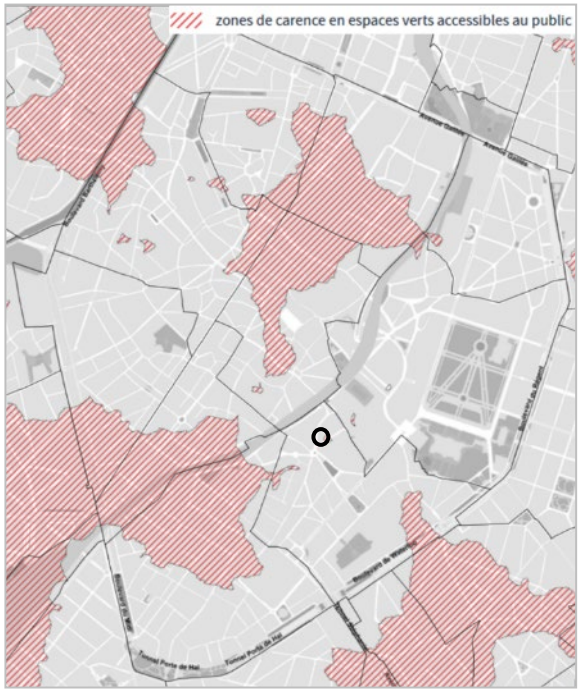


Sur le plan de la **santé** (figure ci-contre), l'offre en médecins généralistes du quartier est bonne, avec 1,89 médecin pour 1000 habitants (IBSA 2017). A titre de comparaison, la moyenne régionale à la même date est de 1,23 médecin pour 1000 habitants. La cartographie « Ville à 10 minutes » montre effectivement un très bon score d'accessibilité pour le périmètre.

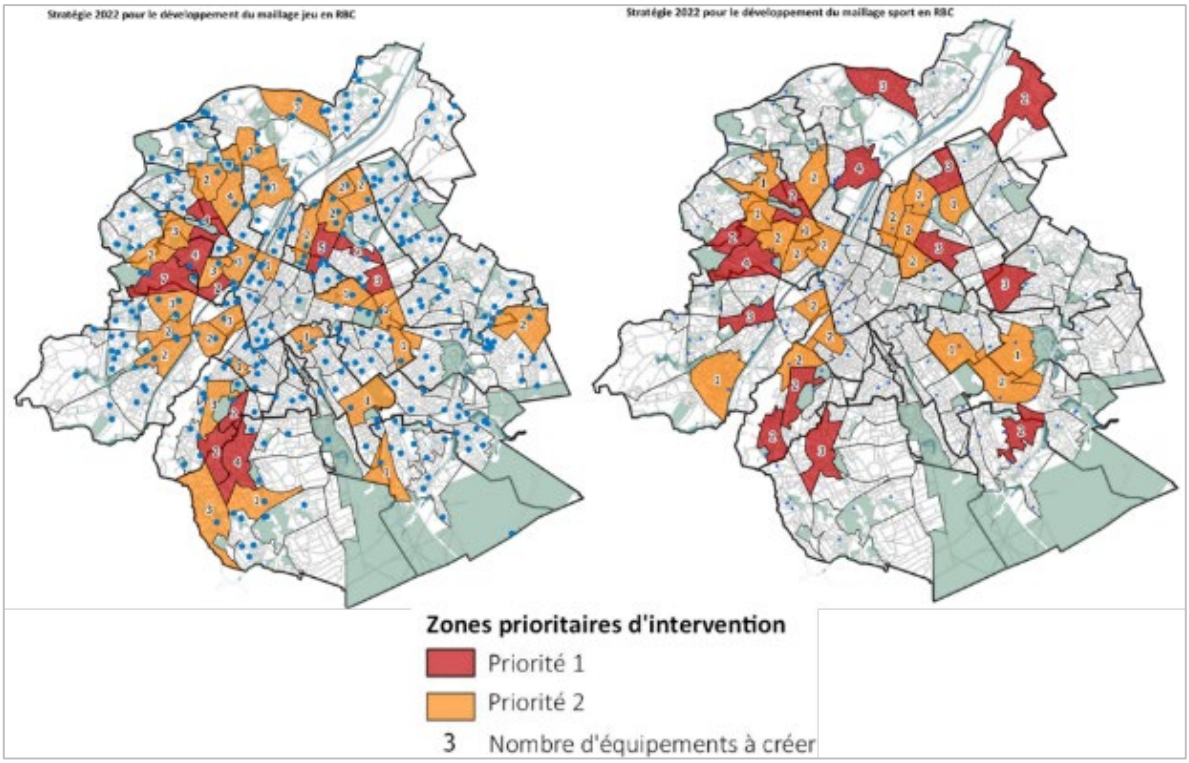
- A l'échelle du quartier, 39% de la population se trouve en situation de carence vis-à-vis de l'accès aux **espaces verts publics**. Le périmètre du PPAS n'est cependant pas concerné par cette

zone de carence.

- **L'espace vert** accessible référencé par Bruxelles Environnement le plus proche du périmètre du PPAS est la Place de Dinant, à environ 50m au nord-ouest à vol d'oiseau (Public Green Spaces, 2022). Bien que l'espace planté y soit limité, il est associé à une fonction de séjour.
- Le quartier n'est pas une zone prioritaire en ce qui concerne le **maillage jeu** et la stratégie régionale de développement du **maillage sport**.

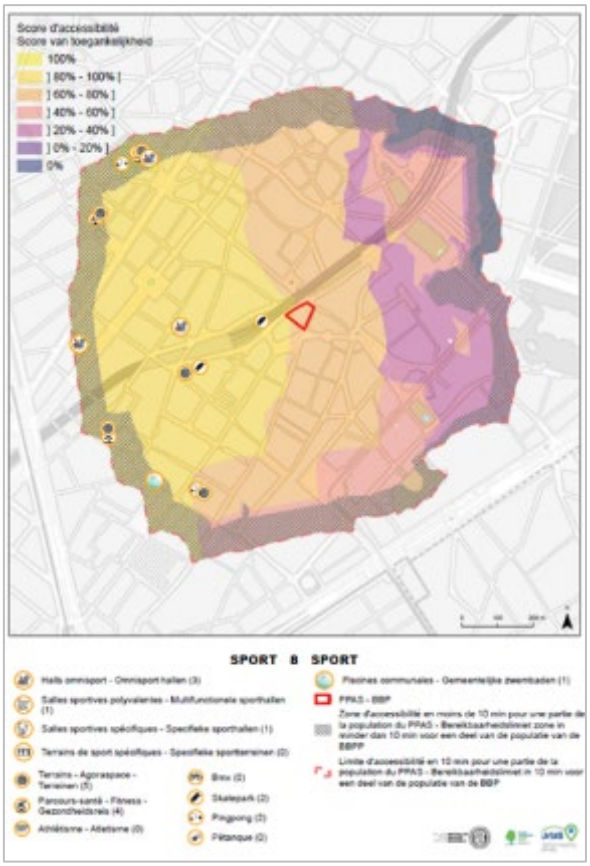


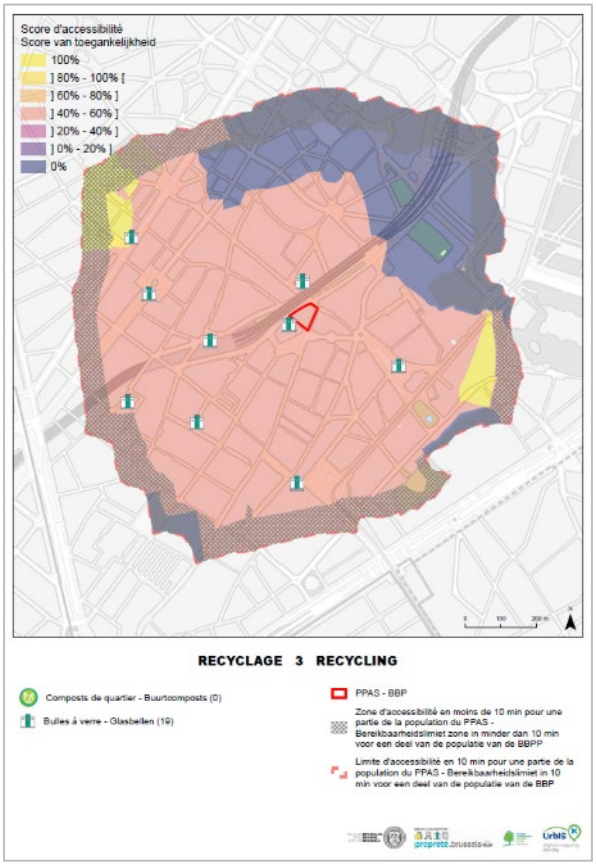
Zones de carence en espaces verts accessibles au public (Bruxelles Environnement, 2023)

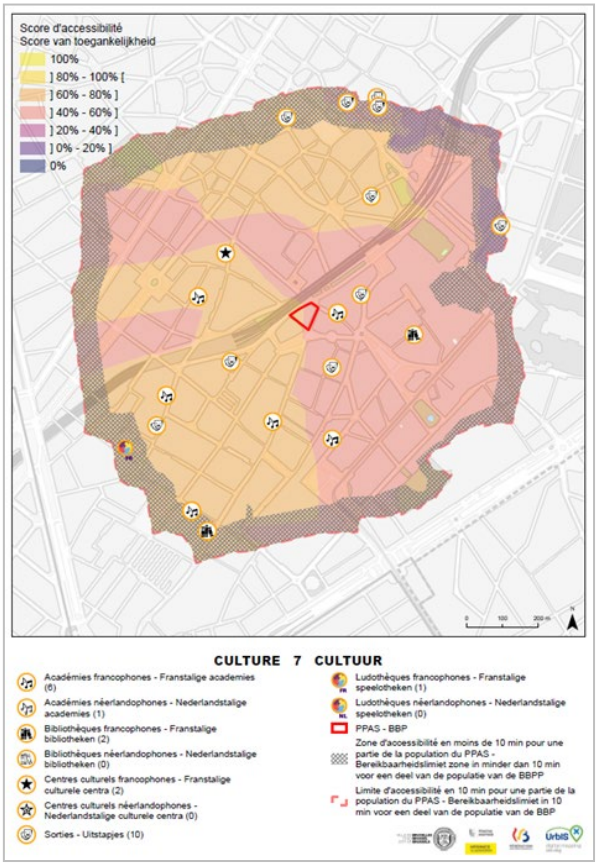


Stratégies pour le maillage jeu (à gauche) et sport (à droite) (Bruxelles Environnement, 2023)

- Le score d'accessibilité aux **équipements sportifs** est cependant seulement de l'ordre de 60-80% dans la cartographie du concept de « Ville à 10 minutes ».
- Les **équipements culturels et de recyclage** ont le moins bon score d'accessibilité pour ce périmètre (40-60%).







Le centre-ville regorge d'équipements variés locaux et supra-locaux, mais paradoxalement, le centre-ville est assez pauvre en équipements de proximité. On remarque cependant que la plupart

équipements de proximité sont accessibles à moins de 10 minutes à pied pour les habitants du périmètre du PPAS « Saint-Esprit ».

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

Les impacts socio-économiques de l'abrogation du PPAS sont très limités. En effet :

- Au niveau du logement et de la population, l'abrogation du PPAS aura une faible incidence, la protection de la fonction logement par le PPAS étant similaire à celle du PRAS (zone d'habitation, prescription 0.12). On note que le PPAS se trouve en zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle au PCD, ce qui est également favorable à la préservation du logement.
- Au niveau du bureau, l'abrogation du PPAS permettra d'autoriser la présence de petites surfaces de bureau complémentaires à l'offre existant dans le quartier (dans les limites définies par la CASBA) et augmentera ainsi les possibilités de mixité au sein de l'îlot.
- Au niveau des équipements et commerces, l'abrogation du PPAS limitera les superficies autorisées. Cependant, les superficies sont déjà limitées par abrogation implicite des prescriptions du PPAS y relatives (voir situation de droit : commerce et petit artisanat). Il convient toutefois de noter que le PRAS permet dans toutes les zones, en application avec la prescription 0.7, de réaliser de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (moyennant mesures particulières de publicité en cas de dépassement des seuils). On rappelle que l'abrogation induit une perte de précision quant aux types d'équipement autorisés (social, culturel et de santé), ce qui est toutefois positif au regard des besoins identifiés pour le quartier (voir carte Ville à 10 minutes).

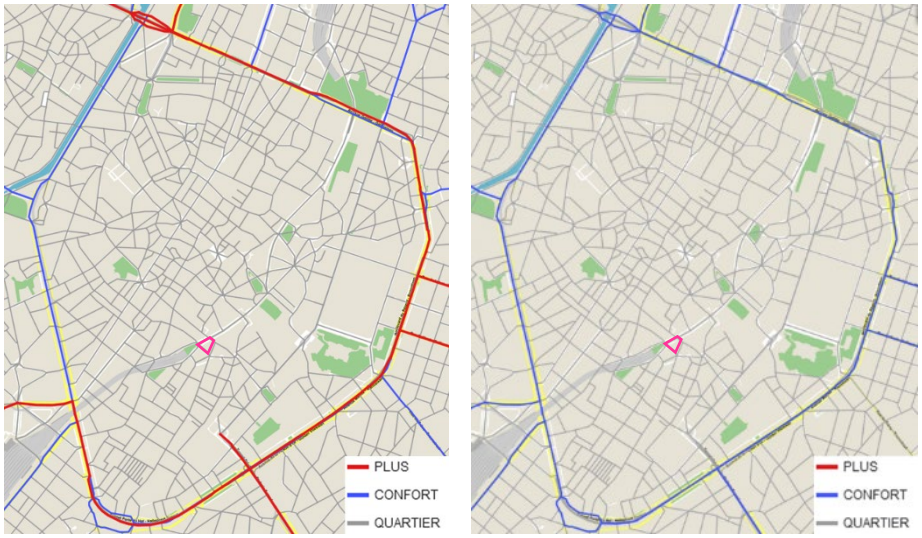
Globalement, l'impact de l'abrogation du PPAS sur le domaine social et économique est faible et plutôt positif en lien avec le fait d'autoriser plus de mixité de fonctions.

4.1.4 Mobilité

Situation actuelle

<u>Voitures et stationnement</u>

Selon la Spécialisation Multimodale des Voiries (SMV), toutes les voiries du périmètre sont considérées comme voiries « quartier », comme l'ensemble du centre-ville. Seuls les axes de la petite ceinture, éloignés, sont classés de niveau « confort » ou « plus », pour les voitures ou les poids-lourds.



SMV voiture et poids-lourds (Mobigis, 2023)

La mise en œuvre en 2022 du plan régional de mobilité Good Move a revu les sens de circulation dans le Pentagone. Ce schéma de circulation correspond à la mise en œuvre locale du plan Good Move, qui fera l'objet d'une évaluation fin 2023.

A l'exception de la rue du Saint-Esprit qui est une voie piétonne, toutes les rues autour du périmètre du PPAS sont en sens unique : le sens de circulation va du sud au nord dans la rue Haute et sur le boulevard de l'Empereur, et de l'est vers l'ouest dans la rue des Alexiens.

Concernant la rue du Saint-Esprit piétonne, la règlementation indique que :

- Le stationnement y est interdit
- Le chargement-déchargement des personnes et marchandises (y compris par taxis) s'y effectuent entre 4h et 11h
- Les cyclistes peuvent y circuler si la signalisation le prévoit, ce qui est le cas
- Les taxis peuvent y circuler

L'accès au tronçon de la rue Haute concerné par le PPAS est limité par une borne rétractable. Ce tronçon est devenu une zone d'accès limité depuis le 22/08/2022. Cela signifie que seuls les bus, les services d'urgence, les personnes ayant une destination dans la rue (utilisateurs de garages, services médicaux, les livraisons…) ont l'autorisation d'y passer en voiture. Le changement a été effectué dans le cadre du nouveau schéma de circulation du Pentagone.



Le stationnement sur l'intégralité du pourtour et dans les rues voisines est en zone grise, de même que

tout le reste du Pentagone (payant, avec durée maximum de 4h30). On trouve dans le périmètre concerné du stationnement unilatéral en voirie dans la rue Haute, ainsi que du stationnement bilatéral sur le boulevard de l'Empereur. Ce dernier est toutefois assorti d'une limitation de stationnement sur la bordure de la zone du PPAS : il est interdit entre 7h et 18h pour permettre les livraisons. La même interdiction se trouve dans la rue Haute, mais à des horaires légèrement différents (7h – 17h). Le périmètre dispose aussi d'un parking hors voirie de 12 places (Mobigis, 2023). L'offre de stationnement en voirie et hors voirie est ainsi relativement adaptée à la taille de l'îlot.

En termes de sécurité, le périmètre n'est pas directement concerné par une Zone à Concentration d'Accident (ZACA). La ZACA la plus proche répertoriée en 2014 se trouvait au nord-ouest, dans la rue Lebeau, mais n'est plus reprise sur la carte datant de 2022.

Transports en commun

Selon la spécialisation multimodale des voiries (SMV), les trois axes accessibles aux transports publics autour du périmètre du PPAS (rue des Alexiens, rue Haute et boulevard de l'Empereur) sont repris dans la catégorie « Quartier ». A noter également la proximité immédiate d'un axe de type « Confort » sur le boulevard de l'Empereur au nord du périmètre. Concernant les axes souterrains, on observe la proximité d'un axe « Plus » : les lignes de tram pré-métro, au niveau du boulevard Anspach sont à environ 500m à l'ouest du périmètre du PPAS (arrêt Annessens).



SMV transports publics (Mobigis, 2023)

La carte d'accessibilité en transport en commun du RRU divise la région en trois zones : zone A (très bien desservie), zone B (bien desservie) et zone C (moyennement desservie). Le périmètre du PPAS se situe majoritairement en zone A, bien que la rue du Saint-Esprit soit en zone B. En effet, la proximité des bus, des lignes de pré-métro et, un peu plus loin, du métro (accessible depuis l'arrêt Anneessens) sont favorables à la desserte du quartier. Le périmètre du PPAS est desservi par les lignes STIB 33 et 48, et l'arrêt STIB le plus proche est celui de Chapelle au sud.

Modes actifs

Suivant la SMV, toutes les rues délimitant le périmètre du PPAS sont considérées comme des axes « Confort » pour les vélos.

Les ICR n°1 (rue Haute et bd de l'Empereur) et n°10 (rue du Saint-Esprit) bordent tous deux la zone du PPAS, lequel est également à proximité d'un RER vélo à l'ouest (Bd Lemonnier, à 500m) et d'un autre à l'est (rue Royale, à environ 600m). Quelques arceaux vélo sont présents aux abords. La station Villo ! la plus proche se trouve au sud du périmètre, à moins de 100m (Place de la Chapelle).



SMV vélo (Mobigis, 2023)

Concernant les piétons, suivant la SMV, la rue Haute est reprise en type « Plus », ainsi que les rues entourant la Place de la Chapelle. Les rues des Alexiens et du Saint-Esprit ainsi que le boulevard de l'Empereur sont quant à eux des axes « Confort ». De manière générale, la place des piétons est plutôt privilégiée par la SMV dans les alentours du périmètre du PPAS.



SMV piétons (Mobigis, 2023)

« Ville à 10 minutes » et pôles générateurs de déplacements

Comme évoqué dans le volet social et économique, la plupart des équipements, de nature variée, sont accessibles en moins de 10 minutes à pied.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

→ L'abrogation du PPAS ne va pas modifier les flux de circulation ni la demande ou l'offre en stationnement et en transports en commun (potentiel bâti et mixité de fonctions globalement similaires avec ou sans abrogation du PPAS, pas de prescription précises sur la mobilité dans le PPAS). L'abrogation n'est donc pas 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.

→ On note que l'impasse de la Providence ne participe pas au réseau de mobilité étant donné qu'elle

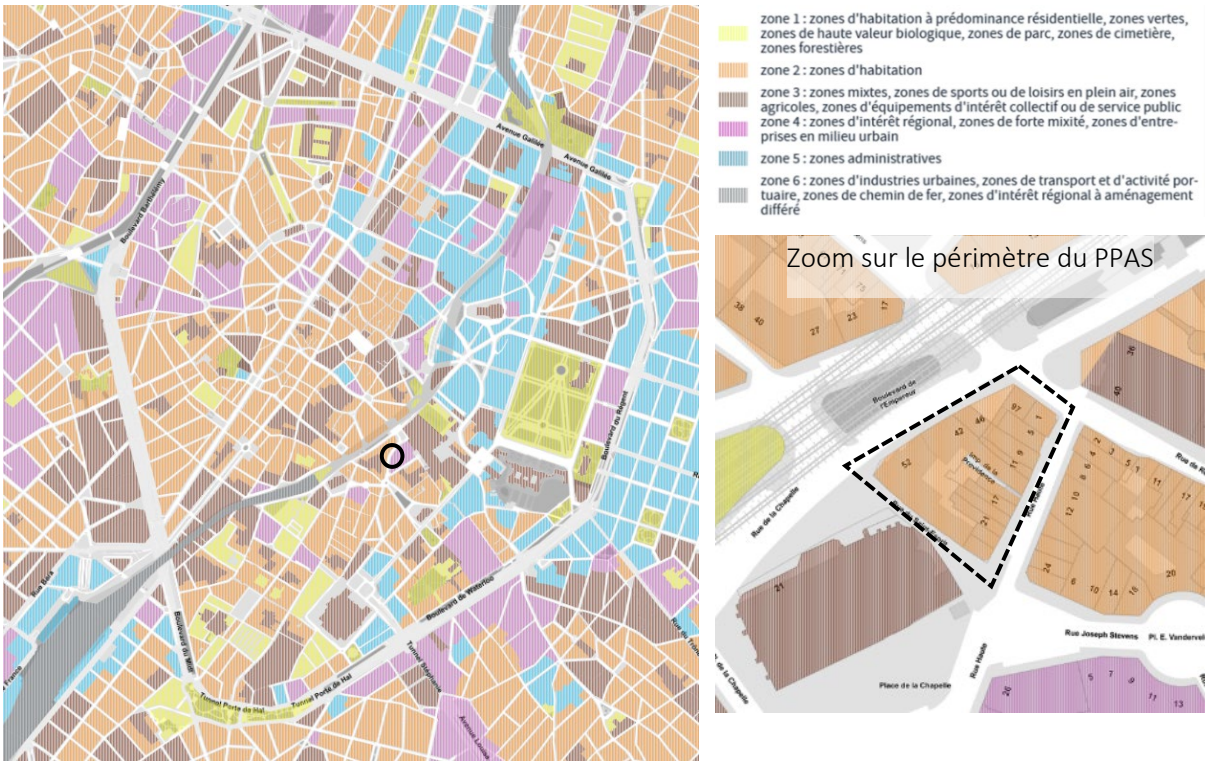
n’est pas librement accessible au public.

L’abrogation du PPAS n’empêchera pas non plus de réaliser les objectifs régionaux.

4.1.5 Environnement sonore et vibratoire

Situation actuelle

L’arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage fixe les seuils de bruit maximum qui ne doivent pas être dépassés par toute source sonore audible dans le voisinage de cette source. Il existe des seuils différents en fonction de l’endroit où la gêne est perçue mais également en fonction de l’heure de la journée, du jour de la semaine et de l’affectation urbanistique de la zone définie au PRAS. L’îlot du PPAS se trouve en « zone d’habitation » d’après le PRAS, soit une zone de bruit 2 selon l’arrêté.



Zones de bruit du PRAS (Bruxelles Environnement, 2023)

Selon l’arrêté, les valeurs seuils du bruit spécifique (Lsp) qui s'appliquent en fonction de la tranche horaire et de la zone (valeurs en dB(A)) sont les suivantes :

	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

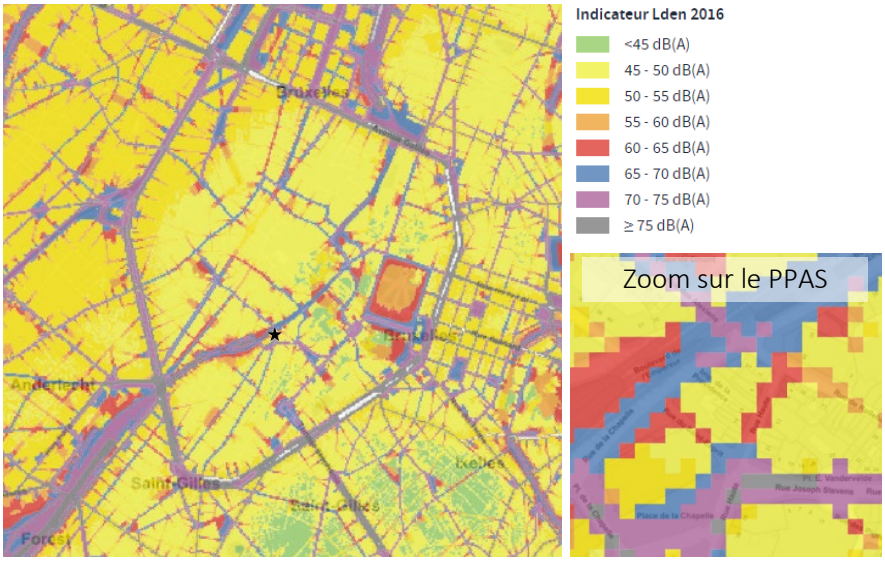
	Période A	Période B	Période C
Zone 1	42	36	30
Zone 2	45	39	33
Zone 3	48	42	36
Zone 4	51	45	39
Zone 5	54	48	42
Zone 6	60	54	48

Valeurs seuils du bruit spécifique (Lsp) qui s'appliquent en fonction de la tranche horaire et de la zone (valeurs en db(A)), (Bruxelles Environnement)

Les valeurs seuils pour la zone d'habitation sont donc de 45 dB(A) en journée la semaine et de 39dB(A) en soirée la semaine.

Le périmètre du PPAS est aussi repris en tant que « zone de confort à créer » sur la carte de Bruxelles Environnement sur les zones stratégiques de confort acoustique, comme toute la partie ouest du Pentagone.

En situation existante, les nuisances sonores dans le quartier sont majoritairement liées au passage des véhicules motorisés sur les différentes voiries du périmètre ou à proximité (malgré la présence du chemin de fer qui est souterrain aux abords directs du périmètre) :



Niveaux de bruit multi-exposition (Bruxelles Environnement, 2016)

Tous les axes bordant le périmètre du PPAS sont bruyants voire très bruyants (entre 60 et 70 dB(A))[6]. Ainsi, la capacité de pénétration du bruit venant des axes structurants (rue Haute et bd de l'Empereur) est élevée. Les observations de terrain sont majoritairement cohérentes avec ce constat. On note que le revêtement pavé de la rue Haute, qui accroit le bruit de la circulation motorisée, explique le score particulièrement mauvais sur cette rue, d'autant plus que le trafic n'était pas encore limité sur ce tronçon en 2016 (date des cartes de bruit).

Il est à noter également la récente démolition des bâtiments sur la limite nord du périmètre du PPAS : l'intérieur d'îlot est fortement impacté par la pénétration du bruit à ce stade des travaux.

Il est à noter que les cartes de bruit ne prennent pas en compte les bruits de fréquentation des lieux ou ceux liés aux fonctions urbaines. Or, les caractéristiques intrinsèques du périmètre impliquent une très forte fréquentation des espaces publics et une proportion importante des bruits d'activité, qui sont susceptibles d'induire de la gêne pour les riverains (commerces, HoReCa, skatepark…). En outre, le périmètre est sujet à accueillir régulièrement des événements prenant place à proximité dans l'espace public, notamment le Brigittines International Festival (spectacles de danse etc…).

Plusieurs activités présentes dans et autour du périmètre qui sont a priori soumises à l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées. Les activités identifiables les plus proches et susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement sonore et vibratoire sont principalement les commerces et l'HoReCa (Bowling Crosly, auberge de jeunesse rue du Saint-Esprit…). Ces activités sont susceptibles de générer des bruits d'équipements techniques (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs…), de livraison, et des nuisances sonores plus générales (musique, personnes…). On note que la réception de l'auberge e jeunesse est ouverte jusqu'à 23h et qu'elle est accessible 24h/24.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

→ L'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier fortement le contexte sonore et vibratoire de l'îlot. En effet, le PPAS a déjà été mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot en termes de bruit et vibrations. Le caractère majoritairement bâti va dans ce sens également. Suite à la démolition du bâti à l'angle Haute/ Alexiens, la fermeture du front bâti n'est plus imposé de la même manière (à l'alignement). La partie bâtissable en intérieur d'îlot accessible par l'impasse (et justifiant la présence de celle-ci) est supprimée, ce qui est favorable en termes de bruit dans l'intérieur d'îlot.

→ Par ailleurs, l'abrogation du PPAS n'entraînera pas de bouleversements majeurs au sein du quartier (augmentation de population, arrivée de nouvelles fonctions) susceptibles d'augmenter le trafic ou autres nuisances sonores dans le quartier.

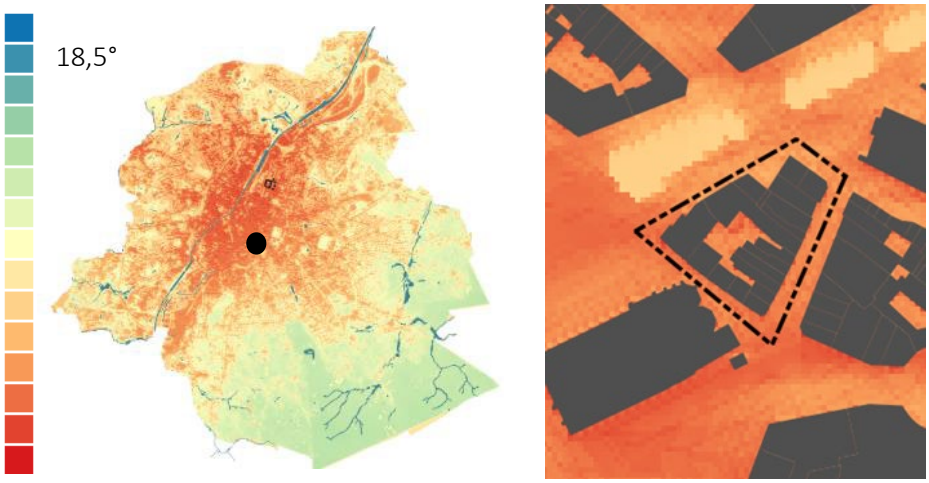
[6] Il est à noter que toute la zone du PPAS est en zone 30km/h depuis le 1er janvier 2021, tandis que les cartes datent de 2016 et n'intègrent donc pas cette nouvelle situation

4.1.6 Microclimat

Situation actuelle

Îlots de chaleur

Le quartier « Marolles » est localisé dans une des parties de la ville les plus concernées par l'effet d'îlot de chaleur urbain :



Cartographie des îlots de fraîcheur (VITO, pour Bruxelles Environnement, 2016)

En région bruxelloise, le centre-ville concentre les zones les plus chaudes. En cause, les propriétés thermiques des matériaux, la morphologie urbaine, la faible part de végétation et les activités humaines.

L'ensemble de la zone couverte par le PPAS est impacté par ce phénomène, ainsi que les alentours. L'intérieur d'îlot est très densément bâti (~95% du sol est imperméabilisé dans le périmètre) et ne comporte que quelques arbres/arbustes. La principale zone présentant un certain degré de perméabilité est le jardinet situé le long du boulevard de l'Empereur (82m², soit 2% du périmètre), mais celui-ci est impacté par le projet de démolition voisin. Le peu de végétation dans l'îlot (trop peu par rapport aux impositions du PPAS) et aux alentours ne permet pas de rafraichir celui-ci. On constate sur la cartographie l'effet bénéfique mais relativement local (pas de gros impact sur le périmètre) des arbres du boulevard de l'Empereur.

Vent et ensoleillement

Le périmètre est localisé dans un tissu bâti assez uniforme en termes de gabarits, de sorte qu'il n'existe pas d'ombre prédominante particulièrement impactante.

Toutefois, la démolition récente des bâtiments au nord du périmètre (rue des Alexiens) constitue actuellement une rupture de l'écran protégeant l'intérieur d'îlot du vent. Il est à noter que la rue du Saint-Esprit est un couloir particulièrement venteux du fait de sa configuration étroite entre deux constructions relativement hautes.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

→ Au niveau des **îlots de chaleur**, l'abrogation du PPAS et l'application du RRU pourrait permettre de bâtir de légères extensions en intérieur d'îlot, mais on note cependant que d'autres zones

d'annexes construites en vertu du PPAS ne pourront plus l'être avec le RRU et que les exigences actuelles en matière de végétalisation des intérieurs d'îlots sont au moins aussi importantes que celles du PPAS. On rappelle également que les exigences de végétalisation du PPAS n'ont pas été tout à fait respectées. Au final, l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier la situation en matière de microclimat.

→ L'abrogation du PPAS n'est pas non plus susceptible de modifier la situation en matière de **vent ou d'ensoleillement**. En effet, ce dernier a déjà été globalement mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU essentiellement) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot pouvant influencer le microclimat. On soulignera toutefois la possibilité laissée par le RRU de monter de 1 niveau en plus que ce que prévoit le PPAS sur quelques parcelles mais cette possibilité n'est toutefois pas de nature à avoir un impact significatif en termes d'ensoleillement.

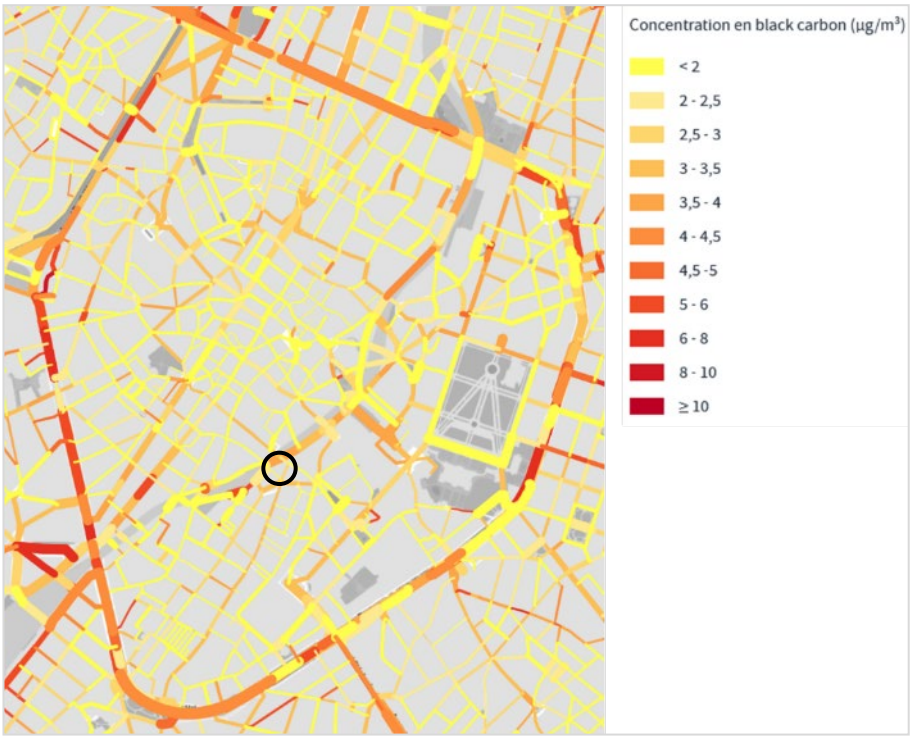
4.1.7 Qualité de l'air

Situation actuelle

Les sources principales de pollution de l'air à Bruxelles sont le transport routier et le chauffage des bâtiments résidentiels et tertiaires (Bruxelles Environnement, 2022). La Région de Bruxelles-Capitale compte 18 stations de mesure de la qualité de l'air, dont les plus proches du site étudié se situent dans la Rue des Tanneurs près du Parc des Brigittines (monoxyde et dioxyde de nitrogène uniquement), ainsi qu'à Sainte-Catherine (reprend les mêmes types de mesures ainsi que l'ozone et le monoxyde de carbone).

La Cellule Interrégionale de l'Environnement (irceline.be) fournit des cartes de mesure des concentrations moyennes annuelles pour le dioxyde d'azote (NO_2) et pour les particules fines PM_{10}, ainsi que le nombre de dépassements de seuils de l'ozone (O_3).

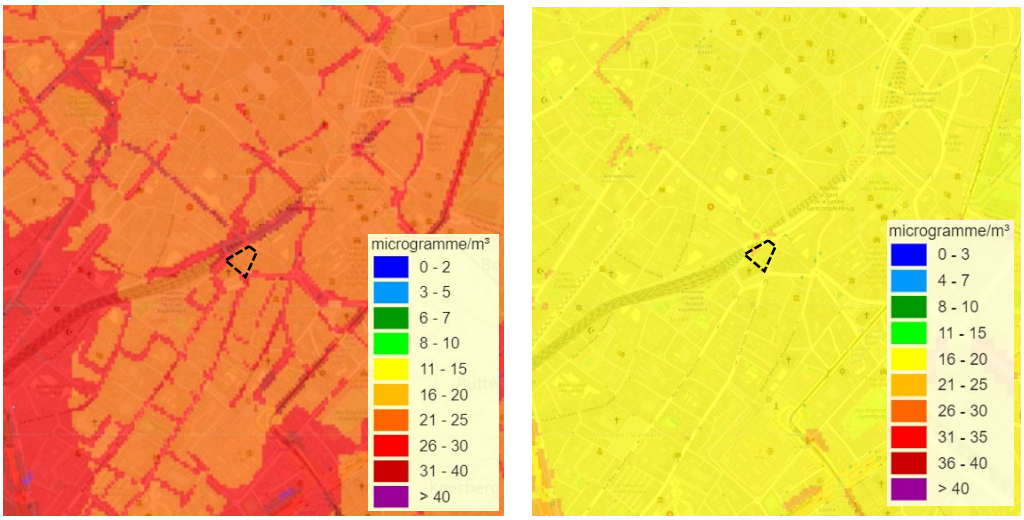
Le Black Carbon représente quant à lui une sous-classification des particules fines (fractions comprises entre PM_{10} et $PM_{2,5}$), et joue le rôle de « traceur » du niveau de pollution de l'air en ville. Autour du périmètre du PPAS, les concentrations en Black Carbon sont plutôt modérées (<2 µg/m³ sur la rue du Saint-Esprit, entre 2 et 3 µg/m³ sur la rue Haute et la Rue des Alexiens). La plus forte concentration se situe sur le boulevard de l'Empereur, pouvant aller jusqu'à 4 µg/m³ en heure de pointe (voir carte ci-dessous).



Qualité de l'air - Exposition au Black Carbon en heure de pointe (Bruxelles Environnement, 2016)

En termes de **Dioxyde d'azote (NO_2)**, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en NO_2 est comprise entre 21 et 30µg/m³. La valeur limite objectif fixée par l'union européenne est de 40 µg/m³ de concentrations moyennes annuelles, alors que pour l'OMS, les seuils recommandés ont été fortement revus à la baisse pour atteindre 10 µg/m³ de concentrations moyennes annuelles. Le seuil de l'OMS pour NO_2 est donc dépassé presque partout en Région bruxelloise.

En termes de **particules fines PM_{10}**, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en PM_{10} est de 16 à 20µg/m³. La valeur limite objectif fixée par l'union européenne est de 40 µg/m3 de concentrations moyennes annuelles, alors que le seuil recommandé par l'OMS depuis 2021 est de 15µg/m³. Le centre-ville se trouve donc légèrement au-dessus de ce dernier seuil.



Concentrations moyennes annuelles en NO2 (à gauche) et particules fines PM10 (à droite) autour du PPAS, (Irceline, 2023)

En termes d'Ozone (O3), selon les directives européennes sur la qualité de l'air ambiant (2008), « le

maximum journalier de la moyenne glissante sur 8 heures des concentrations d'ozone, ne peut pas dépasser la valeur cible de 120 µg/m3 plus de 25 fois par année calendrier (en moyenne sur 3 ans) » (irceline.be).

D'après Irceline, cette valeur n'a pas été dépassée plus de 25 fois/an à Sainte-Catherine (station de mesure la plus proche) en moyenne sur 2020-2021-2022. L'objectif européen est donc atteint (mais pas l'objectif long terme qui est de 0 jour/an). Selon l'OMS, la ligne directrice est de 100 µg/m3 pour le maximum journalier des moyennes sur 8 heures, cette valeur étant parfois dépassée.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

→ L'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier considérablement la situation en matière d'air. En effet, ce dernier a déjà été globalement mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU essentiellement) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot pouvant influencer la qualité de l'air. Par ailleurs, vu le caractère bâti de l'îlot et la mise en œuvre quasi-totale du PPAS, l'abrogation de ce dernier n'entraînera pas de bouleversements majeurs au sein du quartier susceptibles d'augmenter la pollution liée au trafic ou au chauffage.

4.1.8 Sol, sous-sol et eaux

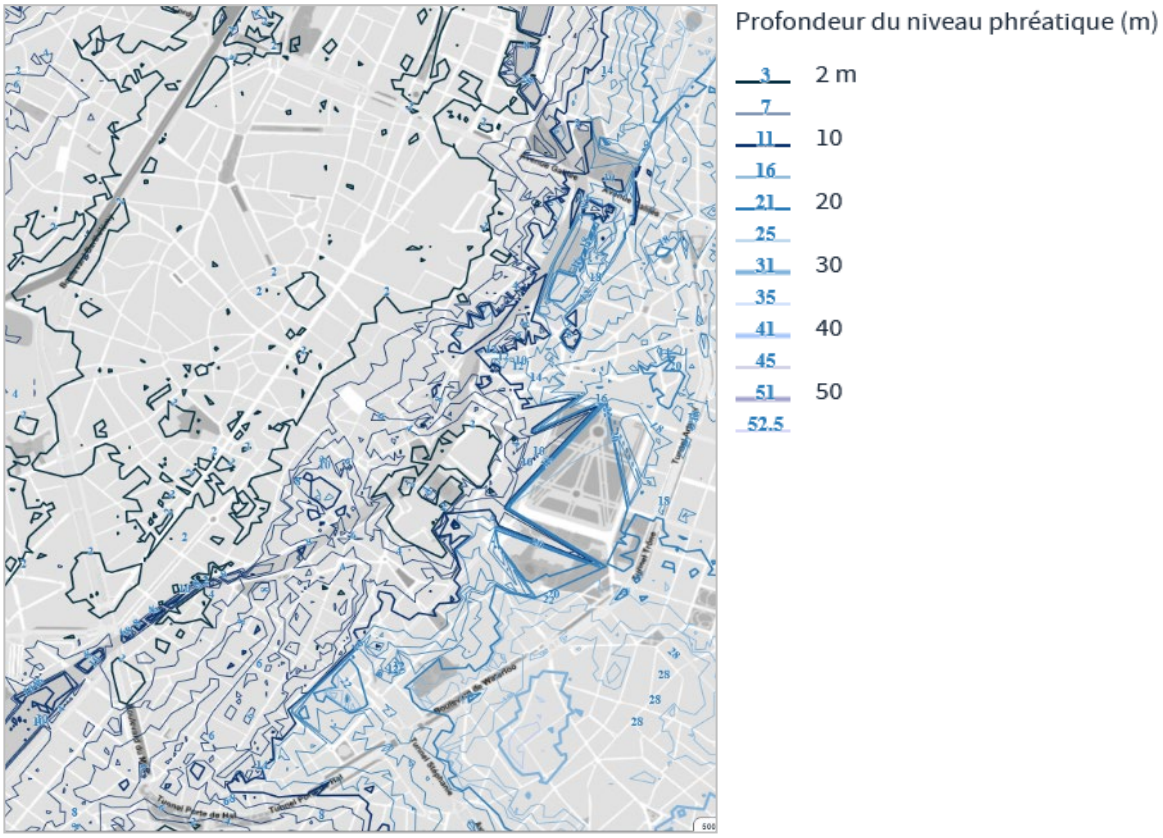
Situation actuelle

Sols et sous-sol

Le périmètre, situé dans le berceau du développement de la ville (et dans la « zone d'extension du site archéologique des fortifications de la deuxième enceinte ») présente un sol remanié ayant subi des reconstructions au cours de l'histoire. Le périmètre présente un riche potentiel archéologique.

En termes géologiques, le PPAS est situé dans l'unité hydrogéologique 43 (Sables de Bruxelles). Le sous-sol se compose de sables quartzeux hétérogènes caractérisés par la présence de bancs durs.

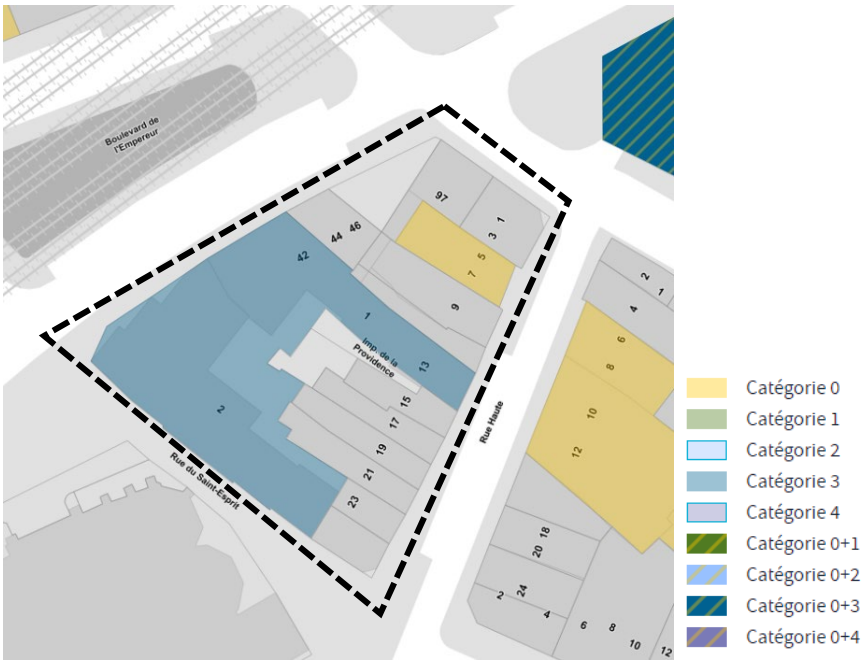
La surface phréatique de la nappe est située aux environs de 6 à 8m de profondeur au droit du périmètre du PPAS, la plus affleurante étant au niveau de la parcelle du n°2 rue du Saint-Esprit. Aucun captage d'eau souterraine (socle, crétacé et Landénien) nécessitant autorisation n'est exploité dans le périmètre ou à proximité du PPAS.



Profondeur de la nappe phréatique au droit du PPAS (Bruxelles Environnement, consulté en 2023)

Le taux d'imperméabilisation du périmètre est très élevé : l'emprise au sol des constructions hors sol et en sous-sol est d'environ 52% pour le périmètre du PPAS (compte-tenu des constructions récemment démolies). En outre, une grande partie des espaces non bâtis sont imperméabilisés (cours, voiries, …). Plus de 97% du sol est finalement imperméabilisé dans le périmètre du PPAS. La principale zone présentant un certain degré de perméabilité est le jardinet situé le long du boulevard de l'Empereur (82m², soit 2% du périmètre). Pour le reste quelques parterres avec arbres ou arbustes sont présents en intérieur de l'îlot. On note que les constructions souterraines ne sont pas autorisées en zone de cours et jardin du PPAS et que le potentiel de perméabilisation dans cette zone est donc réel. (Ce n'est pas le cas des zones de cours et jardin selon le RRU, celles-ci pouvant être construites en sous-sol sur maximum 50%).

En termes d'état sanitaire du sol, la parcelle du 5-7 rue Haute est catégorisée comme potentiellement polluée (catégorie 0), tandis que la grande parcelle allant du n°42 bd de l'Empereur au n°13 de la rue Haute (y compris le n°2 de la rue du Saint-Esprit) est catégorisée comme polluée sans risque (catégorie 3).



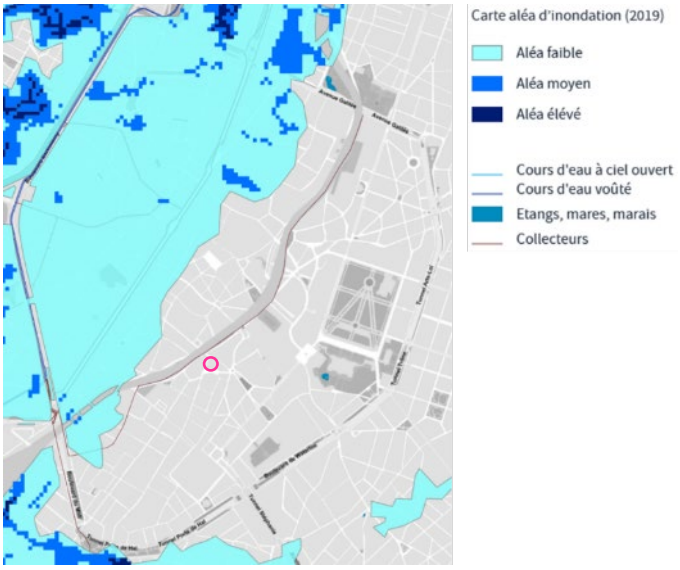
Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2013)

Eaux de surface

Selon les données de Bruxelles Environnement, il n'y a pas d'eau de surface à proximité directe du périmètre.

Eaux pluviales

Le site n'est pas concerné par les aléas d'inondation répertoriés sur cette carte. La topographie présente une pente vers l'ouest (en direction du Canal Bruxelles-Charleroi), justifiant l'appellation de la « rue Haute ». Le sens naturel de ruissellement des eaux se fait dans cette direction. Les voiries sont équipées d'avaloirs reliés au réseau d'égouttage.



Aléa d'inondation (Bruxelles Environnement, 2019)

Eaux usées

Le réseau public d'égouttage est de type unitaire (mélange des eaux pluviales et usées). Les eaux usées générées sur le site sont principalement de type domestique, et aussi liées à l'HoReCa. Le secteur du PPAS se situe dans le sous-bassin de récupération des eaux usées de la station d'épuration (STEP) Nord.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

→ Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant **au sol, sous-sol** ou portant sur la **problématique de l'eau**, hormis celles relatives à la zone de cours et jardins inscrite au plan, qui ne peut être construite ni en surface ni en sous-sol et qui doit être plantée sur au moins 50% de sa surface.

En cas d'abrogation du PPAS, une partie de la zone de cours et jardins indiquée au plan du PPAS pourrait être construite hors-sol avec une perte de perméabilité potentielle, et également en sous-sol, au-delà de la partie hors-sol. Il y a donc une possibilité de voir augmenter l'imperméabilité du sol à cet endroit, mais dans les faits, la zone est déjà très imperméabilisée (terrasses et cour intérieure) et par ailleurs, une partie plus importante deviendrait non bâtissable en vertu du RRU en zone d'annexes.

Plus globalement, les prescriptions suivantes du PRAS et du RRU pourront limiter l'impact des projets sur le sol, le sous-sol et l'eau, de manière plus efficace que le PPAS :

- La prescription générale 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 » ;
- L'imposition d'une citerne et de toitures vertes par le titre I du RRU.

Par ailleurs, la mixité des fonctions autorisée par le PPAS est globalement similaire (mêmes types de fonctions à l'échelle du périmètre) à celle autorisée par le PRAS. L'abrogation du PPAS n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les pollutions de sol et des eaux engendrées par les fonctions qui seraient autorisées dans le quartier. De même le potentiel constructible autorisé par le PPAS est globalement similaire à celui autorisé par le RRU. L'abrogation du PPAS n'est donc pas susceptible d'augmenter la consommation d'eau et la production d'eau usée.

4.1.9 Faune et flore

Situation actuelle

Le contexte écologique est globalement assez pauvre dans le centre-ville. Dans le périmètre du PPAS, le taux de végétalisation de l'îlots est très faible : environ 3 % du périmètre du PPAS sont en pleine terre. Autour du périmètre du PPAS et à l'intérieur de celui-ci, les éléments de végétation sont donc rares ; on trouve néanmoins des petites concentrations de végétation en voirie (boulevard de l'Empereur) et sur la place de la Chapelle.

Ces espaces remplissent non seulement une fonction sociale mais aussi une fonction écologique à

l'échelle du quartier, non négligeable au regard du contexte urbain dense du quartier.

L'avifaune observée dans le quartier est composée de rougequeues noirs, de martinets noirs, de moineaux domestiques, de martinets noirs et de bergeronnette des ruisseaux (Bruxelles Environnement, consulté en 2023), ce qui est assez classique en milieu urbain.



Carte de la végétation haute et basse (Bruxelles Environnement, 2021)

Au niveau du Réseau Ecologique Bruxellois, aucun élément n'est repris comme devant contribuer de manière active à la protection et à la conservation de la biodiversité au sein du périmètre du PPAS, mais le Skatepark de la Chapelle est repris en zone de liaison et la promenade verte longe le périmètre par le bd de l'Empereur.



Carte du réseau écologique bruxellois (Bruxelles Environnement, 2022)

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

→ Les prescriptions du PPAS susceptibles d'impacter la **faune et la flore** dans le périmètre sont : l'inscription au plan d'une zone de cour et jardin qui doit être plantées sur minimum 50% de sa superficie et qui ne peut être construite en sous-sol ;

En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions suivantes du PRAS et du RRU pourront toutefois limiter l'impact des projets sur la faune et la flore, de manière plus efficace que le PPAS :

- La prescription 0.6. du PRAS, qui 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) qui indique que « 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 ».
- L'imposition de toitures vertes par le titre I du RRU ;

4.1.10 Energie

Situation actuelle

A Bruxelles, les émissions directes de GES (CO2 essentiellement) proviennent surtout des processus de combustion utilisant des combustibles fossiles, avec en tête le chauffage des bâtiments, suivi par le transport routier. Les consommations énergétiques du périmètre sont principalement liées aux commerces et aux logements, que ce soit pour le chauffage et la climatisation, ou encore l'éclairage.

Un autre poste consommateur d'énergie est l'éclairage public.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

→ Le PPAS ne comprend pas de prescriptions relatives à **l'énergie**. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur, notamment en matière de PEB.

Par ailleurs, la mixité des fonctions autorisée par le PPAS est globalement similaire (mêmes types de fonctions à l'échelle du périmètre) à celle autorisée par le PRAS. De même le potentiel constructible autorisé par le PPAS est globalement similaire à celui autorisé par le RRU. L'abrogation du PPAS n'est donc pas susceptible d'augmenter significativement la consommation d'énergie au sein du périmètre.

4.1.11 Déchets

Situation actuelle

La mixité des fonctions autorisée par le PPAS est globalement similaire (mêmes types de fonctions à l'échelle du périmètre) à celle autorisée par le PRAS. De même le potentiel constructible autorisé par le PPAS est globalement similaire à celui autorisé par le RRU.

Le PPAS ne comprend pas de prescriptions relatives à la gestion des déchets.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

L'abrogation du PPAS n'est donc pas susceptible d'augmenter la production de déchets au sein du périmètre.

4.1.12 Être humain

Situation actuelle

Les principaux éléments susceptibles d'être influencés par l'abrogation du PPAS dans le domaine de l'être humain sont les suivants :

- La sécurité objective et subjective (contrôle social, problèmes de sécurité dans le quartier, sécurité routière, …) ;
- La propreté et la qualité du cadre de vie en général.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

La définition par le PPAS d'une zone de cours et jardin qui doit être plantée sur 50% et ne peut être construite en sous-sol participe à la qualité du cadre de vie du quartier.

En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions suivantes du PRAS et du RRU pourront toutefois limiter l'impact des projets sur la qualité du cadre de vie et l'être humain :

- La prescription 0.6. du PRAS, qui 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) qui indique que « 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 » ;

- L'accord de majorité de la Ville (2018-2024) comprend également un objectif de valorisation des intérieurs d'îlot, en lien avec la qualité du logement.

L'abrogation du PPAS n'aura donc pas d'incidence directe en la matière.

4.2 Absence d'incidences notables sur l'environnement

Ci-dessus les thèmes repris au CoBAT ont été passés en revue, mettant en évidence que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.

Pour rappel, le PPAS ne présente que peu d'enjeux par rapport aux autres réglementations existantes. Les quelques enjeux subsistants sont essentiellement liés à la conservation du patrimoine et pourraient être pris en charge par d'autres outils. L'abrogation de ce PPAS n'aura donc que des incidences minimes sur l'environnement.

Suivant le cadre fixé par l'annexe D du COBAT, plusieurs critères permettent de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans :

1. Les caractéristiques des plans et notamment :
   - → La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources :
     En cas d'abrogation du PPAS, ce seront les règlementations et les dispositions en matière d'urbanisme existantes, en particulier 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, PCD, ou encore à terme le PCDD (adopté par le Conseil Communal le 27/05/2024, à approuver par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) définiront quant à eux les principes de développements stratégiques. Chaque projet devra répondre au principe de « bon aménagement des lieux ».
     En l'absence de ce PPAS, ces plans et règlements permettront l'encadrement des demandes de permis et des actes et travaux sur cet îlot.
   - → La mesure dans laquelle le plan influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé :
     Le PPAS est en bas de la hiérarchie des plans telle qu'organisée par le CoBAT. Les PPAS doivent donc se conformer au PRAS, respecter le PCDD et le PRDD. L'abrogation du PPAS n'exercera donc aucune influence sur ces plans.
   - → L'adéquation entre le plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable :
     Le plan datant de 1981, il n'a, à l'époque, que peu intégré de dimension durable et environnementale et lorsqu'il l'a fait, il l'a fait de manière très générale. Il ne contient donc pas de prescription spécifique en la matière. Son abrogation n'entraînera dès lors pas la disparition de considérations environnementales et n'aura pas d'impact sur la promotion du développement durable, les dispositions abrogées étant traitées de manière plus complète par d'autres réglementations en vigueur (ordonnance sur la performance énergétique de bâtiments, qualité des intérieurs d'îlot via le RRU…).
     L'abrogation du PPAS ne s'oppose par ailleurs 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.
   - → Les problèmes environnementaux liés au plan :

Compte tenu de ses caractéristiques, l'abrogation du plan ne génèrera pas de problèmes environnementaux notables (voir à ce sujet le chapitre décrivant les « incidences environnementales » par thématique).

→ L'adéquation entre le plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement (par exemple les plans et programmes touchant à la gestion des déchets et à la protection de l'eau) :
Sans objet.

2. Les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée :

En cas d'incidence, la zone susceptible d'être influencée est le périmètre du plan et les voiries qu'il comprend ainsi que le front bâti de ces voiries.

→ La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences :
Les incidences potentielles liées à l'abrogation du PPAS ont été analysées par thématique dans la partie dédiée et sont peu significatives. S'agissant d'une abrogation de plan, la probabilité de ces incidences est difficile à évaluer et dépend in fine des projets concrets qui se feront dans le périmètre. Il ne s'agit donc à ce stade que de potentielles incidences et non d'incidences avérées. Au moment de l'élaboration de ces différents projets, des évaluations environnementales plus détaillées et concrètes devront être réalisées pour évaluer de manière précise leurs incidences environnementales.
L'abrogation du PPAS est définitive. Un nouveau PPAS ou autre plan d'aménagement peut toutefois être réalisé sur la zone a posteriori et venir cadrer les futurs projets.

→ Le caractère cumulatif des incidences :
Les incidences prévisibles n'ont pas de caractère cumulatif.

→ La nature transfrontière des incidences :
Sans objet.

→ Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple) :
Ceux-ci sont très limités et mentionnés dans la partie « incidences environnementales ».

→ La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée) :
La magnitude et l'étendue des incidences sont réduites et limitées au périmètre du plan.

→ La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison :
  - De caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier : Sans objet.
  - D'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites : 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.

Influence de l'abrogation sur d'autres plans ou règlements ou sur des projets :

Malgré le fait que le PPAS soit antérieur aux différents plans mentionnés précédemment, l'abrogation totale du plan ne porte pas atteinte à la réalisation de leurs objectifs.

5 Conclusions- motif de l’abrogation

Depuis 2020, la Ville de Bruxelles a entamé une politique de simplification administrative de ses plans et règlements communaux d'urbanisme. Plus d'une soixantaine de plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) se situent sur le territoire de la Ville. Parmi ceux-ci, de nombreux PPAS ont été adoptés avant 2001, date d'adoption du plan régional d'affectation du sol (PRAS). Certains PPAS ont été réalisés, d'autres sont obsolètes, d'autres encore peuvent être remplacés par les différents plans et règlements régionaux existants.

Parmi les PPAS pouvant, a priori, faire l'objet d'abrogations, la Ville a repris le PPAS « Saint-Esprit » situé dans le Pentagone.

La motivation pour l'adoption du PPAS n°33-02 « Saint-Esprit » en 1981 fut la suivante :

- Préserver le patrimoine relevé sur le périmètre ;
- Cadrer la reconstruction de l'ilot du côté ouest (liaison nord-midi) ;
- Fixer des prescriptions esthétiques ;
- Revaloriser l'intérieur d'îlot et le dédensifier ;
- Maintenir le logement sur le périmètre, ainsi que des équipements qui lui sont destinés, tout en permettant des activités commerciales ou artisanales aux rez-de-chaussée ;

Suivant le cadre fixé par l'annexe D du COBAT et les critères fixés par le COBAT afin de déterminer l'ampleur probable des incidences de l'abrogation de ce plan, on peut estimer que les incidences ne justifient pas la réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales.

L'abrogation totale du PPAS n°33-02 « Saint-Esprit » se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

1. L'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs à savoir : protéger le patrimoine bâti ancien existant sur le périmètre, protéger le logement, fixer des alignements, revaloriser l'intérieur d'îlot, limiter les gabarits ;
2. L'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particuliers d'affectation du sol ;
3. Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique ;
4. L'abrogation permettra également de clarifier certains éléments qui sont sujet à confusion aujourd'hui, à savoir: la notion de chambre d'hôtel (qui était incluse dans le logement à l'époque de PPAS) et l'interdiction des bureaux (qui n'est pas explicitement exprimée dans le PPAS) ;
5. Le PPAS interdit/limite plus certaines affectations secondaires que le PRAS (bureau) et inversement ne prévoit pas de seuils pour d'autres fonctions (artisanat, commerces, hôtels) générant l'abrogation implicite du PPAS à cet égard. La mixité autorisée et les seuils définis par la PRAS répondent toutefois aux objectifs actuels en la matière (PRDD -arrêté le 5/11/2018, PCDD -adopté le 27/05/2024) ;
6. Le PPAS précise le type d'équipements autorisés: social, culturel et de santé. Ces types d'équipements ne seront plus obligatoires mais seront toujours possibles après l'abrogation du PPAS. Cette perte de précision est par ailleurs positive au regard des besoins identifiés pour le quartier (Ville à 10 minutes) ;

7. Le PPAS définit des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. En cas d'abrogation, la possibilité d'augmenter sera ponctuelle. Elle se situerait :
   - aux n° 17 et 23 de la rue Haute ;
   - le long de la rue des Alexiens (bâtiments récemment démolis et parcelle restée non bâtie).

   Cette possibilité est toutefois à nuancer par l'inscription du n° 17 à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et par le périmètre de protection du bien sis rue de Rollebeek 7-9 couvrant une partie de la rue des Alexiens. Par ailleurs, la couverture de la zone par une ZICHEE, l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant, ou encore l'application du RRU permettront de baliser les gabarits.
8. La réalisation d'un nouveau plan d'alignement pourra compléter l'alignement de droit préexistant le long du boulevard de l'Empereur (arrêté royal du 03/08/1962) et confirmer l'alignement de fait pour encadrer les projets de développement de manière harmonieuse sur les parcelles qui ne sont pas bâties (notamment le long de la rue des Alexiens);
9. En ce qui concerne les zones de cours et jardins définies au PPAS, si leur emprise risque de diminuer localement avec l'application du RRU, l'emprise bâtie risque inversement de diminuer en zone d'annexes, grâce au RRU. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU et le PRAS (prescription générale 0.6) répondent mieux que le PPAS ;
10. Le PPAS comprend des dispositions relatives à la conservation des constructions qui disparaissent. Cependant, la couverture de la zone par une ZICHEE, la présence ponctuelle de 2 zones de protection et l'inscription à l'inventaire légal de la majorité des biens concernés -la Ville ayant, par ailleurs, chargé la Région de statuer sur l'inscription d'un bâtiment n'y figurant pas -, tout comme l'application du principe du bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant permettront d'encadrer les projets dans le respect du patrimoine ;
11. Le PPAS comprend des dispositions relatives à l'harmonisation des constructions, non conservatoires, qui ne sont pas prises en charge par le RRU. Ces biens ne présentent pas de qualités intrinsèques majeures et ne répondent par ailleurs pas aux prescrits du PPAS ;

En cas d'abrogation totale du PPAS n° 33-01/02 «Saint-Esprit» les prescriptions du RRU, du PRAS (notamment la ZICHEE), l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant, permettront donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse. La couverture partielle du périmètre par des zones de protection, comme l'inscription à l'inventaire légal du patrimoine architectural de plusieurs biens, contribueront également au cadrage des futurs projets.