VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

BANQUE DE BRUXELLES

BANK VAN BRUSSEL

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

35-10/11

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE

TOTALE OPHEFFING

Îlots compris entre les rues de Namur, des petits Carmes, de la Régence et les places du Petit Sablon et Royale

Huizenblokken inbegrepen tussen de Naamse, Karmelieten en Regentschap straten, en Kleine Zavel- en Koningsplein

Référence Nova : 04/PPAS/166675

Référence Région : BRU_0147_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,

Michaël GOETYNCK

Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College,

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 13

1.4 Projets 15

2 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE 16

2.1 Situation existante de fait 17

2.1.1 Complexe de bureaux 18
2.1.2 Ilots résidentiels 21
2.1.3 Zone destinée à l'établissement de passages publics 25
2.1.4 Zone de jardinets privatifs 27
2.1.5 Zone de voirie 28
2.1.6 Bilan : Etat de réalisation du PPAS et conformité de la situation existante de fait 28

2.2 Situation existante de droit 28

2.2.1 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) 28
2.2.2 Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) 44
2.2.3 Les biens classés et protégés 54
2.2.4 Les permis de lotir 56
2.2.5 Les alignements 57
2.2.6 Foncier public 57
2.2.7 Autres éléments de droit 57
2.2.8 Biens inoccupés 58
2.2.9 Permis d'urbanisme 58
2.2.10 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 58
2.2.11 Le Plan Communal de Développement (PCD) 60
2.2.12 Le Plan Communal de Développement Durable (PCDD) 62

3 ENJEUX LIES A L'ABROGATION DU PPAS 66

4 ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES 68

4.1 Incidences de l'abrogation sur l'environnement 69

4.1.1 Urbanisme 69
4.1.2 Patrimoine 71
4.1.3 Domaine social et économique 81
4.1.4 Mobilité 86
4.1.5 Environnement sonore et vibratoire 89
4.1.6 Microclimat 92
4.1.7 Qualité de l'air 93

4.1.8 Sol, sous-sol et eaux 95
4.1.9 Faune et flore 99
4.1.10 Energie 101
4.1.11 Déchets 101
4.1.12 Être humain 101
4.2 Absence d'incidences notables sur l'environnement 102

5 CONCLUSIONS - MOTIF DE L'ABROGATION 105

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°33-02.

1.2 Présentation du PPAS à abroger

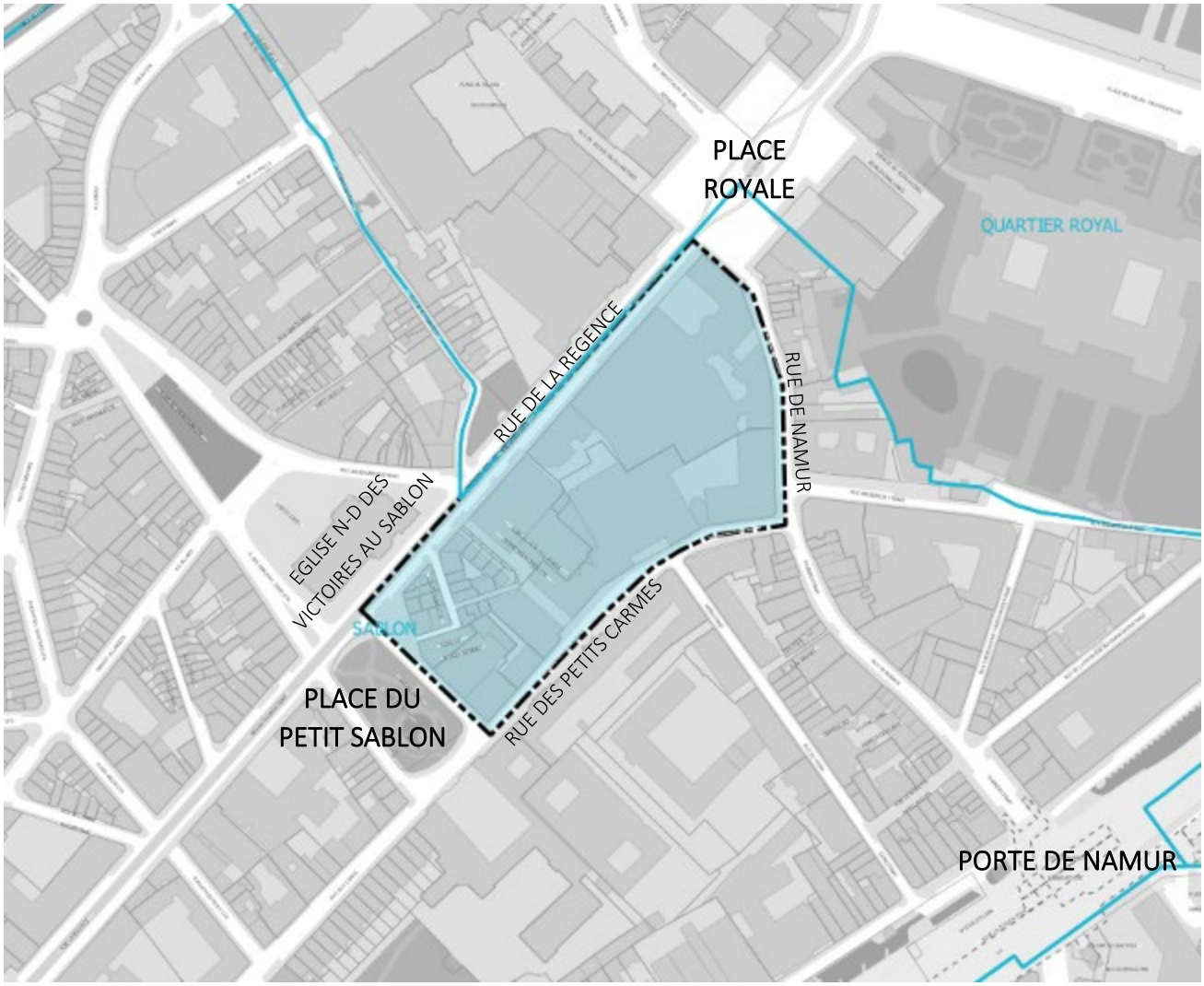
Le 10 décembre 1975, un Arrêté Royal adopte définitivement le PPAS n°35-11 « Îlot compris entre les rues de Namur, des Petits Carmes, place du Petit Sablon, rue de la Régence et la place Royale », communément appelé « Banque de Bruxelles ».

Le périmètre du PPAS n°35-11 « Banque de Bruxelles » se situe au nord du quartier dit « Sablon » de la Ville de Bruxelles, le long de la limite avec le « Quartier royal ». L'îlot est compris entre la place Royale et la place du Petit Sablon, et entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes.

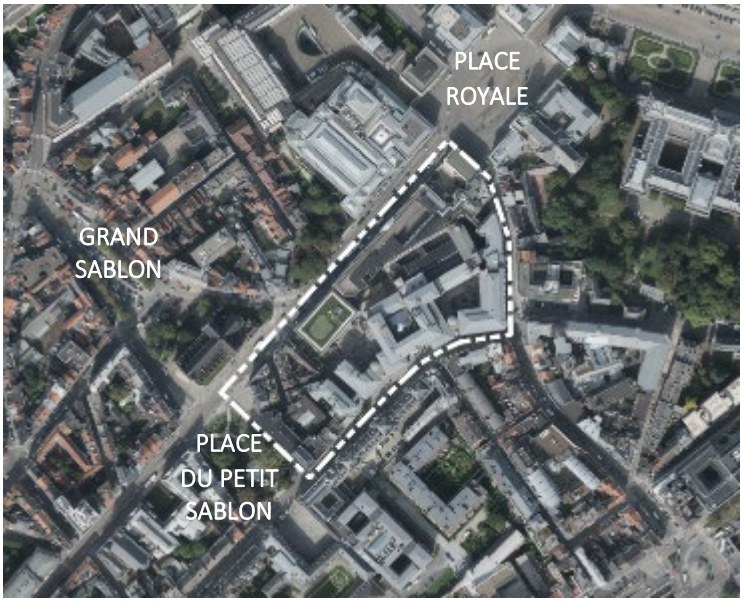
Il fait une surface totale d'environ 31 685m².



Localisation de l'îlot au cœur du Pentagone



Limite des quartiers du Monitoring



Localisation et délimitation du PPAS

Le 1er plan de secteur est ultérieur et date de 1979. Il inscrivait le périmètre qui nous occupe en « zone administrative » du côté ouest et en « zone d'habitation » du côté est. Le PPAS était accompagné d'un

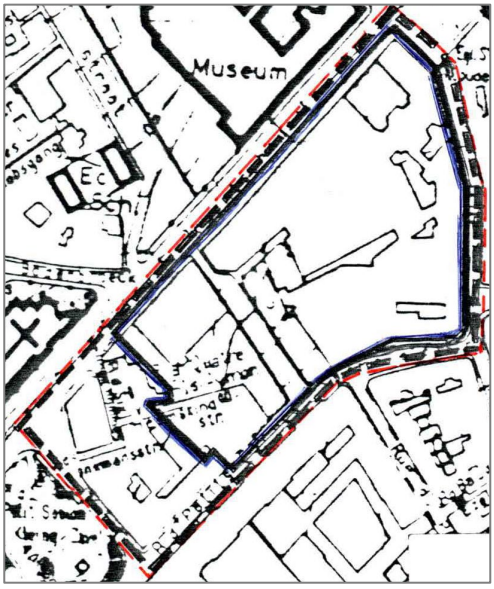
plan d'expropriation n°35-10 qui a été adopté par Arrêté royal le 10 décembre 1975. L'objectif poursuivi par le plan d'expropriation était d'étendre la banque, cet objectif a été atteint en ce que le maître d'ouvrage du projet d'extension (la Banque de Bruxelles) a pu acquérir les immeubles sis à la rue des 6 Jeunes Hommes. Les anciennes voiries traversant le périmètre ont été désaffectées par mise en œuvre du plan d'expropriation du PPAS, mais la désaffectation d'une partie la rue des petites Carmes (en surface et en tréfond) n'a pas été réalisée.

Le PPAS « Banque de Bruxelles » tel qu'adopté en 1975 se compose des éléments suivants :

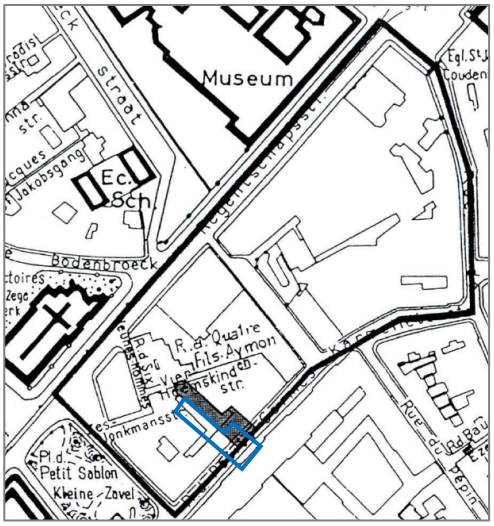
- Prescriptions d'urbanisme
- Plan d'aménagement
- Plan d'expropriation

La révision partielle du plan a été initiée deux fois, mais est restée sans suites :

- La première fois, un arrêté royal a été adopté le 16/07/1984 « afin d'autoriser la réalisation de bureaux destinés au Ministère des Affaires étrangères et du Commerce extérieur ainsi qu'à la Cour de Comptes » (périmètre ci-contre), les prescriptions du PPAS s'opposant à l'implantation rationnelle de ces services, d'intérêt public. On constate que ces institutions ont néanmoins pu être implantées dans le périmètre du PPAS non modifié, en dérogation des zones constructibles prescrites dans le Plan ;



- La seconde fois, un arrêté de l'exécutif a été adopté le 05/09/1991 en vue d'une révision partielle du PPAS sur un périmètre limité (portion de la zone E du PPAS, située entre la zone T2 et la rue des six jeunes hommes) , « afin de permettre la réalisation des bureaux destinés au Ministère des Affaires Etrangères ». La demande n'a, ici non plus, pas donné de suites, la réalisation des bureaux ayant néanmoins été accordée (voir descriptif du bloc E sous le titre *2.1.2. Ilots résidentiels* – Sous-titre *Bloc E et bloc T2*).



Nous reprenons ceux-ci ci-dessous :

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Article 1.- Généralités.

1.1. Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement. A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, le règlement communal sur les bâtisses est d'application. Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf dispositions contraires formulées ci-après.

1.2. Repérage : le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles existantes 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 foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

Article 2.- L'affectation des zones de constructions.

2.1. Toutes installations ou activités sont interdites qui :
a) sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité et la salubrité de la zone de commerce, de bureaux et d'habitations ;
b) provoquent l'émanation de gaz polluants, de vapeurs, de suies ou de poussières ;
c) provoquent du bruit ;
d) d'une ou autre façon sont de nature à altérer la structure et l'aspect esthétique du quartier.

2.2. Les blocs A-B-C sont affectés aux bureaux avec leurs équipements publics ou privés. Le rez-de-chaussée de ces blocs peut également être affecté aux commerces.

2.3. Le bloc D et le bloc de transition entre le bloc D et la zone préservée, sont affectés aux commerces au rez-de-chaussée et soit aux bureaux, soit à l'habitation à l'étage, avec leurs équipements publics ou privés.

2.4. Le bloc E et le bloc de transition entre le bloc B et celui-ci sont affectés aux commerces et à l'habitation avec leurs équipements publics ou privés. Les bureaux existants dans le bloc E peuvent y être maintenus.

2.5. Le bloc F et le bloc de transition entre les blocs A et celui-ci sont affectés aux commerces et à l'habitation avec leurs équipements publics ou privés. Les bureaux existants dans le bloc F peuvent y être maintenus.

2.6. La zone préservée est affectée aux bureaux avec leurs équipements publics ou privés. Le rez-de-chaussée de cette zone peut être affecté aux commerces.

Article 3.- Gabarit, implantation, matériaux de parement et toitures des bâtiments des zones de constructions.

3.1. Généralités :

3.1.1. Pour les zones A et B, le plan indique les altitudes maximales des constructions par rapport au niveau de la mer, de même que le nombre de niveaux par rapport au niveau du trottoir ou au niveau des passages publics.
Pour les zones D, E, F et les trois zones de transition, le plan renseigne le nombre de niveaux des nouveaux immeubles par rapport au niveau du trottoir.
Pour les bâtiments à 3 niveaux, la hauteur maximale sous corniche est de 12 m et pour les bâtiments à 4 niveaux, cette hauteur est de 15 m maximum.
Les hauteurs indiquées pour les blocs A et B sont des hauteurs maximales qui doivent être conformes aux servitudes de vues depuis le Grand Sablon et la rue Royale.

3.1.2. Les constructions suivent les alignements indiqués sur le plan. Les distances aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. 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 notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, au traitement des toitures et des étages techniques ainsi qu'au choix des matériaux ;
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.

3.1.4. En réalisant le complexe, un nombre de trottoirs couverts et de passages publics est construit entre et sous les blocs A-B-C-D et les zones de transition. Les largeurs et les niveaux de ces trottoirs et de ces passages sont indiqués au plan. La hauteur libre minimale des trottoirs et passages couverts s'élève à 3.50 m.

3.2. Zone préservée et de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer :

3.2.1. Généralités :

Pour les bâtiments qui font l'objet d'une restauration, les prescriptions suivantes sont valables.

1) Les façades et toitures des immeubles cités ci-dessous 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) Les travaux confortatifs ou de transformations intérieures se font dans le respect du volume historique. A l'occasion de ces travaux, on est tenu d'indiquer les éléments architecturaux datant de la même époque que celle de la construction de l'immeuble, de même que tout élément décoratif, tel que plafonds, lambris et revêtements, cheminées, escaliers qui peuvent être considérés comme ayant un intérêt esthétique, architectural, historique ou artistique. Ces éléments sont à conserver ou à restaurer.
3) Il en est de même pour les façades postérieures des biens cités ci-dessous et pour les constructions annexes situées en arrière du volume principal.
4) Les constructions annexes, situées en arrière du bâtiment principal et dont aucun élément ne présente une valeur esthétique, architecturale, historique ou artistique ne reçoivent pas de travaux confortatifs et sont à démolir en cas de restauration des autres éléments du bien.

3.2.2. La zone préservée et le bloc C :

1) Le Palais du Comte de Flandres est préservé. Les façades arrières et latérales sont recomposées dans la même architecture des façades existantes à la rue. Tous les éléments gênants sur la toiture du palais doivent être écartés.
2) Une partie de la façade de l'aile Régence dans la rue de la Régence est préservée, comme l'indique le plan. Une partie nouvelle y est ajoutée, tandis que la profondeur est remise à 20.50 m maximum sur toute la longueur.
   Ces nouvelles façades sont de la même architecture en harmonie avec l'architecture du complexe.

3.2.3. Le bloc E :

1) Les bâtiments principaux du n° 51 de la rue des Petits Carmes et les n°s 4 et 5, place du Petit Sablon de même que la maison n° 14 de la rue des Six Jeunes Hommes sont à maintenir ou à restaurer.
   Les constructions annexes et dont aucun élément ne présente une valeur esthétique, architecturale, historique ou artistique ne reçoivent pas de travaux confortatifs et sont à démolir dans un but d'assainissement des cours intérieures.
2) Les maisons n° 22, 24 et 26 de la rue des Quatre Fils Aymon et n° 43 et 45, rue des Petits Carmes font l'objet d'une restauration.

3.2.4. Le bloc F :

1) Les maisons n° 2 et 3, place du Petit Sablon sont à conserver ou à restaurer.
2) Les façades des autres maisons à préserver (entre le n° 3, rue des Six Jeunes Hommes, à front de la rue de la Régence et jusqu'au mitoyen du n° 2, place du Petit Sablon), sont à restaurer.

3.3. Zones de transition :

3.3.1. La zone de transition entre le bloc D et la zone préservée :

Outre l'application des dispositions du paragraphe 3.1.3. et tenant compte des indications au plan, un passage public, construit au rez-de-chaussée d'une largeur minimale de 4.00 m, relie la rue de Namur à l'esplanade au niveau 64.70. Le trottoir couvert de la rue de Namur est prolongé sur une largeur de 4.00 m et relié au Palais du Comte de Flandres par une solution architecturale de raccord, tout en conservant un trottoir continu.
L'architecture de la zone de transition relie le Palais du Comte de Flandres existant aux nouvelles constructions du bloc D, tout en tenant compte du caractère de la rue de Namur. Les matériaux employés sont les mêmes des blocs A et B.

3.3.2. La zone de transition entre les blocs B et E :

a) La façade de l'immeuble n° 41, rue des Petits Carmes est à maintenir ou à restaurer ; les dispositions du paragraphe 3.2.1. s'y appliquent.

b) Outre l'application des dispositions du paragraphe 3.1.3. et tenant compte des indications au plan, l'architecture de la partie reconstruite doit former l'achèvement du bloc E vers l'esplanade.
Les matériaux des constructions nouvelles sont les mêmes que ceux des bâtiments maintenus et doivent former une architecture de transition avec le complexe de bureaux. Les cours et jardins qui résultent du curetage atteignent au minimum 1/5 de la surface totale de cette zone.

3.3.3. La zone de transition entre les blocs A et F :

a) Les maisons n° 15 à 19, rue des Quatre Fils Aymon sont à maintenir ou à restaurer ; les maisons n° 4 à 12, rue des Six Jeunes Hommes sont à maintenir ou à restaurer.
Les dispositions du paragraphe 3.2.1. s'y appliquent

b) . Outre l'application des dispositions du paragraphe 3.1.3. et tenant compte des indications au plan, l'architecture de la partie reconstruite doit former l'achèvement de la zone vers l'esplanade, tout en préservant le plus possible l'arrière des bâtiments des rues des Six Jeunes Hommes et des Quatre Fils Aymon. Les matériaux employés des constructions nouvelles sont en harmonie avec ceux des bâtiments maintenus et elles doivent former une architecture de transition avec le complexe de bureaux. Une zone de jardins privés est prévue entre les façades postérieures.
Cette zone verte doit avoir une surface minimale de 1/5e de la surface totale de cet îlot.

3.3.4. Les toitures des constructions nouvelles qui forment l'architecture de transition entre les constructions existantes et le complexe de bureaux doivent avoir environ la même pente que celles des constructions existantes ; dans tous les cas la pente est de 35° minimum.

3.4. Zones de constructions nouvelles :

3.4.1. Généralités pour les blocs A, B et D :

1) L'implantation des blocs ainsi que celle de leurs étages techniques (uniquement autorisés pour les blocs A et B), sont indiquées au plan.
Les rez-de-chaussée bâtis en recul sont indiqués au plan.
Leurs profondeurs sont indiquées par rapport aux fronts de bâtisse, valable pour les étages.

2) Les matériaux des façades des étages techniques sont en tous les cas en harmonie avec les matériaux des façades principales. La modulation des étages techniques s'intègre à la modulation des bâtiments.

3.4.2. Le bloc A :

Les matériaux sont de teinte claire et de type lourd, par exemple en pierre naturelle ou artificielle. L'architecture du bloc A est en harmonie avec l'architecture de l'aile Régence.

3.4.3. Le bloc B :

Les matériaux sont les mêmes du bloc A. L'architecture peut être de conception plus légère.

3.4.4. Le bloc D :

Les matériaux sont les mêmes des blocs A et B. L'architecture des façades est en harmonie avec le caractère de la rue de Namur et de la rue des Petits Carmes. Les étages suivent l'alignement existant.

3.4.5. Les constructions nouvelles du bloc E (n° 49, rue des Petits Carmes) et de la zone de transition entre les blocs B et E :

L'architecture de ces constructions réalise une bonne transition entre le bloc B et les immeubles préservés du bloc E dans l rue des Petits Carmes. Les mêmes matériaux des blocs A, B et D sont employés.

3.4.6. Les constructions nouvelles du bloc F (n° 5, rue des Six Jeunes Hommes et partie arrière de la parcelle située à l'angle de la place du Petit Sablon et cette rue) et de la zone de transition entre les blocs A et F :

L'architecture de ces constructions doit s'intégrer à l'architecture existante le long de la rue des Six Jeunes Hommes et de la rue des Quatre Fils Aymon et à celle du bloc F, tandis qu'elle forme la transition harmonieuse avec l'architecture du bloc A.
Les mêmes matériaux des blocs A, B et D sont employés.

Article 4.- Antennes radio et T.V.

Aucune antenne radio ou T.V. accrochée aux façades ou à la toiture et visible de la voie publique ou de la zone de passage public n'est autorisée.

Article 5.- Publicité - Eclairage.

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce et de bureaux, il est expressément défendu de faire figurer des affiches, des annonces, des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière sur les passages publics, dans les zones de cours et jardins ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique ou de la zone de passage public ou serait nuisible au caractère résidentiel du quartier, à l'exclusion de l'affichage public.
Les enseignes et procédés de publicité pour les maisons de commerce et de bureaux ainsi que l'éclairage des zones de passages publics doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et de celui des façades voisines. La Ville se réserve le droit d'imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect dans des endroits où l'environnement l'exige.

Article 6.- Zone destinée à l'établissement de passages publics.

Le plan indique les différents niveaux (tolérance 30 cm) des rues et plateaux réservés au passage du public. Le sous-sol de ces passages peut être construit et affecté à des usages de parking, bureaux, commerces et équipements des complexes.
Les passages affectés au public constituent des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16 – 24 août 1790.
La Ville y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publique.
Tous les services publics ont librement accès à ces passages. Les pentes nécessaires sont prévues pour que les handicapés puissent circuler facilement sur les plateaux et dans les bâtiments de la zone.
Les zones dans lesquelles les transitions d'un niveau à un autre sont aménagées de même que la zone réservée à l'établissement d'un passage pour piétons sous la rue de la Régence, sont indiquées au plan à titre d'indication. La surface réservée pour ces aménagements doit être suffisante pour permettre l'installation de passages largement conçus.

Article 7.- Zone de jardinets privatifs.

La zone indiquée au plan est obligatoirement aménagée en jardins. Les plantations couvrent au moins la moitié de la surface de la zone. Le niveau de cette zone se situe au maximum 2 étages en-dessous du plateau 64.70 m.

Article 8.- Garages et parkings.

Suivant la destination, leur nombre est déterminé d'après les lois et les règlements en vigueur et en particulier d'après les dispositions de la circulaire du Ministère des Travaux Publics du 17 juin 1970. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux blocs E, F à la zone préservée et à la zone de transition entre les blocs A et F. Les accès aux parkings souterrains des blocs A, B, C, D et des zones de transitions sont localisés entre le bloc A et l zone de transition entre celui-ci et le bloc F d'une part, et d'autre part, dans la partie désaffectée de la rue des Petits Carmes. Un accès supplémentaire peut être autorisé dans la zone de transition à front de la rue de Namur.

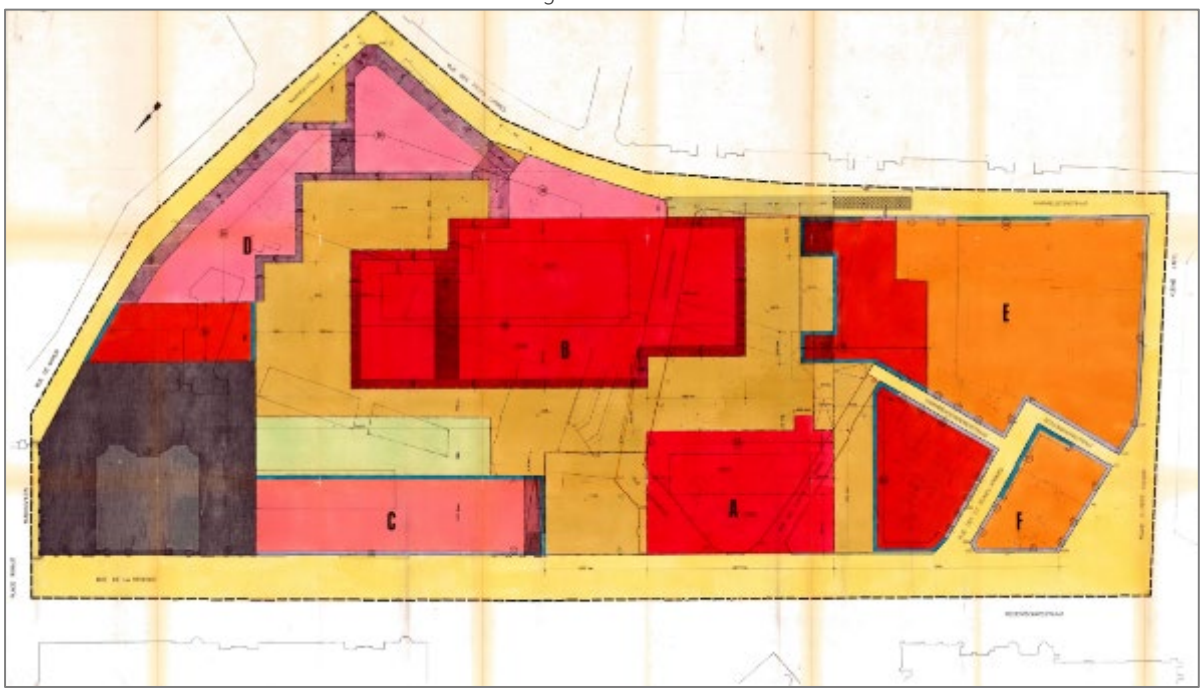
Article 9.- Travaux confortatifs.

a) Pour les bâtiments principaux, dont la profondeur actuelle dépasse la profondeur future admise, il peut être permis d'effectuer des travaux confortatifs pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et qu'il ne compromette pas le bon aménagement des lieux.
b) Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'annexes qui dépasseraient 3.50 m de haut.

Article 10.- Clôtures.

Les clôtures autour de la zone de jardinets privatifs et entre les plateaux à niveaux différents doivent être en harmonie avec l'architecture du complexe de bureaux et être composées de matériaux lourds.

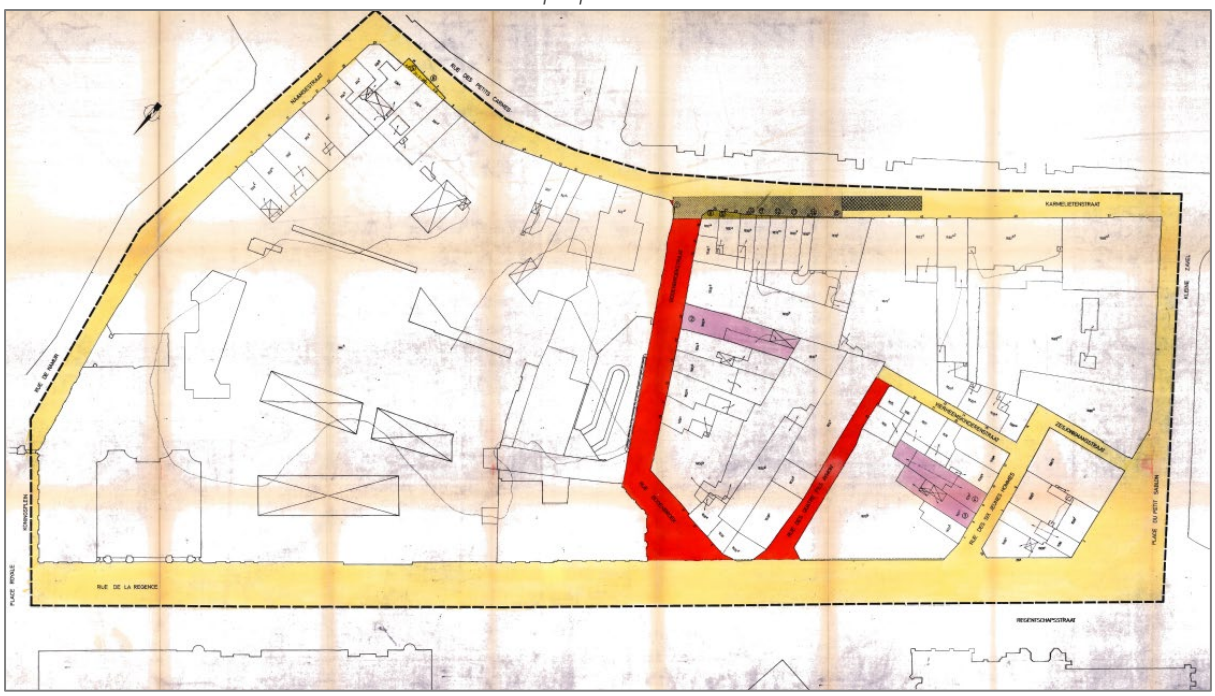
Plan d'aménagement du PPAS n°35-11



- Voirie
- Zone de constructions à affectations spécifiques
- Zone de transition
- Zone préservée
- Façade à maintenir ou à restaurer
- Façade à ériger dans un style d'harmonisation
- Zone frappée de servitude sur domaine privé, destinée à l'établissement de passages publics (trottoirs couverts et passages)
- Zone dans laquelle les transitions d'un niveau de circulation à un autre sont aménagées
- Zone réservée à l'établissement d'un passage pour piétons sous la rue de la Régence
- Zone de jardinets privatifs
- Voirie désaffectée en tréfonds
- Voirie désaffectée en tréfonds et en surface
- Alignement décrété
- Alignement supprimé
- Alignement maintenu

Le plan d'expropriation n° 35-10 montre 3 parcelles à exproprier, 2 voiries à désaffecter, entièrement ou partiellement, en surface ou en tréfond (trémie destinée à la sortie du parking en sous-sol).

Plan d'expropriation n° 35-10

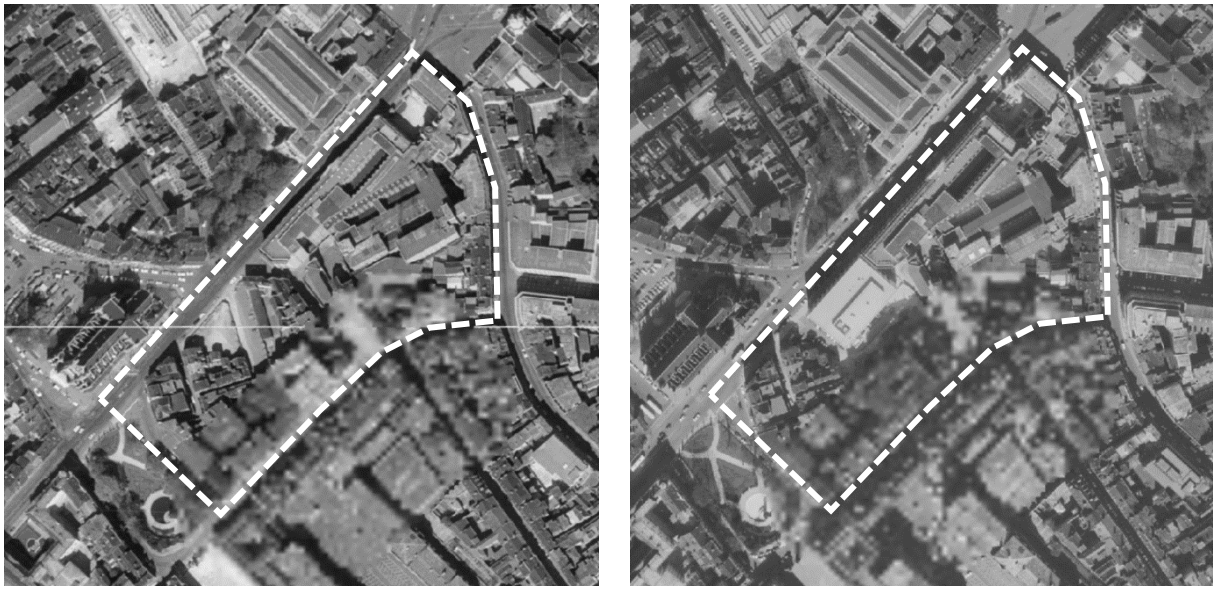


- Voirie
- Voirie à désaffecter
- Parcelles à exproprier en vue du relotissement
- Emprises à réaliser et à incorporer à la voirie
- Voirie à désaffecter en tréfonds
- Voirie à désaffecter en surface et en tréfonds (trémie de sortie des parkings souterrains)

L'abrogation porte sur l'entièreté du périmètre du PPAS, et la totalité des prescriptions.

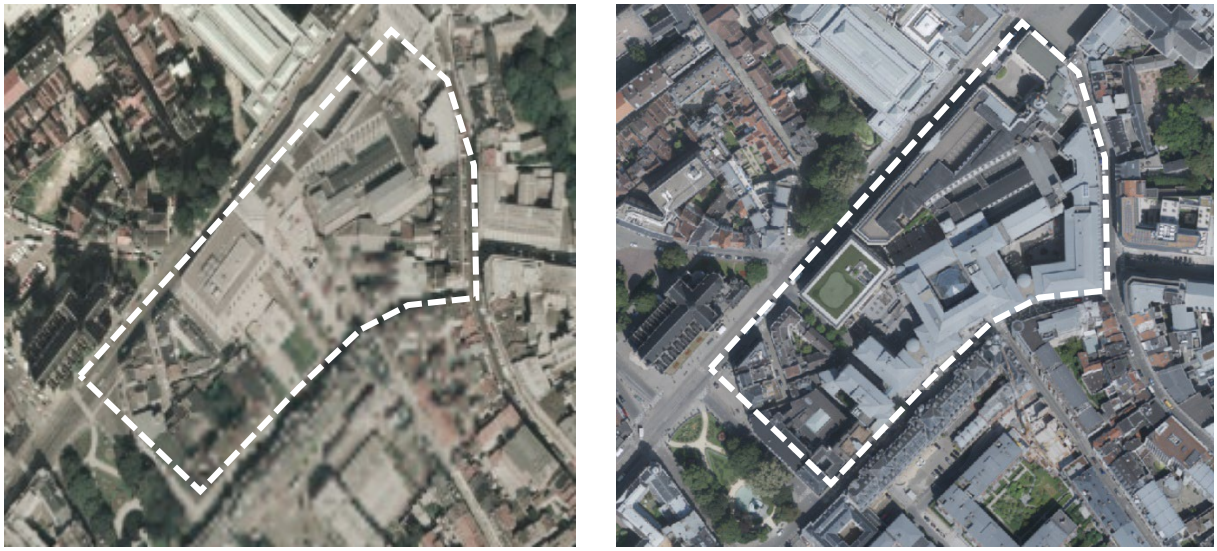
1.3 Objectifs poursuivis par le PPAS

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



Vues aériennes de 1971 et 1977. (Bruciel)

La vue aérienne de 1971, avant l'approbation du PPAS, montre que le périmètre du PPAS était complètement urbanisé, à l'exception de l'angle Régence/Quatre fils Aymon (démoli dans les années 60). Les intérieurs d'îlot étaient également densément bâtis. Après l'entrée en vigueur du PPAS, on observe les effets de sa mise en œuvre, en particulier, la construction du « bloc » A le long de la rue de la Régence, qui vient densifier l'îlot là où une friche existait, et rendre effective la désaffectation des 2 rues (Quatre Fils Aymon et Bodenbroek). Aucune dédensification n'est opérée par ailleurs.



Vues aériennes de 1987 et 2022. (Bruciel)

En 1987, la partie du périmètre reliant le « bloc » A à la rue des Petits Carmes a été démolie, au-delà de ce que prévoyait le PPAS puisque 4 bâtiments à restaurer sont également démolis.

Dès 1996, le tissu bâti a la même allure qu'en situation existante. La démolition-reconstruction du front bâti de la rue des Petits Carmes a eu lieu (à l'exception des 2 derniers bâtiments du côté du Petit Sablon), se prolongeant sur une partie de la rue de Namur. L'implantation des nouvelles constructions ne correspondent pas exactement au plan du PPAS, tant en intérieur d'îlot qu'au niveau du front de bâtisse.

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 en 1975 étaient :

En matière d'affectations :
- D'installer un complexe de bureaux sur une partie du périmètre ;
- De maintenir le logement sur une partie du périmètre avec une mixité de commerces et d'équipements ;

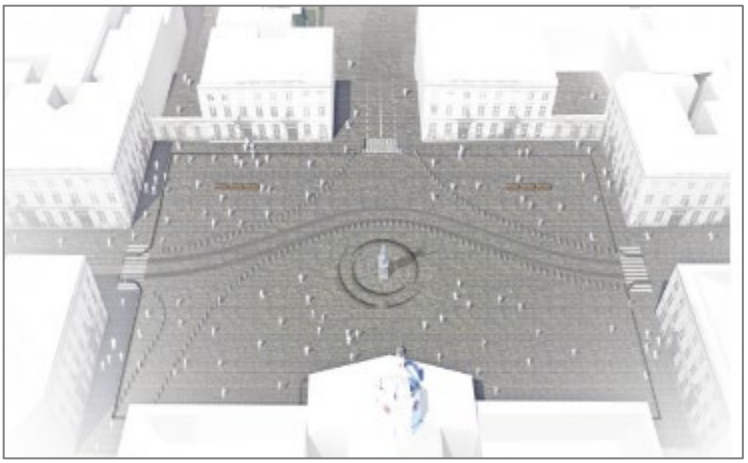
En matière de caractéristiques physiques des constructions et des abords :
- De préserver le patrimoine relevé sur une partie du périmètre ;
- De fixer des prescriptions esthétiques ;
- De revaloriser l'intérieur des îlots et les dédensifier ;
- D'aménager une esplanade publique au niveau haut (celui de la rue des petits carmes, ~10m plus haut que le boulevard de la régence) reliant les blocs du complexe de bureaux.

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

Il n'y a pas de grands projets au sein du PPAS Banque de Bruxelles.

A proximité directe du périmètre du PPAS, un projet de réaménagement complet de la place Royale est en cours (projet Beliris), pour lequel le permis d'urbanisme a été délivré le 23/08/2023. L'objectif de ce nouvel aménagement est d'améliorer la qualité de cet espace public :
- En établissant une zone piétonne et permettre aux piétons de se réapproprier ce lieu hautement touristique ;
- En adaptant les voies de circulation de manière à clarifier la situation actuelle et à favoriser la sécurité des usagers ;
- En refaisant l'étanchéité de l'aula magna située en sous-sol ;
- En installant un éclairage scénographique afin de mettre en valeur cet ensemble de bâtiments néoclassiques datant du XVIIIème siècle sur la place Royale et la place des musées, y compris les façades des bâtiments du MIM, de Bozar et du Musée Oldmasters situés rue Ravenstein et Montagne de la Cour.



Vue 3D du projet de réaménagement de la place

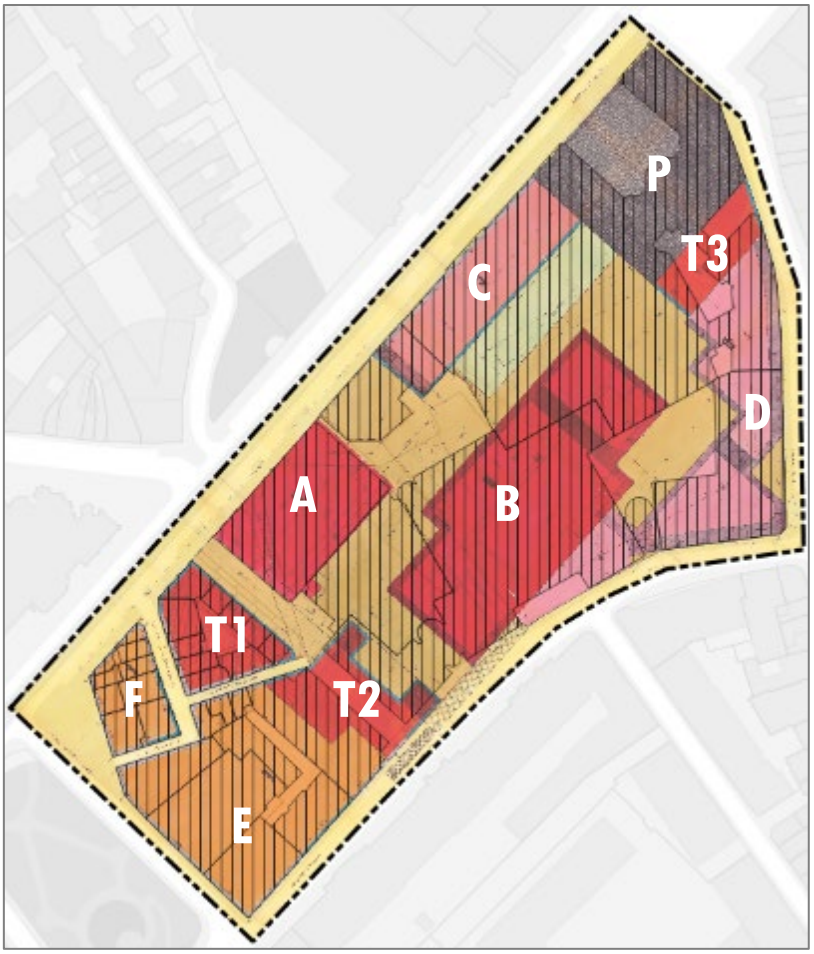
2 Analyse de la situation existante

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.

Par soucis de clarté et de concision, pour identifier les zones du plan du PPAS, outre les lettres attribuées aux blocs dans le PPAS, nous nommerons les zones de transition par T1, T2 et T3 et la « zone préservée » par la lettre « P », comme indiqué sur le plan ci-dessous :



Implantations actuelles (bâtiments existants en hachuré) et plan d'affectation du PPAS superposés avec numérotation

2.1.1 Complexe de bureaux

Bloc A



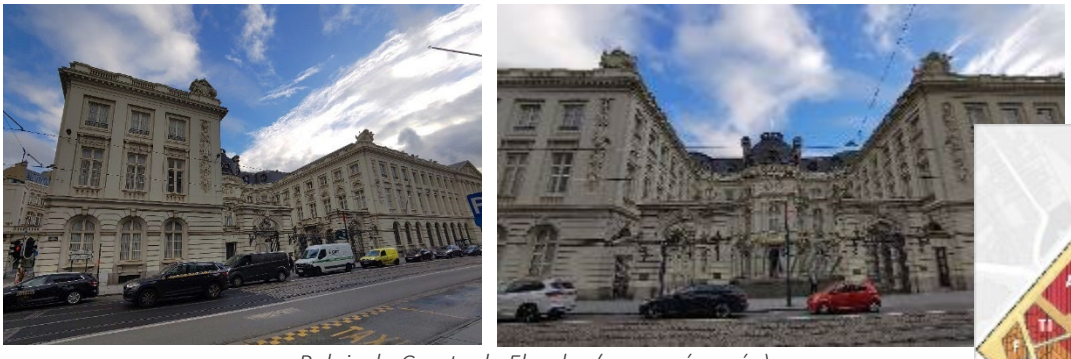
Bloc A, rue de la Régence n° 4

La zone est occupée par un immeuble de bureaux dont l'emprise correspond exactement aux limites extrêmes du bloc A prévues au plan. Les gabarits préconisés par le PPAS sont également respectés.

Les matériaux sont de teinte claire et de type lourd et l'architecture du bloc A est en harmonie avec l'architecture de l'aile de la Régence, tout en adoptant un style qui s'inscrit dans son époque.

Cette zone a donc été mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS tant en ce qui concerne les affectations que les caractéristiques de la construction.

Zone P (zone préservée - Palais du Comte de Flandre) et bloc C



Palais du Comte de Flandre (zone préservée)





Bloc C, rue de la Régence n°2.

La zone P, ou « zone préservée » est toujours occupée par l'ancien « Palais du Comte de Flandre ».

Le bloc C est occupé par les anciens bâtiments de la Banque de Bruxelles, existant avant l'entrée en vigueur du PPAS, dont l'extension vers le sud n'a cependant pas été démolie, contrairement aux prescriptions du PPAS, qui prévoit d'y laisser un passage public. Aujourd'hui, le vaste ensemble regroupant l'ancien Palais du Comte de Flandre et les anciens bâtiments de la Banque de Bruxelles est occupé par la Cour des Comptes et est classé. Par ailleurs, le PPAS prévoyait de revoir la limite arrière du bloc C, en épaississant le volume jusqu'à 20,5m par rapport à l'alignement, ce qui n'a pas eu lieu. En effet, les constructions situées en intérieur d'îlot et destinées à disparaître au PPAS ont été conservées et sont classées.



Partie située entre les blocs C et A, à front de la rue de la Régence, et destinée à disparaître selon le PPAS

Les gabarits et matériaux d'origine des blocs C et D ont bien été respectés, comme le prévoyait le PPAS.

Blocs B, D et T3

Les affectations correspondent globalement à ce que prévoit le PPAS : Des bureaux sont aménagés au droit du bloc B, et un mélange de bureaux et de logements occupent les bâtiments du bloc D, avec rez commerciaux.



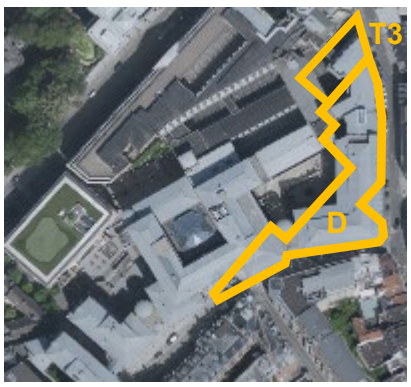
Le bloc B devait être une construction au caractère isolé de 5 niveaux prenant place au centre de l'îlot. Il devait être connecté à la rue des Petits Carmes par l'intermédiaire des volumes du bloc D, de gabarits inférieurs (3 niveaux) qui reconstruisaient le front de rue jusqu'à la rue de Namur et se poursuivait le long de la rue de Namur pour rejoindre ensuite le Palais du Comte de Flandres via le bloc T3.

En situation actuelle, on observe que les implantations et caractéristiques physiques des constructions du PPAS n'ont pas été respectées dans toutes ses dispositions :

- Au niveau du bloc B, l'implantation se détache complètement de ce qui était prévu au PPAS. Les constructions prolongent davantage le bâti à rue plutôt que de former un bloc isolé en intérieur d'îlot. Les gabarits de 6 niveaux de la rue des Petits Carmes se prolongent ainsi dans l'intérieur de l'îlot, dépassant le seuil de 5 niveaux prescrit au PPAS pour le bloc B.



Implantation prévue pour le bloc B au PPAS sur fond de photo aérienne



Implantation des zones T3 et bloc D prévus au PPAS



Cour et bâti conservés en zone T3, entre les n°1 et 3 de la rue de Namur

- Au niveau de la zone T3, le bâti et la cour existante ont été conservés, en lieu et place du passage public devant rejoindre l'esplanade sous un bâtiment de 3 niveaux dont l'architecture devait opérer la transition entre le Palais du Comte de Flandre et le bâti nouveau qui était prévu dans la rue de Namur mais qui n'a jamais vu le jour.
- En effet, au niveau du bloc D, les immeubles mitoyens longeant la rue de Namur ont été conservés tels qu'ils étaient avant l'adoption du PPAS et ne suivent donc pas l'implantation prévue au plan, tant au niveau des fronts de bâtisses qui sont parfois dessinés en recul de l'alignement, qu'au niveau des limites arrière des constructions. Les immeubles existants de la rue de Namur présentent 5 niveaux (et non 3 comme visé par le PPAS). De nouvelles constructions prolongent ce bâti dans la rue des Petits Carmes dans le même esprit, mais avec 5 niveaux pour l'immeuble d'angle et 6 niveaux dans la rue des Petits Carmes, donc le double de ce que prévoyait le PPAS dans cette rue.



Bloc D formant l'angle entre la rue des Petits Carmes (à gauche) et la rue de Namur (à droite).



Bloc D, rue des Petits Carmes.

La construction d'une partie des blocs B et D aurait nécessité la démolition d'une partie de l'ensemble de la Cour des Comptes qui est aujourd'hui classé.

2.1.2 Ilots résidentiels

Bloc E et bloc T2

Le long de la place du Petit Sablon et de la rue des Six Jeunes Hommes, les *façades à maintenir ou restaurer* au PPAS, l'ont été. Le maintien des façades des n° 24 (26 au PPAS) et 22 (24 au PPAS) rue des Quatre fils Aymon a également été respecté, mais pas celui du n°18 (22 au PPAS). Les affectations de logement et de bureau semblent y être respectées. Les gabarits ont été conservés également. Peu d'annexes ont été démolies mais il est difficile d'en juger la raison : est-ce parce qu'elles présentaient une valeur esthétique, architecturale, historique ou artistique justifiant leur maintien ou est-ce parce qu'aucun travaux de rénovation majeur n'a été mené sur les bâtiments principaux y correspondant.





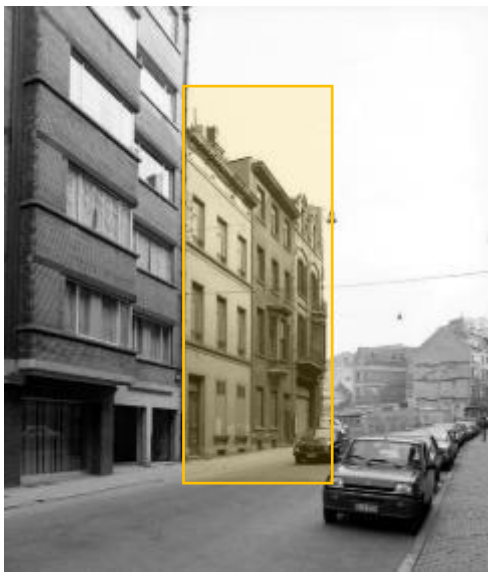
Bloc E : rue des Six Jeunes Hommes et rue des Quatre Fils Aymon





Bloc E : Place du Petit Sablon

Au niveau de la rue des Petits Carmes, les façades désignées comme à maintenir ou restaurer ont été démolies et remplacées par des constructions s'inscrivant dans la continuité du bâti rejoignant la rue de Namur. Ces constructions présentent 6 niveaux (contre 3 à 4 niveaux au PPAS).





Bloc E : rue des Petits Carmes 27 (41-45 au PPAS), bâtiments désignés comme étant à restaurer au PPAS (à gauche- photos 1980, Bruciel) et bâtiments après reconstruction (à droite).

Le PPAS n'est donc pas respecté ni dans ses prescriptions conservatoires, ni en termes de gabarits. En termes d'affectation, d'après les informations des permis d'urbanisme reçues de la Ville de Bruxelles, du logement est présent en complément des bureaux dans ces immeubles. D'après le PPAS, seul le bureau existant pouvait être conservé dans les blocs E et T2, ce qui ne semble pas être le cas (de l'ordre de 8%).

Dans les faits, ces bâtiments empiètent sur la zone de transition T2, où le nombre de niveaux maximum autorisé par le PPAS (4) est dépassé. Dans cette zone T2, les cours et jardins qui résultent du curetage de l'intérieur de l'îlot devaient atteindre au minimum 1/5 de la surface totale de cette zone, ce qui ne semble pas être le cas (de l'ordre de 8%).

Les bâtiments sont implantés à l'alignement prévu au PPAS mais les façades donnant sur les passages publics en intérieur d'îlot ne correspondent pas aux limites des constructions prescrites. Les zones de passage public sont également différentes dans les faits que sur le Plan.

Bloc F

Les affectations prescrites dans cette zone F (logement et commerce) semblent y être respectées. Les façades désignées comme à maintenir ou restaurer au PPAS, l'ont été. Les gabarits ont été conservés également. Ici aussi, peu ou pas d'annexes ont été démolies.



Bloc F : rue des Six Jeunes Hommes





Bloc F : rue de la Régence



Bloc F : Place du Petit Sablon

Zone T1

Les affectations de logement et de commerce semblent être respectées. Les gabarits prescrits sont également respectés sur l'ensemble de l'îlot. Les constructions sont bien implantées à l'alignement.

Le long de la rue des Six Jeunes Hommes, les façades à maintenir ou restaurer selon le PPAS l'ont été. Ce n'est pas le cas des 3 façades des biens implantés rue des Quatre Fils Aymon 13 (n° 15 à 19 au PPAS) qui ont été reconstruites dans la continuité de l'architecture de transition donnant sur le complexe de bureaux.



Zone T1 : Façades à maintenir ou à restaurer, rue des Six Jeunes Hommes (à gauche), rue des Quatre Fils Aymon 13 (à droite)

Dans cette zone de nouvelles constructions où l'architecture doit former une transition harmonieuse avec l'architecture du complexe de bureau, les prescriptions d'ordre esthétique (même matériaux que les blocs A, B et D) sont globalement respectées.

La zone de jardins privés prévue par le PPAS entre les façades postérieures a effectivement été réalisée mais ne représente cependant pas 1/5 de la surface totale de l'îlot (environ 15%).



Zone T1 : zone de constructions nouvelles, rue des Quatre Fils Aymon 3-9



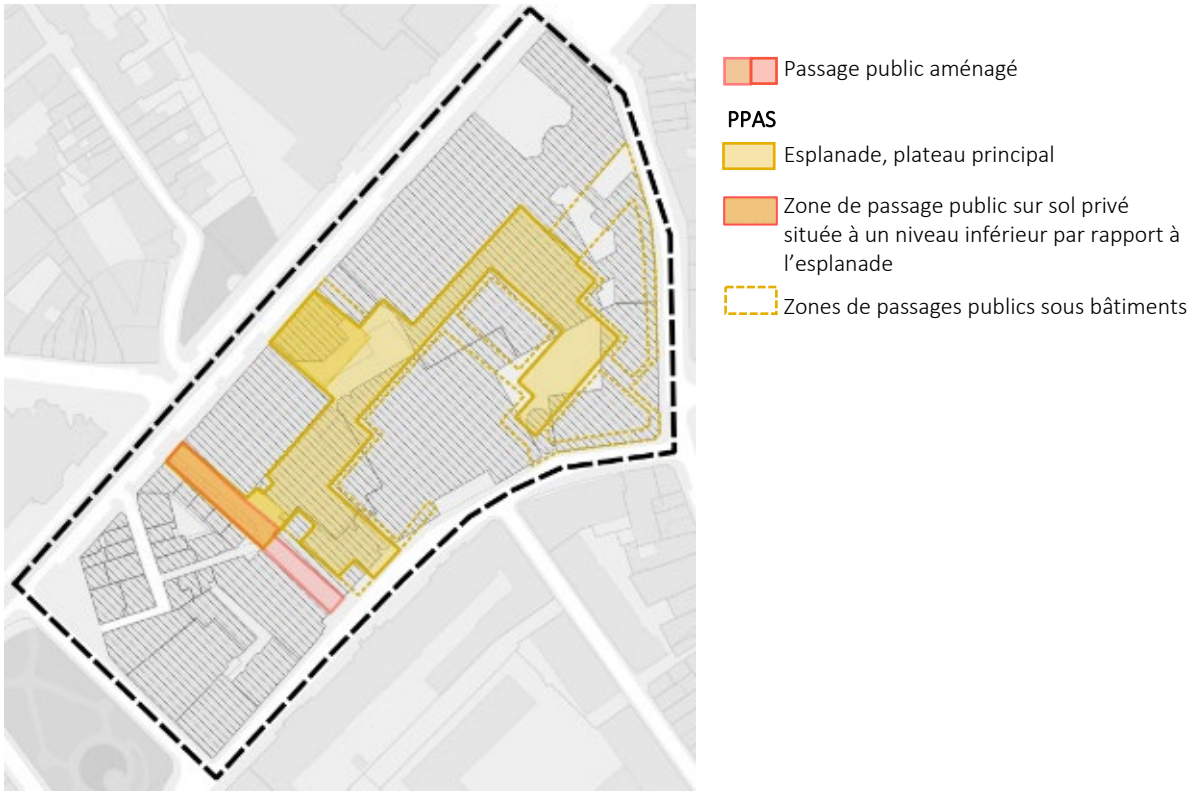
Zone T1 : zone de constructions nouvelles, rue de la Régence 20-22



Zone T1 : intérieur d'îlot végétalisé

2.1.3 Zone destinée à l'établissement de passages publics

Au PPAS, un réseau de passages publics est imposé au sein du complexe de bureaux.



Zones destinées aux passages publics dans le complexe de bureau du PPAS (en jaune) et passage public actuel (en rouge)

On distingue les éléments suivants :

- La zone de l'esplanade constituait le plateau principal, et se situait au niveau haut (+ 64.70), soit le niveau de la rue des Petits Carmes. Cette zone n'a pas été mise en œuvre comme prévu, les bâtiments qui définissaient son contour n'ayant pas été réalisés comme le prévoyait le PPAS. Dans les faits, cette zone est soit occupée par des bâtiments, soit occupée par des cours ne présentant pas les caractéristiques définies au PPAS (présence d'escaliers, pas de réel passage public…).

L'esplanade devait donner de plain pied sur la rue des Petits Carmes, ce qui n'est pas le cas. Dans les faits la jonction entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes se trouve en dehors de la zone de passage public prévue et prend la forme d'un escalier monumental du côté de la rue des Petits Carmes, en contradiction marquée avec la prescription du PPAS selon laquelle, dans tous les passages publics, « *les pentes nécessaires sont prévues pour que les handicapés puissent circuler facilement sur les plateaux et dans les bâtiments de la zone* ».



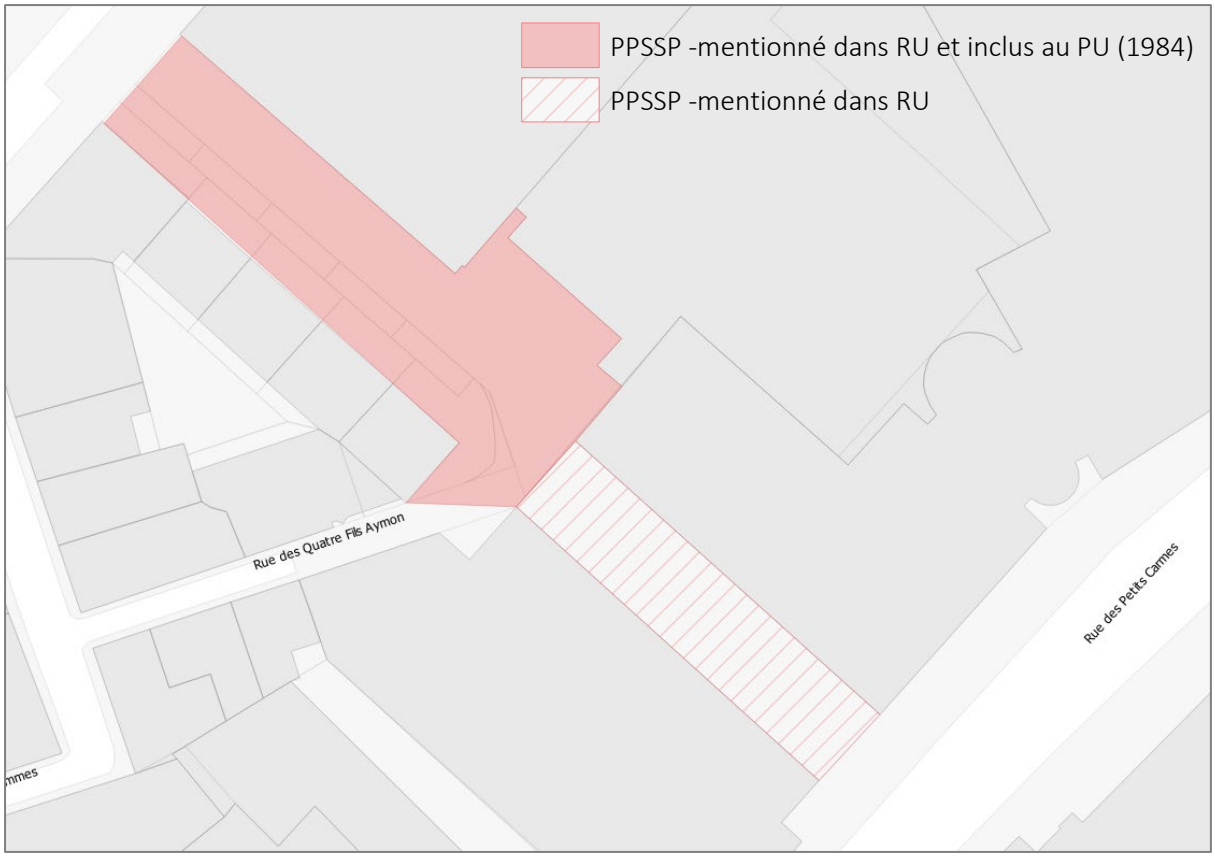
Passage public permettant de relier la rue de la Régence à la rue des Petits Carmes

- Des plateaux secondaires de liaison sont prescrits à un niveau intermédiaire, reliant l'Esplanade et la rue de la Régence. Dans les faits :
    - Le plateau prévu entre les blocs A et C, à presque 10m plus bas que l'esplanade, n'a pas été aménagé en raison du maintien du bâtiment ;
    - Le passage aménagé au niveau de la rue des Quatre Fils Aymon est conforme aux prescriptions du PPAS (8m plus bas que l'esplanade, permettant l'accès aux parkings situés sous le niveau de l'esplanade).



Passage public via la rue des Quatre Fils Aymon et entrée de parking.

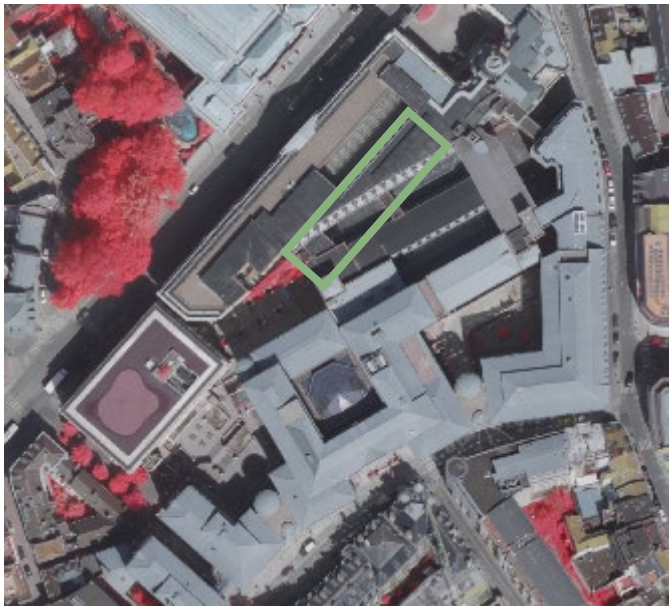
- Les passages couverts sous les bâtiments du complexe de bureaux n'ont pas été réalisés ou ne sont pas librement accessibles au public ;
- La zone réservée à l'établissement d'un passage pour piétons prescrit par le PPAS sous la rue de la Régence (en bordure du bloc C) n'a pas été mise en œuvre.



Passage public sur sol privé actuel

2.1.4 Zone de jardinets privatifs

La zone de jardinets privatifs prescrite au PPAS dans une zone qui était construite au moment de l'adoption du PPAS n'a pas été mise en œuvre. Cette zone est inclue au monument classé de la Cour des Comptes.



Végétation (Image satellite infrarouge de 2022, Brugis) et zone de jardinet prévue au PPAS en vert.

2.1.5 Zone de voirie

Les zones de voiries fixées au PPAS correspondent bien aux voiries existantes. La PPAS ne prescrit pas d'aménagement pour cette zone.

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

Le périmètre du PPAS est développé, mais bon nombre de prescriptions n'ont pas été respectées au niveau du complexe de bureaux. En effet, le concept d'esplanade reliant les blocs de bureaux tel que prévu au PPAS n'a pas été mis en œuvre, de même que le réseau de passages publics. L'implantation à l'alignement, la limite du bâti au sein de ce complexe et les gabarits n'ont pas été partout respectés. Dès lors, certaines démolitions préconisées par le PPAS n'ont pas été réalisées en plusieurs endroits : c'est le cas le long de la rue de Namur et de la rue de la Régence (entre les blocs A et C).

Inversement, plus localement, certains bâtiments destinés à être conservés au PPAS ont été démolis ou fortement remaniés. C'est le cas des bâtiments sis rue des Petits Carmes 27 (n° 41-45 au PPAS), rue des Quatre Fils Aymon 13 et 18 (n°15-19 et 22 au PPAS) et rue des Six jeunes hommes 3 et 4.

Au niveau des îlots résidentiels, le PPAS a globalement été respecté, à l'exception des démolitions évoquées ci-dessus.

2.2 Situation existante de droit

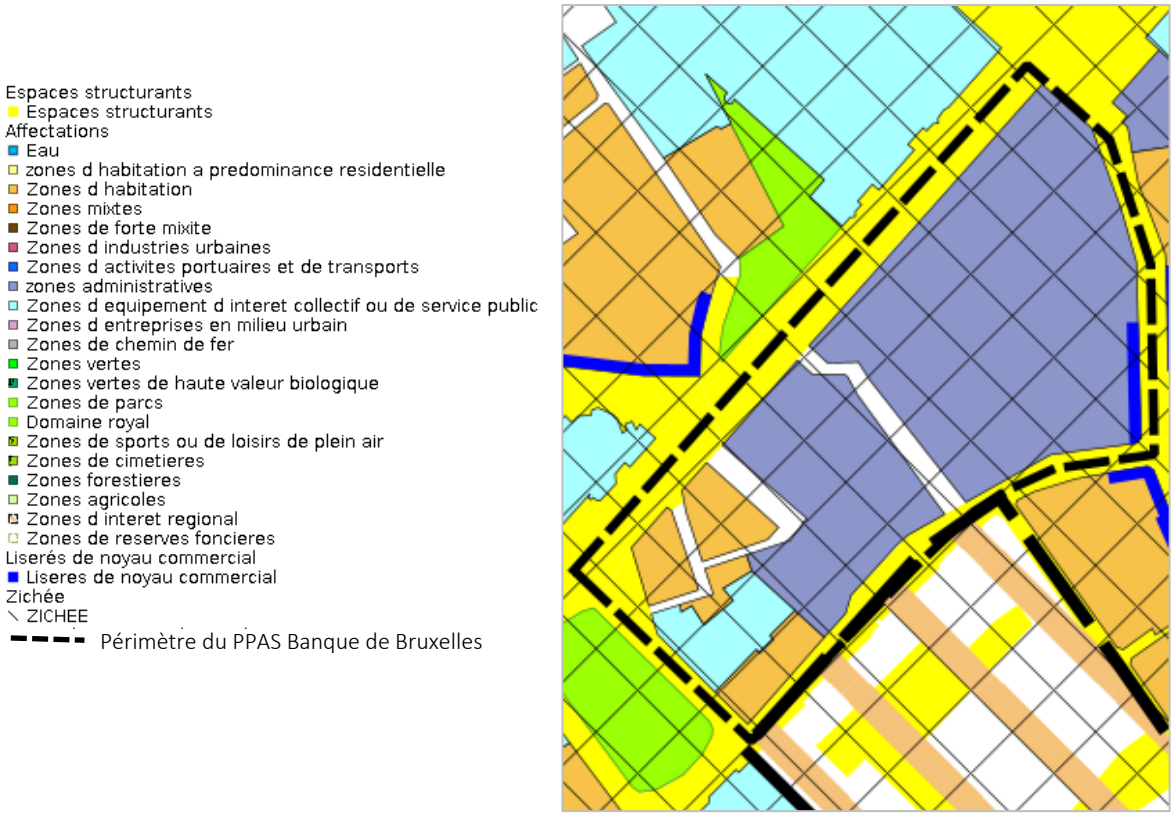
L'établissement de la situation existante de droit permet de mettre en évidence les contraintes juridiques qui pèsent sur l'îlot et d'établir une analyse comparative entre les prescriptions du PPAS et celles des différents règlements.

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 en 1975, soit avant l'apparition du plan de secteur. Le concept de logement (synonyme d'habitation) utilisé est, dès lors, le même que celui utilisé dans le PRAS. Le concept d'habitation du PPAS ne recouvre donc pas celui d'établissement hôtelier.

On rappelle aussi que le PPAS a été approuvé plus de vingt-cinq 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'entrave pas les objectifs du PRAS.

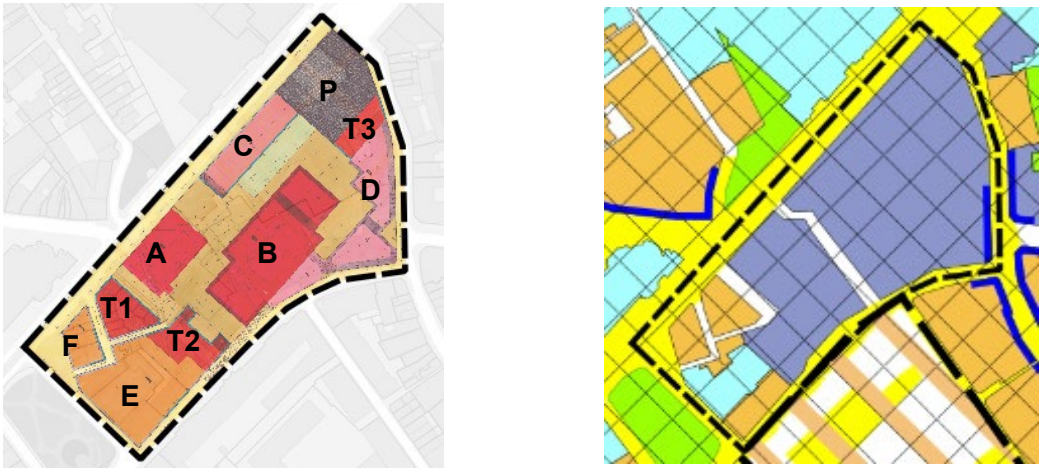


Périmètre du PPAS sur fond de plan du PRAS.

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

- Une zone administrative, qui couvre la majorité du périmètre ;
- Des zones d'habitation au sud-ouest du périmètre ;
- Une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Un Liseré de Noyau Commercial (LNC) qui concerne quelques bâtiments longeant la rue de Namur ;
- Des espaces structurants : les rues de la régence, de Namur et des petits carmes ;
- La 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.

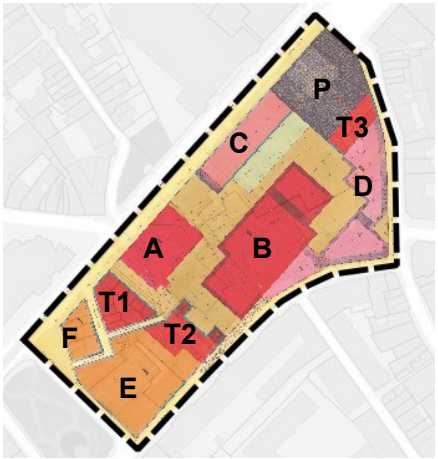


Plan d'affectation du PPAS et carte des affectations du sol du PRAS

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 implicitement l'abrogation des dispositions concernées du PPAS. (Voir circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001).

Blocs A et B

PPAS	PRAS
	
Art. 2 Affectation des zones de construction 2.2. « *Les blocs A-B-C sont affectés aux bureaux avec leurs équipements publics ou privés. Le rez-de-chaussée de ces blocs peut également être affecté aux commerces.* » Par ailleurs, l'**article 3** prescrit des conditions auxquelles doit répondre le bâti nouveau pour assurer une certaine harmonie avec l'environnement existant (hauteur, implantation, matériaux, etc.).	**Zone administrative** *Affectation principale : Bureau et logement* *Affectations secondaires :* - Etablissements hôteliers - Équipements - Activités productives - Commerces (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 défaut, elles sont*

PPAS	PRAS
	arrêtées après avis de la commission de concertation. » 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 sur les affectations

Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (Bureau et logement) mais il est plus précis (Cas 1), en ce que :

- Il n'autorise pas le logement ;
- Il n'autorise pas les établissements hôteliers ;
- Il n'autorise que les équipements complémentaires aux bureaux ;
- Il n'autorise pas les activités productives ;
- Il n'autorise les activités commerciales qu'au rez-de-chaussée des immeubles.

Contrairement au PRAS (Cas 2), le PPAS ne limite pas les superficies de commerce.

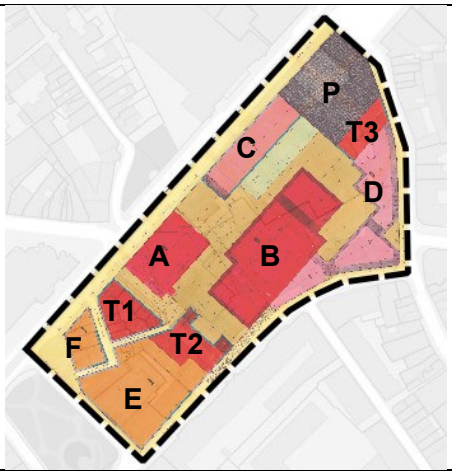
⇨ En cas d'abrogation du PPAS, le bureau restera une affectation principale. L'abrogation du PPAS permettra cependant davantage de mixité en permettant également l'installation de logement, d'activités productives et d'établissements hôteliers. Le PRAS prévoyant des superficies limitées pour les commerces, l'abrogation du PPAS clarifiera l'abrogation implicite de cet élément (non-limitation des superficies de commerce).

IMPACT sur les qualités des constructions

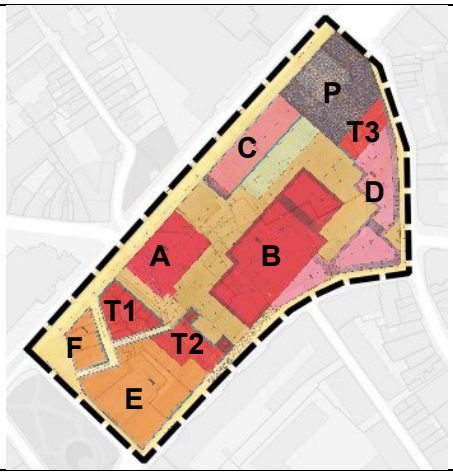
Le PPAS précise le PRAS en édictant des conditions particulières relatives à la valorisation des qualités historiques et esthétiques du bâti dans le périmètre (ZICHEE).

⇨ Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelles, historiques, esthétique ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE et via les différentes zones de protection patrimoniale qui couvrent le périmètre mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS. Les prescriptions particulières du PPAS visant à l'harmonie des constructions avec le contexte environnant répondent encore toujours aux objectifs urbanistiques actuels et constituent donc un enjeu du PPAS. Il convient cependant de souligner que l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant ainsi que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliqueront.

Blocs C et P (Zone préservée)

PPAS	PRAS
	
Art. 2 Affectation des zones de construction 2.2. « *Les blocs A-B-C sont affectés aux bureaux avec leurs équipements publics ou privés. Le rez-de-chaussée de ces blocs peut également être affecté aux commerces.* ». 2.6. « *La zone préservée est affectée aux bureaux avec leurs équipements publics ou privés. Le rez-de-chaussée de cette zone peut également être affecté aux commerces.* ». Par ailleurs, l'**article 3** prescrit la préservation du Palais du Comte de Flandre, des conditions de recomposition des façades et d'aménagement de l'aile Régence.	**Zone administrative :** *Affectation principale : Bureau et logement* *Affectations secondaires :* - Etablissements hôteliers - Équipements - Activités productives - Commerces (m² limités) **Zone d'Intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement (ZICHEE)** (voir ci-dessus)
IMPACT sur les affectations : Idem zones A et B **IMPACT sur les qualités 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 dans le périmètre (ZICHEE). ⇨ Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelles, historiques, esthétiques ou d'embellissement seront prises en considération via l'arrêté de classement dont font l'objet les blocs C et P (et plus accessoirement via la ZICHEE et les zones de protection patrimoniale qui couvrent le périmètre). Les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS mais par l'arrêté de classement de la Cour des Comptes. Les prescriptions particulières du PPAS visant la sauvegarde du patrimoine et l'harmonie des constructions dans le contexte environnant répondent encore aux objectifs urbanistiques actuels mais ne constituent plus un enjeu du PPAS étant donné que les biens sont maintenant classés.	

Bloc D

PPAS	PRAS
	
Art. 2 Affectation des zones de construction 2.3. *Le bloc D […] affectés aux commerces au rez-de-chaussée et soit aux bureaux, soit à l'habitation à l'étage, avec leurs équipements publics ou privés.* Par ailleurs, l'**article 3** prescrit conditions auxquelles doit répondre le bâti nouveau pour assurer une certaine harmonie avec l'environnement existant (hauteur, implantation, matériaux, etc.) La configuration de la zone D sous-tend la démolition du tissu existant, dont seul une petite partie est aujourd'hui classée.	**Zone administrative** *Affectation principale : Bureau et logement* *Affectations secondaires :* - Etablissements hôteliers - Équipements - Activités productives - Commerces (m² limités) **Liseré de Noyau Commercial (LNC)** Commerce prioritaire au rez, m² limités **Zone d'Intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement (ZICHEE)** (voir ci-dessus)

IMPACT sur les affectations :

Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (Bureau et logement et en LNC : commerce) mais il est plus précis (Cas 1), en ce que :

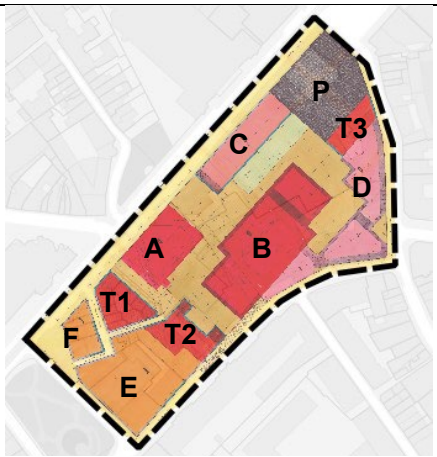
- Il n'autorise pas les établissements hôteliers ;
- Il n'autorise que les équipements complémentaires aux bureaux ou à l'habitation.
- Il n'autorise pas les activités productives ;
- Il n'autorise les activités commerciales qu'au rez-de-chaussée des immeubles et les rend prioritaires à cet endroit (au PRAS, le commerce est prioritaire uniquement au niveau du LNC) ;

Contrairement au PRAS (cas 2), le PPAS ne limite pas les superficies de commerce

⇨ En cas d'abrogation du PPAS, le bureau et le logement restent les affectations principales mais le commerce ne le sera qu'au niveau du LCN. L'abrogation du PPAS permettra cependant davantage de mixité en autorisant également l'installation d'activités productives, d'établissements hôteliers, et en diversifiant les équipements. L'abrogation du PPAS clarifiera l'abrogation implicite des éléments du PPAS qui sont contraires au PRAS (non-limitation des

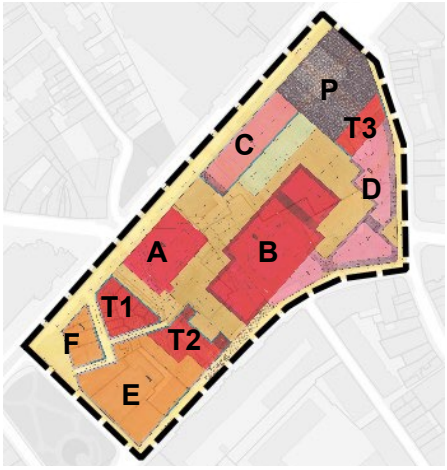
PPAS	PRAS
superficies de commerce). **IMPACT sur les qualités des constructions :** Le PPAS précise le PRAS en édictant des conditions particulières relatives à la valorisation des qualités historiques et esthétiques du bâti dans le périmètre (ZICHEE). ⇨ Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelles, historiques, esthétiques ou d'embellissement seront prises en considération via l'arrêté de classement pour une partie du bloc D (qui ne pourra plus être démolie), via la ZICHEE et via les différentes zones de protection patrimoniale qui couvrent le périmètre (ainsi que via l'inventaire légal pour certains bâtiments), mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS.	

Zone T3 (« zone de transition entre le bloc D et la zone préservée »)

PPAS	PRAS
	
Art. 2 Affectation des zones de construction 2.3. *Le bloc […] de transition [T3], affectés aux commerces au rez-de-chaussée et soit aux bureaux, soit à l'habitation à l'étage, avec leurs équipements publics ou privés.* Par ailleurs, l'**article 3** énumère les prescriptions auxquelles doit répondre le bâti des zones de transition pour assurer une certaine harmonie entre le bâti conservé et le bâti nouveau (architecture de raccord, toitures).	**Zone administrative :** *Affectation principale : Bureau et logement* *Affectations secondaires :* - Etablissements hôteliers - Équipements - Activités productives - Commerces (m² limités) **Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)** (voir ci-dessus)
IMPACT sur les affectations : idem bloc D **IMPACT sur les qualités des constructions :** Le PPAS précise le PRAS en édictant des conditions particulières relatives à la valorisation des qualités historiques et esthétiques du bâti dans le périmètre (ZICHEE). ⇨ Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelles, historiques, esthétiques ou	

PPAS	PRAS
d'embellissement seront prises en considération via l'arrêté de classement, protégeant ce bloc de la démolition, (et plus accessoirement via la ZICHEE et via les différentes zones de protection patrimoniale qui couvrent le périmètre). Les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS, mais par l'arrêté de classement de la Cour des Comptes.	

Blocs E et F

PPAS	PRAS
	
Art. 2 Affectation des zones de construction *2.4 et 2.5 Le bloc E et […] F […] sont affectés aux commerces et à l'habitation avec leurs équipements publics ou privés. Les bureaux existants dans le bloc E [et F] peuvent y être maintenus.* Par ailleurs, l'**article 3** prescrit : - Des conditions auxquelles doit répondre le bâti nouveau pour assurer une certaine harmonie avec l'environnement existant (hauteur, implantation, matériaux, etc.) ; - Des conditions conservatoires visant le bâti existant dont les façades sont à maintenir ou à restaurer (façades, toitures, volumes, éléments architecturaux et décoratifs) et où les annexes non qualitatives doivent être démolies.	**Zone d'habitation :** *Affectation principale : Logement* *Affectations secondaires :* - Équipement (m² limités) - Activités productives (m² limités) - Bureaux (m² limités) - Commerces (m² limités, rez) - Etablissements hôteliers (nombre de chambres limité) **Zone d'équipements :** *Affectation principale : Equipements* *Affectations secondaires :* - Logement, avec MPP - Commerces (complément aux équipements ou logement), avec MPP **Zone administrative :** *Affectation principale : Bureau et logement* *Affectations secondaires :* - Etablissements hôteliers - Équipements - Activités productives

PPAS	PRAS
	- Commerces (m² limités) **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 sur les affectations :

Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (logement, bureau et équipement) mais il est plus précis (Cas 1), en ce que :

- Il n'autorise pas les activités productives dans les zones d'habitation et administrative du PRAS ;
- Il n'autorise pas de nouveaux bureaux dans les zones d'habitation et administrative du PRAS ;
- Il n'autorise pas d'établissements hôteliers dans les zones d'habitation et administrative du PRAS ;
- Il n'autorise que les équipements complémentaires au logement ou au commerce.

Contrairement au PRAS (Cas 2), le PPAS :

- N'impose pas d'équipement dans la zone d'équipement du PRAS (il y donne priorité au logement et au commerce) ;
- Autorise le maintien des bureaux existants en zone d'équipement du PRAS ;
- Ne limite pas les superficies de commerce dans les zones d'habitation et d'équipement du PRAS ;
- Ne limite pas les commerces aux rez dans la zone d'habitation du PRAS ;
- Ne limite pas les superficies d'équipement dans la zone d'habitation du PRAS ;

⇨ Malgré l'abrogation du PPAS le logement sera toujours une affectation principale sur le bloc F et sur une partie du bloc E, via l'affectation principale de la zone d'habitation et de la zone administrative du PRAS. Le logement reste possible partout. Le commerce ne sera plus une affectation principale ni en zone d'habitation ni en zone d'équipements ni en zone administrative, mais il sera toujours possible. L'abrogation du PPAS permettra cependant davantage de mixité, en imposant la priorité aux équipements sur une zone, en permettant l'installation de petites surfaces d'activités productives, et en autorisant le bureau en zone d'habitation et en zone administrative. De plus, l'abrogation du PPAS clarifiera l'abrogation implicite des éléments du PPAS qui sont contraires au PRA.
De plus, l'abrogation du PPAS clarifiera l'abrogation implicite des éléments du PPAS qui sont contraires au PRAS

IMPACT sur les qualités des constructions :

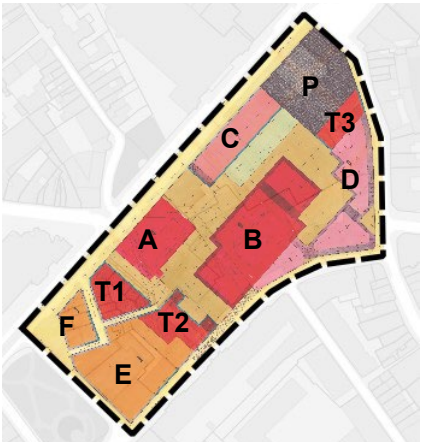
Le PPAS précise le PRAS en édictant des conditions particulières relatives à la valorisation :

- Des qualités historiques et esthétiques du bâti dans le périmètre (ZICHEE).

PPAS	PRAS
- Des intérieurs d'îlots (art. 0.6). ⇨ Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelles, historiques, esthétiques ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE et via les différentes zones de protection patrimoniale qui couvrent le périmètre (ainsi que via l'inventaire légal pour certains bâtiments), mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS. Ainsi, en cas d'abrogation, les prescriptions de maintien ou de restauration des bâtiments et/ou façades définis par le PPAS ne seront plus d'application, de même que celles relatives aux toitures, au respect du volume historique, à la conservation ou restauration des éléments architecturaux et éléments décoratifs intérieurs. Les prescriptions relatives à l'intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments dans leur environnement bâti ne sera plus d'application non plus. Les prescriptions particulières du PPAS visant à la conservation du patrimoine et à la bonne intégration des constructions dans leur environnement répondent encore toujours aux objectifs urbanistiques actuels et constituent donc des enjeux du PPAS. ⇨ La prescription du PPAS visant à démolir les annexes ne présentant pas de valeur esthétique ou architecturale ne sera plus d'application non plus, cependant la prescription 0.6 du PRAS cible l'amélioration des qualités des intérieurs d'îlots, notamment d'un point de vue esthétique et paysager, et la création de surfaces de pleine terre. Par ailleurs, cette question relève davantage du RRU.	

MPP : mesures particulières de publicité

Bloc T1

PPAS	PRAS
	
Art. 2 Affectation des zones de construction *2.4 et 2.5 […] les blocs de transition [T1] sont affectés aux commerces et à l'habitation avec leurs équipements publics ou privés.* Par ailleurs, l'**article 3** prescrit : - Des conditions auxquelles doit répondre le	**Zone d'habitation :** *Affectation principale : Logement* *Affectations secondaires :* - Équipement (m² limités) - Activités productives (m² limités) - Bureaux (m² limités) - Commerces (m² limités, rez)

<table>
<tr><th>PPAS</th><th>PRAS</th></tr>
<tr><td>bâti des zones de transition pour assurer une certaine harmonie entre le bâti conservé et le bâti nouveau (architecture de raccord, toitures) ;
- Des conditions conservatoires visant le bâti existant dont les façades sont à maintenir ou à restaurer (façades, toitures, volumes, éléments architecturaux et décoratifs) et où les annexes non qualitatives doivent être démolies ;
- Une proportion minimale de cours et jardins.</td><td>- Etablissements hôteliers (nombre de chambres limité)

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. »</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT sur les affectations :
Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (logement) mais il est plus précis (Cas 1), en ce que :
- Il n'autorise pas d'établissements hôteliers ;
- Il n'autorise que les équipements complémentaires au logement ou au commerce ;
- Il n'autorise pas les activités productives ;
- Il n'autorise pas de nouveaux les bureaux.

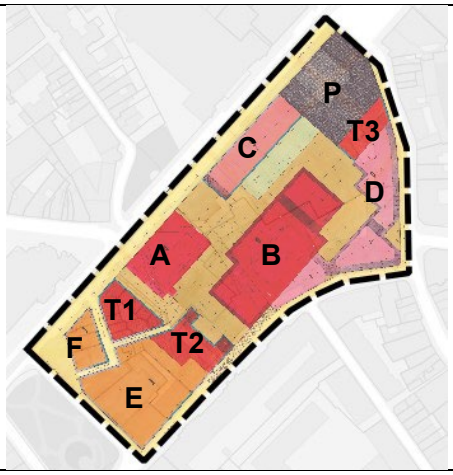
Contrairement au PRAS (Cas 2), le PPAS :
- Ne limite pas les superficies de commerce et d'équipement ;
- Ne limite pas les commerces au rez.
- Malgré l'abrogation du PPAS le logement sera toujours une affectation principale via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS. Le commerce ne sera plus une affectation principale, mais il sera toujours possible. L'abrogation du PPAS permettra cependant davantage de mixité sur cet ensemble, en permettant l'installation de petites surfaces d'activités productives et de bureaux. De plus, l'abrogation du PPAS clarifiera l'abrogation implicite des éléments du PPAS qui sont contraires au PRAS.

IMPACT sur les qualités des constructions :
Le PPAS précise le PRAS en édictant des conditions particulières relatives à la valorisation :
- Des qualités historiques et esthétiques du bâti dans le périmètre (ZICHEE).
- Des intérieurs d'îlots (art. 0.6).

⇨ Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelles, historiques, esthétiques ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE et via les différentes zones de protection patrimoniale qui couvrent le périmètre (ainsi que via l'inventaire légal pour certains bâtiments), mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS.
Ainsi, en cas d'abrogation, les prescriptions de maintien ou de restauration des bâtiments et/ou façades définis par le PPAS ne seront plus d'application, de même que celles relatives aux</td></tr>
</table>

PPAS	PRAS
toitures, au respect du volume historique, à la conservation ou restauration des éléments architecturaux et éléments décoratifs intérieurs. Les prescriptions relatives à l'intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments dans le contexte bâti existant (architecture de transition) ne sera plus d'application non plus. Les prescriptions particulières du PPAS visant à la conservation du patrimoine et à la bonne intégration des constructions dans leur environnement répondent encore toujours aux objectifs urbanistiques actuels et constituent donc des enjeux du PPAS. ⇨ La prescription du PPAS visant à démolir les annexes ne présentant pas de valeur esthétique ou architecturale et à prévoir une zone verte entre les bâtiments nouveaux et conservés en intérieur d'îlot ne sera plus d'application non plus, mais la prescription 0.6 du PRAS cible l'amélioration des qualités des intérieurs d'îlots, notamment d'un point de vue esthétique et paysager, et la création de surfaces de pleine terre. Par ailleurs, le RRU prend également en charge les exigences de végétalisation des intérieurs d'îlots.	

Zone T2

PPAS	PRAS
	
Art. 2 Affectation des zones de construction *2.4 […] le bloc de transition entre le bloc B et [le bloc E] […] est affecté aux commerces et à l'habitation avec leurs équipements publics ou privés.* Par ailleurs, l'**article 3** prescrit : - Des conditions auxquelles doit répondre le bâti des zones de transition pour assurer une certaine harmonie entre le bâti conservé et le bâti nouveau (architecture de raccord, toitures). ; - Des conditions conservatoires visant le bâti dont les façades sont à maintenir ou à restaurer (façades, toitures, volumes,	**Zone administrative :** *Affectation principale : Bureau et logement* *Affectations secondaires :* - Etablissements hôteliers - Équipements - Activités productives - Commerces (m² limités) **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*

PPAS	PRAS
éléments architecturaux et décoratifs, démolition des annexes non qualitatives) ; - Une proportion minimale de cours et jardins.	*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 sur les affectations :

Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (logement et bureau) mais il est plus précis (Cas 1), en ce que :

- Il n'autorise pas le bureau ;
- Il n'autorise pas les établissements hôteliers ;
- Il n'autorise que les équipements complémentaires au logement ou au commerce ;
- Il n'autorise pas les activités productives.

Contrairement au PRAS (Cas 2), le PPAS ne limite pas les superficies de commerce.

⇨ Malgré l'abrogation du PPAS le logement sera toujours une affectation principale via l'affectation principale de la zone administrative au PRAS. Le commerce ne sera plus une affectation principale, mais il sera toujours possible. L'abrogation du PPAS permettra cependant davantage de mixité sur cet ensemble, en permettant l'installation de petites surfaces d'activités productives (et en permettant au bureau de s'étendre dans cette zone T2). De plus, l'abrogation du PPAS clarifiera l'abrogation implicite des éléments du PPAS qui sont contraires au PRAS (non-limitation des superficies de commerce)

IMPACT sur la qualité des constructions :

Le PPAS précise le PRAS en édictant des conditions particulières relatives à la valorisation :

- Des qualités historiques et esthétiques du bâti dans le périmètre (ZICHEE).
- Des intérieurs d'îlots (art. 0.6).

⇨ Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelles, historiques, esthétiques ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE et via les différentes zones de protection patrimoniale qui couvrent le périmètre, mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS.

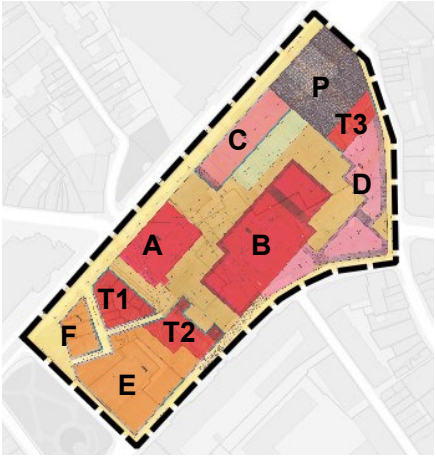
Ainsi, en cas d'abrogation, les prescriptions de maintien ou de restauration des bâtiments et/ou façades définis par le PPAS ne seront plus d'application, de même que celles relatives aux toitures, au respect du volume historique, à la conservation ou restauration des éléments architecturaux et éléments décoratifs intérieurs. Cependant, pour la zone T2, la seule façade concernée par l'aspect conservatoire du PPAS (rue des Petits Carmes n° 27) n'existe plus à l'heure actuelle. Il n'y a donc plus d'enjeu patrimonial sur cette zone.

Les prescriptions relatives à l'intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments dans leur environnement bâti ne sera plus d'application non plus. Ces prescriptions particulières du PPAS visant à la bonne intégration des constructions dans leur environnement répondent encore toujours aux objectifs urbanistiques actuels et constituent donc un enjeu du PPAS.

⇨ La prescription du PPAS visant à démolir les annexes ne présentant pas de valeur esthétique ou architecturale et à prévoir une zone de cours et jardins ne sera plus d'application non plus, mais

PPAS	PRAS
la prescription 0.6 du PRAS cible l'amélioration des qualités des intérieurs d'îlots, notamment d'un point de vue esthétique et paysager, et la création de surfaces de pleine terre. Par ailleurs, cette question relève davantage du RRU.	

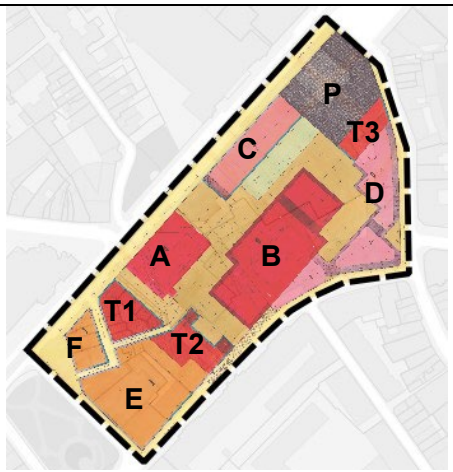
Zone destinée à l'établissement de passages publics

PPAS	PRAS
	
Art. 6 Zone destinée à l'établissement de passages publics Le plan indique diverses zones de passage public : l'esplanade et ses prolongations vers les voiries (en ocre sur le plan) et les passages couverts formés notamment par les rez-de-chaussée en retrait (en gris sur le plan). Une zone est notamment destinée à une rampe d'accès vers un passage piéton sous la rue de la Régence (le long du bloc C). Ces passages nécessitent de démolir des constructions existantes, notamment un morceau de l'aile du Palais des Comtes de Flandre aujourd'hui classé.	Le PRAS laisse entrevoir une voirie traverser la zone administrative, mais celle-ci ne correspond ni au PPAS ni à la situation existante de fait (cf. titre « Voirie » ci-après).
IMPACT Etant donné que l'aménagement des îlots du PPAS a dû s'adapter à la présence du site classé du Palais du Comte de Flandre et que les passages dessinés au plan du PPAS n'ont pas été mis en œuvre tels que prévus, le plan du PPAS est obsolète à cet égard. La suppression induite par l'abrogation du PPAS de tous ces passages publics constitue théoriquement un enjeu, mais dans les faits cet enjeu est limité, voire inexistant.	

Voirie

Le PPAS réserve des **zones affectées à la voirie** dont l'aménagement n'est pas détaillé dans des

prescriptions littérales. Elles correspondent aux voiries existantes, et sont reprises en espace structurant au PRAS, sauf les rues des Six Jeunes Hommes et des Quatre fils Aymon.
Le PRAS fait état d'une voirie traversant l'îlot, **mais celle-ci correspond à l'assiette de l'ancienne voirie reliant les rues des Petits Carmes et de la Régence, inscrite en "voirie à désaffecter" au plan d'expropriation du PPAS.**

PPAS	PRAS
	

Synthèse PPAS - PRAS

L'abrogation du PPAS permettra de **clarifier la réglementation en vigueur en supprimant les abrogations implicites du PPAS** :

- L'absence de limitation des superficies des affectations secondaires en zone d'habitation du PRAS, en particulier le commerce (T1, E, F où il ne sera plus une affectation principale) et les équipements (E, F, T1) ;
- L'absence de limitation des superficies de commerce dans la zone administrative du PRAS (A, B, C, D, T3, P) et dans la zone d'équipement du PRAS (E) ;
- L'autorisation des bureaux existants en zone d'équipement du PRAS (E) ;
- La non-imposition d'équipement en zone d'équipement (E) ;
- La non-limitation des commerces uniquement aux rez en zone d'habitation (E, F, T1) ;

Elle permettra également de clarifier la question des fonctions qui ne sont pas mentionnées dans le PPAS, pouvant laisser supposer qu'elles ne sont pas autorisées (activités productives, hôtels).

Par ailleurs, étant donné que le PPAS **n'a pas été mis en œuvre tel que prévu**, que les développements prescrits ont dû être adapté vu la présence du monument classé qu'est la Cour des Comptes, que dès lors la cohérence globale du PPAS en est affectée, et que celui-ci est devenu **en grande partie obsolète**, l'abrogation du PPAS permettra de **clarifier le cadre légal** de référence pour les projets futurs.

Les enjeux subsistant de l'abrogation **en termes d'affectation**, se situent dans :

- La possibilité d'une plus grande mixité de fonctions :
  - En permettant l'installation d'activités secondaires : activités productives et établissements hôteliers ;
  - En élargissant la gamme d'équipements dans la zone d'équipement du PRAS ;
  - En ouvrant la zone administrative du PRAS au logement.
- La perte de précision quant à la localisation de certaines affectations :

  - La localisation de logements en zone administrative du PRAS (E, T2) ;
  - La localisation des commerces uniquement au RDC en zone administrative du PRAS (D, T3)
- La perte de précision quant aux types d'équipements en zone d'équipement et en zone d'habitation du PRAS (E, F) ;
- La possibilité d'installer des bureaux en zone T2 et des petites surfaces de bureau en zone E et F (mais c'est déjà le cas dans les faits).

Globalement, les enjeux du PPAS en termes d'affectations pourront être pris en charge par l'application du PRAS.

Les autres enjeux subsistants de l'abrogation du PPAS se situent essentiellement au niveau de la perte de précisions quant aux caractéristiques physiques du bâti apportées par le PPAS, à savoir, les prescriptions particulières visant la conservation et l'harmonie des constructions avec le contexte environnant.

Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelles, historiques, esthétiques ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE et via les différentes zones de protection patrimoniale qui couvrent le périmètre (ainsi que via l'inventaire légal pour certains bâtiments), mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS.

Les prescriptions particulières du PPAS visant à la conservation du patrimoine et à la bonne intégration des constructions dans leur environnement répondent encore toujours aux objectifs urbanistiques actuels et constituent donc des enjeux du PPAS.

Inversement, les bâtiments de la rue de Namur aujourd'hui repris à l'inventaire (zone D, rue de Namur n°9 à 25) ne seront plus soumis au PPAS, dont le plan sous-entendait la démolition. Le PPAS est donc également obsolète à cet égard et son abrogation serait ici favorable d'un point de vue patrimonial.

Les prescriptions relatives à la conservation du patrimoine Palais du Comte de Flandre et L'ensemble Cour des Comptes ne constitue plus un enjeu étant donné l'arrêté de classement y relatif. On considère dès lors les éléments suivant comme pris en charge par ailleurs pour les parties classées : la préservation du palais du Comte de Flandre et ses façades avant, et la façade du bloc C côté Régence ; l'utilisation de la même architecture en harmonie avec l'architecture du complexe pour les autres façades ; le respect du volume historique, des éléments architecturaux et des éléments décoratifs intérieurs (blocs C et P).

On note également que d'un point de vue purement théorique, l'abrogation du PPAS pourrait présenter un enjeu en ce qui concerne le détail des zones constructibles ou non en intérieur d'îlot, cependant, étant donné que le PPAS est en grande partie obsolète à cet égard, cet enjeu n'existe pas dans les faits. On rappelle que ce point relève plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous) et que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera. La prescription du PPAS visant à démolir les annexes ne présentant pas de valeur esthétique ou architecturale et à prévoir une zone de cours et jardins d'au moins 1/5 de la surface de la zone (T2) relève également plus du RRU, et ici aussi la prescription 0.6 du PRAS ciblera l'amélioration des qualités des intérieurs d'îlots, notamment d'un point de vue esthétique et paysager, et la création de surfaces de pleine terre.

2.2.2 Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Blocs A, B, C, D, T3, P

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
Implantations	**Blocs A, C, T3, P et D** : A l'alignement indiqué sur le plan qui, dans les faits, correspond au front de bâtisse. **Bloc B** : Front de bâtisse en recul de l'alignement.	Constructions en mitoyenneté : A l'alignement ou au front de bâtisse. Comme le front de bâtisse existant est à l'alignement, on peut estimer que le RRU cadre suffisamment cette matière. L'implantation du **bloc B**, en recul, pourrait constituer un enjeu mais vu l'obsolescence du PPAS, cet enjeu n'est pas réel dans les faits.
Gabarits	**Blocs A et B** : Max. 5 niveaux **Blocs D et T3** : Max. 3 niveaux, hauteurs max **Blocs P et C** : Conservation des gabarits	Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. **Bloc A** : Les gabarits des constructions voisines à rue varient globalement de 3 et 4 niveaux côté Régence, soit des gabarits comparables ou inférieurs à ceux prescrits au PPAS pour le bloc A. Le gabarit du bloc A n'est pas amené à changer en cas d'abrogation. **Blocs B et D** : Le gabarit des constructions érigées à cet endroit ne devrait pas augmenter, vu que la hauteur du bâti est contrainte partiellement par la présence du Monument classé de la Cour des Comptes et que les constructions sont déjà les plus élevées de l'îlot (6 niveaux, soit 1 à 3 niveaux de plus que prévu au PPAS). Les constructions conservées de la rue de Namur sont également plus élevées que ce que prescrit le PPAS (5 niveaux contre 3 au PPAS). On note que les gabarits du bâti situé à la périphérie du PPAS ne dépassent pas 4 niveaux, sauf dans la rue de Namur (7 niveaux).

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
		Blocs C, P, T3, (D) : Monument classé. On peut donc estimer que le RRU cadre suffisamment cette matière.
Profondeurs	Le PPAS limite la profondeur des constructions au plan. Il impose des passages couverts (galeries formées par les rez en retrait) au niveau des blocs B et D.	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. **Blocs C, P, T3, (B, D)** : Le PPAS est obsolète relativement à la profondeur de construction en raison du classement de la Cour des Comptes. **Bloc et parties restantes non classées des blocs B et D** : La configuration du parcellaire et du bâti rend complexe l'application du RRU mais compte tenu du caractère obsolète du PPAS au niveau de l'esplanade qui n'a pas été aménagée conformément au Plan, il n'y a pas d'enjeu pour ces zones.
Composition architecturale, esthétique et toiture	Le PPAS distingue : - **Les zones préservée et de construction dont les façades sont à maintenir ou à restaurer** : Il édicte des règles de conservation pour les façades, les toitures, le respect du volume historique ; et il incite à la démolition des annexes ne présentant aucune valeur esthétique. - **Les zones de transition** : Il édicte des règles concernant la continuité des pentes de toitures, il impose un raccord entre les blocs D et P et impose les mêmes matériaux que pour les blocs A et B. - **Les zones de constructions nouvelles** : Il édicte des règles concernant les matériaux et la modulation des façades des étages	Le RRU réglemente les saillies sur les façades à l'alignement (0,12 m les 2,5 premiers mètres et 1 m au-delà) mais ne réglemente pas la composition architecturale. Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes, ce qui est dans l'esprit du PPAS. 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. Le RRU ne prévoit aucune obligation esthétique.

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
	techniques, la teinte et le type de matériaux des blocs A, B, D.	

IMPACT

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur le monument classé qu'est la Cour des Comptes. L'analyse se concentre dès lors sur les autres bâtiments.

Le plan du PPAS et notamment le concept d'esplanade, est aujourd'hui obsolète, et dès lors certains enjeux théoriques ne constituent pas des enjeux réels.

En termes d'implantation, l'implantation du bloc B ne constitue plus un enjeu réel étant donné l'obsolescence du plan. Pour le reste, comme le front de bâtisse existant est à l'alignement, on peut estimer que le RRU cadre suffisamment cette matière.

En termes de gabarit, on estime que le RRU cadre suffisamment cette matière (gabarits contraints par le monument classé, constructions conservées de la rue de Namur plus élevées que ce que prescrit le PPAS, les gabarits du bâti situé à la périphérie du PPAS ne dépassent pas 4 niveaux -sauf rue de Namur-).

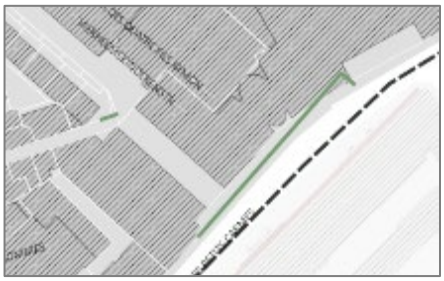
En termes de profondeur des constructions, en ce qui concerne les blocs C, P, T3, (D) : étant donné que le monument de la Cour des Comptes et du Palais du Comte de Flandre est classé et que le PPAS y est obsolète, l'enjeu de l'abrogation est nul. Pour le bloc A et les parties non classées de B et de D : la configuration du parcellaire et du bâti rend complexe l'application RRU et cet enjeu théorique de l'abrogation est donc complètement obsolète. Pour le reste, le RRU cadre bien la profondeur du bâti et même davantage que le PPAS car le bâti existant est souvent plus profond que ce qu'autorise le RRU.

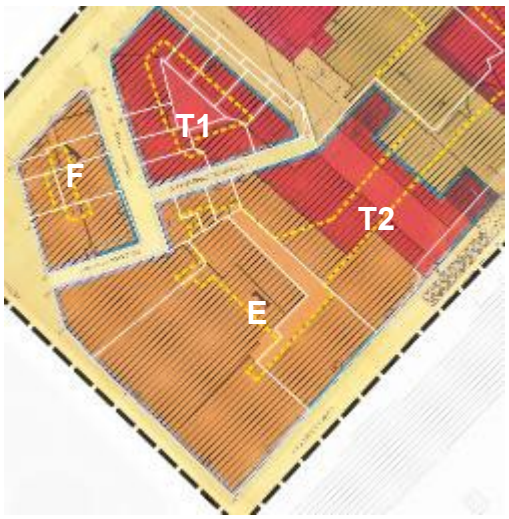
En termes de composition architecturale pour ces zones, l'abrogation du PPAS supprimera :

- La distinction entre la zone préservée, la zone de façades à maintenir ou à restaurer, les zones de transition et les zones de constructions nouvelles.
- Les règles relatives à la composition architecturale et les règles de conservation pour ces zones. Ces prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques ne sont en effet pas prises en charge par le RRU. On note qu'en dehors des biens classés, 3 immeubles de l'îlot sont repris à l'inventaire légal (voir point 2.2.3 et 4.1.2). On note aussi qu'une ZICHEE couvre le tout.

Le principe du bon aménagement des lieux reste, par ailleurs, toujours d'application pour juger de la qualité architecturale des projets, d'autant que certaines de ces prescriptions sont obsolètes.

Blocs E-T2, F et T1

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
Implantations	A l'alignement indiqué sur le plan, qui dans les faits correspond au front de bâtisse. Pour T1 et T2 côté esplanade, en recul sur l'alignement : front de bâtisse obligatoire ou extrême, tels qu'indiqués au Plan.	A l'alignement ou au front de bâtisse. Pour T2, les fronts de bâtisse définis par le PPAS le long de l'esplanade sont obsolètes puisque l'esplanade n'a pas du tout été réalisée conformément au PPAS. Côté rue des Petits Carmes, l'alignement qui avait été fixé au PPAS (non respecté) ne sera plus d'application, le front de bâtisse, qui n'a pas respecté cet alignement, deviendra la référence pour l'implantation des constructions. 
Gabarits	Le plan renseigne le nombre de niveaux pour les nouveaux immeubles et le nombre de niveaux des immeubles existants à conserver : - E-T2 : 2 à 4 niveaux, et ponctuellement 5 (Place du Petit Sablon 4) - F : 3 à 4 niveaux, et ponctuellement 5 (rue de la Régence 26a) - T1 : 2 à 3 niveaux.	Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. E-T2 : certains immeubles montent jusqu'à 6 niveaux le long de la rue des Petits Carmes, d'autres montent jusqu'à 4 niveaux du côté de la rue des Quatre Fils Aymon, en contradiction avec le PPAS, rendant possible l'augmentation des gabarits adjacents, notamment sur le coin Petits Carmes/Petit Sablon et le long de la rue des Quatre Fils Aymon (n°22). F : les immeubles adjacents à l'immeuble de 5 niveaux de la rue Royale pourraient voir leur gabarit augmenter de 1 niveau. T1 : Seuls 3 immeubles pourraient monter de 1 niveau (passage de 2 à 3 niveaux), rue des Quatre Fils Aymon 13 et rue des Six Jeunes Hommes, 10. Le RRU ne permettra pas de limiter les gabarits tel que le fait le PPAS mais le RRU cadre assez cette matière, les possibilités

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
		d'augmentation de gabarits restant limitées.
Profondeurs	La profondeur est cadrée par la conservation de certains bâtiments (liseré de façades à maintenir) et par la prescription visant à démolir les annexes sans valeur. Au niveau de l'îlot **T1**, le PPAS impose une surface pour la zone de jardins privés correspondant à minimum 1/5 de la surface totale de l'îlot.	En cas d'abrogation, 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. Au regard des profondeurs théoriques qui seraient d'application en vertu du RRU, on peut estimer que le RRU cadre suffisamment et même mieux cette matière car il restreint davantage les profondeurs dans la majorité des cas. 
Composition architecturale, esthétique et toiture	Le PPAS distingue : - **Les zones préservées dont les façades sont à maintenir ou à restaurer** : il édicte des règles de conservation pour les façades, les toitures, le respect du volume historique ; et il incite à la démolition des annexes ne présentant aucune valeur esthétique. - **Les zones de transition** (**T2** et **T3**) : Les matériaux et la pente de toiture des constructions nouvelles sont les mêmes que ceux des bâtiments maintenus. Une zone de	Le RRU réglemente les saillies sur les façades à l'alignement (0,12 m les 2,5 premiers mètres et 1 m au-delà) mais ne réglemente pas la composition architecturale. Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes, ce qui est dans l'esprit du PPAS. 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

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
	cour et jardins est aménagée en intérieur d'îlot (minimum 1/5 de la surface totale de l'îlot). - Les zones de constructions nouvelles : Les matériaux utilisés seront les mêmes que pour les blocs A, B, D. L'architecture de ces constructions doit réaliser une bonne transition entre les blocs A et B et les constructions existantes des blocs F, T1, et E-T2. Pour les blocs F et T1, l'architecture doit s'intégrer à l'architecture existante dans ces rues.	lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. Le RRU ne prévoit aucune obligation esthétique.

IMPACT

En termes d'implantation,
L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact significatif sur l'implantation à l'alignement, sauf sur un tronçon de la rue des Petits Carmes (où l'alignement prescrit par le PPAS n'a pas été respecté dans la réalité). L'abrogation permettrait de clarifier la situation à cet égard. L'abrogation pourra avoir un impact sur les limites des constructions donnant sur l'esplanade (et donc sur la définition des passages publics). On note cependant que les constructions donnant sur l'esplanade n'ont pas été réalisées conformément au PPAS et que ces prescriptions sont obsolètes
En conséquence, l'abrogation permettra plutôt de clarifier le cadre légal sur cette zone.

En termes de gabarit, le RRU ne permettra pas de les limiter de la même manière que le fait le PPAS mais le RRU cadrera suffisamment cette matière en cas d'abrogation, les possibilités d'augmentation restant limitées puisque les îlots sont entièrement bâtis.

En termes de profondeur des constructions, le RRU cadre suffisamment et même mieux cette matière car il restreint davantage les profondeurs dans la majorité des cas. L'enjeu de l'abrogation pour cet aspect est donc nul.

En termes de composition architecturale pour ces zones, l'abrogation du PPAS supprimera :
- La distinction entre la zone préservée, la zone de façades à maintenir ou à restaurer et les zones de transition et les zones de constructions nouvelles.
- Les prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques, qui ne sont, en effet, pas prises en charge par le RRU. On note que 4 immeubles de l'îlot E, 5 immeubles de l'îlot F et 4 immeubles de l'îlot T1 sont repris à l'inventaire légal. On rappelle ici aussi qu'une ZICHEE couvre le tout. Par ailleurs, le principe du bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets, d'autant que certaines des prescriptions esthétiques sont obsolètes au regard de standards actuels.

Le principe du bon aménagement des lieux reste, par ailleurs, toujours d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.

Zone de jardinets privatifs

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
Prescriptions	Le PPAS impose une zone de jardinets privatifs à l'arrière du bloc C. Cette zone est obligatoirement aménagée en jardins. Les plantations couvrent au moins 50% de la zone.	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 Etant donné que la zone de jardinets privatifs se trouve intégralement dans le périmètre de l'arrêté de classement de la Cour des Comptes, le PPAS est obsolète pour cette partie, son abrogation ne changera rien.		

Zone destinée à l'établissement de passages publics

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
Prescriptions	Le plan indique diverses zones de passage public : l'esplanade et ses prolongations vers les voiries (en orange sur le plan) et les passages couverts, formés notamment par les rez-de-chaussée en retrait (en gris sur le plan). Le plan indique également les niveaux (le niveau haut de l'esplanade, les niveaux bas dans les zones de raccord à la rue de la Régence), ainsi que les zones de transition entre les niveaux. Une zone est destinée à une rampe d'accès vers un passage piéton sous la rue de la Régence. Le PPAS précise que les pentes doivent permettent aux PMR de circuler facilement.	Le RRU comprend des prescriptions concernant le cheminement piéton (pente transversale, obstacles, …) Il ne cadre en aucun cas l'existence de passages publics. Ces passages publics n'ont par ailleurs pas été réalisés tels que prévu au PPAS.

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
IMPACT En cas d'abrogation, l'imposition de passages publics disparaîtra. Cependant, cette zone n'a pas vraiment été mise en œuvre telle que prescrite, qui est en grande partie obsolète en raison du classement de la Cour des Comptes. Par ailleurs, le passage public existant a vraisemblablement fait l'objet d'une convention (voir point 2.2.7).		

Prescriptions générales

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
Clôtures	Les clôtures autour de la zone de jardinets privatifs et entre les plateaux à différents niveaux doivent être en harmonie avec l'architecture du complexe de bureaux et être composées de matériaux lourds.	Le RRU ne traite ce type de clôture que dans le cas des terrains non bâtis.
Garages et parkings	Il peut être dérogé aux lois et règlements en vigueur pour ce qui concerne le nombre des emplacements de parcage pour les blocs E, F, P, T1. (la circulaire prévoyait 1 empl./ 50m² de bureaux et 1 empl./150m² de logement). Les accès aux parkings souterrains des blocs A, B, C, D sont localisés entre les blocs A et T1 et dans la partie de la rue des Petits Carmes « *désaffectée en tréfonds et/ou en surface* » au plan d'expropriation.	Le RRU impose au minimum 1 emplacement par logement, au maximum 2. Par ailleurs, sur base des zones d'accessibilité du RRU, pour le complexe de bureaux, le COBRACE prévoit de l'ordre 1 empl./ 100m² en zone d'accessibilité B, et 1 empl./200m² en zone d'accessibilité A. Les accès aux parkings souterrains de la rue des Petits Carmes n'ont pas été réalisés conformément au PPAS. Au regard du caractère obsolète d'une bonne partie du plan du PPAS (classement de la Cour des Comptes), et étant donné que les règlements existants aujourd'hui répondent mieux aux besoins actuels, on peut estimer que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact significatif en matière de garages et parkings.
Antennes radio - TV	Aucune antenne radio ou T.V. accrochée aux façades ou à la toiture et visible de la voie publique n'est autorisée.	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

	Prescriptions PPAS	RRU- Analyse situation existante
		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. 5. En dehors des enseignes des maisons de commerce et de bureaux, interdiction de publicité dans les zones qui seraient visibles de la voie publique ou de la zone de passage public. Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines. Elles ne peuvent nuire au caractère résidentiel du quartier.	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 quasiment partout en « zone de publicité interdite », comme au PPAS, sauf le tronçon de la rue des Petits Carmes qui donne sur la rue de Namur qui est en « zone restreinte ». En zone restreinte, le RRU impose des conditions plus strictes pour la pose de publicités que dans d'autres zones, mais l'autorise.
Travaux de transformation et d'amélioration	Art. 9 Pour les bâtiments principaux dont la profondeur actuelle dépasse la profondeur future admise, il peut être permis d'effectuer des travaux confortatifs pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et qu'ils ne compromettent pas le bon aménagement des lieux. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'annexes qui dépasseraient 3,5m de haut.	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. Notons que le PPAS est très localement plus strict que le RRU en ce qu'il interdit la publicité dans un tronçon de la rue des Petits Carmes, là où le RRU la limite (zone restreinte) sans toutefois l'interdire.		

Synthèse PPAS - RRU

L'abrogation du PPAS n'aura **pas d'impact sur le patrimoine classé** (Cour de Comptes). De ce fait, on note que l'abrogation permettra plutôt de clarifier le cadre légal sur cette zone, le PPAS ne prévoyant pas de conserver l'entièreté du site. Les enjeux se concentreront dès lors sur le reste du périmètre.

En termes d'implantation : Dans la partie administrative, le PPAS prévoit un **mode d'implantation spécifique** (plus particulièrement au niveau du bloc B) et définit notamment des fronts de bâtisse obligatoires en intérieur d'îlot, le long de l'esplanade. L'abrogation du PPAS supprimerait ce concept d'esplanade et de plateaux destinés aux passages publics, ainsi que ces fronts de bâtisse définis au PPAS. Le mode d'implantation prévu au PPAS n'a cependant pas été mise en œuvre comme prévu et est devenu en grande partie impossible étant donné la présence du **monument classé**. En réalité, **l'enjeu de l'abrogation** à cet égard est **finalement purement théorique vu que le PPAS est complètement obsolète :** les constructions longeant l'esplanade n'ont pas été réalisées conformément au PPAS, la zone D est restée telle qu'elle était avant l'adoption du PPAS alors qu'un remodelage complet était prévu au PPAS alors que certains de ces immeubles sont maintenant repris à l'inventaire légal. Dès lors, étant donné l'obsolescence du plan, l'abrogation permettrait de **clarifier la situation.**
L'abrogation du PPAS n'aura globalement pas non plus d'impact sur l'implantation à l'**alignement** étant donné le caractère bâti, sauf sur un petit tronçon de la rue des Petits Carmes, où l'alignement du PPAS n'a pas été respecté dans les faits. L'abrogation permettrait de **clarifier la situation** à cet endroit également et un plan d'alignement pourrait confirmer les nouveaux alignements.

En termes de profondeur des constructions, au sein des îlots F, T1 et E-T2, la profondeur actuelle des bâtiments ne permettra aucune extension supplémentaire, au contraire. Il n'y a donc pas d'enjeu à cet endroit.

En termes de gabarits, le RRU ne permettra pas de les limiter de la même manière que ne le fait le PPAS mais le RRU cadrera suffisamment cette matière en cas d'abrogation, les augmentations possibles de gabarits restant limitées (max 1 ou 2 niveaux) puisque les îlots sont entièrement bâtis. L'existence de l'ensemble classé, des zones de protection et la reprise de nombreux biens à l'inventaire légal joueront également en faveur du maintien des gabarits existants, de même que la couverture de la zone par une ZICHEE et l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant.

En termes de composition architecturale, l'abrogation du PPAS supprimera :

- la distinction que fait le PPAS entre la zone préservée, la zone de façades à maintenir ou à restaurer, les zones de transition et les zones de constructions nouvelles ;
- les règles relatives à la composition architecturale et les règles de conservation pour ces zones. Ces prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques ne sont en effet pas prises en charge par le RRU. On note qu'en dehors des biens classés, 3 immeubles de l'îlot sont repris à l'inventaire légal. On note aussi qu'une ZICHEE couvre le tout. Par ailleurs, le principe du 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.

En cas d'abrogation, l'existence des **zones destinée à l'établissement de passages publics** (qui n'ont pas été mises en œuvre conformément au PPAS) pourrait être menacée. Cependant, une servitude de passage public sur sol privé entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes a bien fait l'objet d'un

engagement (annexe au PU relatif à l'immeuble implanté rue de la Régence n° 4 et ses abords -pour la partie basse, et renseignements urbanistiques attestant qu'« *Il existe un passage public sur sol privé entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes* » -pour la totalité du passage entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes). Il est à noter que le tracé sur le PRAS résulte d'une erreur matérielle puisqu'il correspond à l'ancienne voirie qui a été désaffectée par mise en œuvre du plan d'expropriation du PPAS, l'abrogation permettra de relever cette erreur matérielle, pour la corriger à l'occasion de la future modification du PRAS. Il n'y a pas d'enjeu au niveau de ces passages publics, les passages prévus au PPAS étant obsolètes et les passages réels étant actés par ailleurs dans une convention.

Pour ce qui concerne la zone de jardinets privatifs, elle n'a pas été mise en œuvre conformément au PPAS, qui est devenu obsolète pour cet aspect vu la présence du monument classé la couvrant. L'enjeu de l'abrogation pour cette matière est donc nul.

On note que l'abrogation du PPAS pourrait avoir un impact sur la question des clôtures, mais que les types de clôture autorisés ne répondent toutefois plus aux pratiques actuelles en la matière.

Notons aussi que le PPAS est très localement plus strict que le RRU en ce qu'il interdit la publicité dans un tronçon de la rue des Petits Carmes, là où le RRU la limite (zone restreinte) sans toutefois l'interdire.

Enfin, en termes de stationnement, l'abrogation du PPAS permettra d'appliquer des normes plus actuelles.

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

2.2.3 Les biens classés et protégés

Comme l'illustre la carte ci-dessous, il y a un monument classé au sein du périmètre : la Cour des Comptes, vaste ensemble regroupant l'ancien palais du Comte de Flandre et les bâtiments de la Banque de Bruxelles avec leurs multiples extensions.

On note que le périmètre est partiellement couverts par sept zones de protection, liées aux monuments et ensemble classés suivants :

- Musée d'Art Ancien et aile annexe sis au 3 rue de la Régence ;
- Cour des Comptes sis au 2 rue de la Régence ;
- Palais Charles de Lorraine, Chapelle Royale Protestante et le Palais de l'Industrie Nationale si à la place du Musée ;
- Palais de Justice sis place Poelaert ;
- Ancienne abbaye du Coudenberg sise rue de Namur 4 ;
- Ancienne Banque d'Outremer sis au 14 rue Thérésienne ;
- Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg sis au 8 place du Petit Sablon ;
- Synagogue principale de Bruxelles au 32 rue de la Régence.

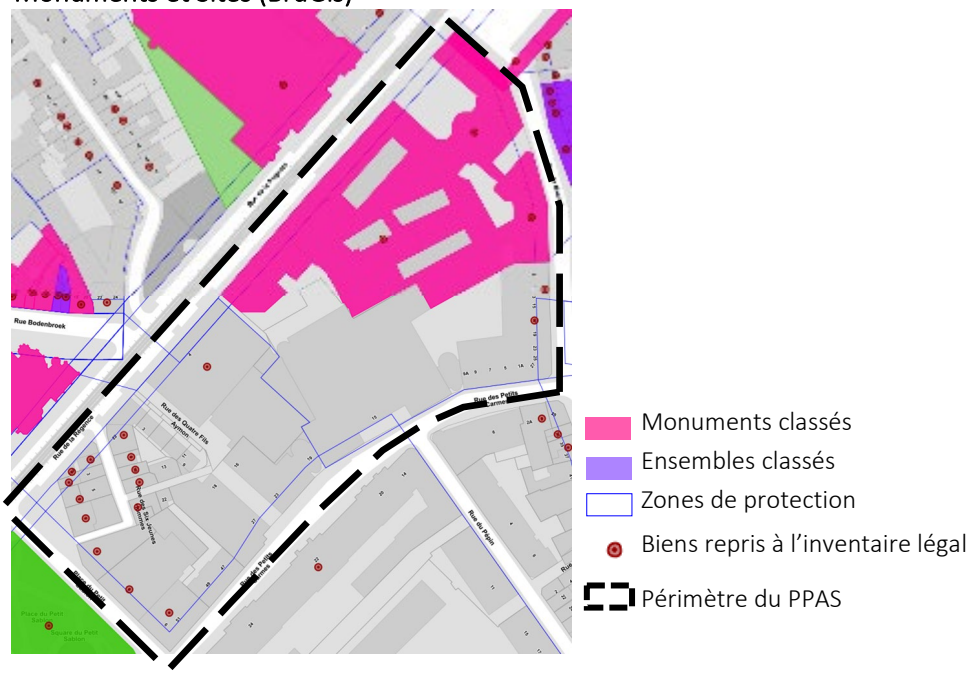
Dans ces zones de protection, les actes et travaux, s'ils sont de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine architectural ou à partir de celui-ci, sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation[1].

Il y a **plusieurs biens inscrits à l'inventaire légal du patrimoine architectural** de la Région de Bruxelles-Capitale, adopté le 4 avril 2024 (publié le 19/04/2024).
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).

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

Monuments et Sites (BruGis)



Le **PPAS** contient, comme l'illustre la carte suivante, des prescriptions relatives à la conservation du bâti :

- Une zone préservée (le Palais du Comte de Flandre) ;
- Une zone de construction dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, exigeant la conservation des façades et toitures, ainsi que des éléments architecturaux et décoratifs d'époque, et le respect des volumes historiques. Les annexes ne présentant aucune valeur esthétique, architecturale, historique ou artistique sont à démolir en cas de restauration des autres éléments du bien.

Le PPAS comprend par ailleurs des zones de constructions nouvelles qui comprennent des prescriptions relatives à l'harmonie entre l'ancien et le nouveau, mais ne comprennent pas d'aspects conservatoires.

[1] Art. 237 du CoBAT
[2] Art. 207 du CoBAT

PPAS : Prescriptions de conservation



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

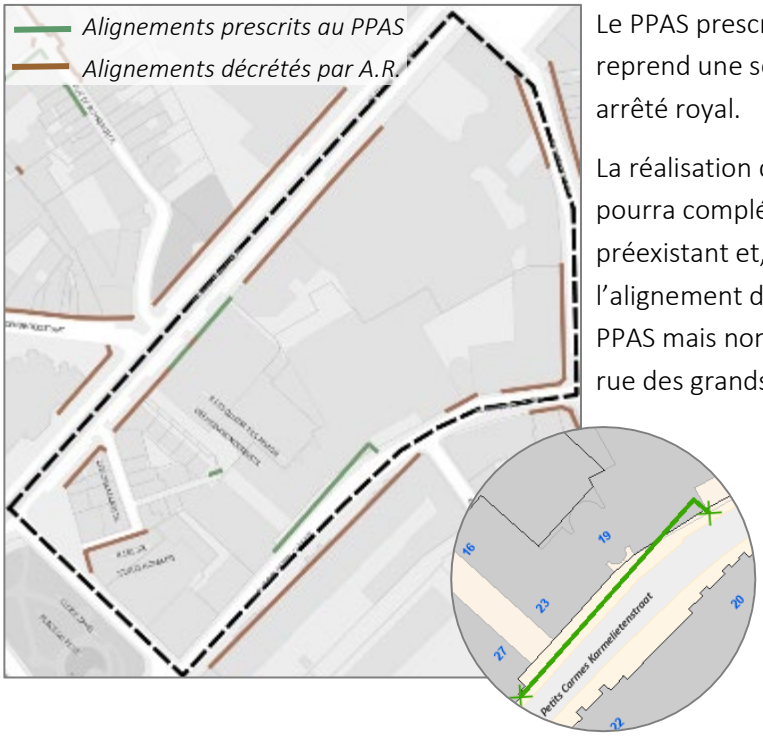
Cet impact est, toutefois, à nuancer étant donné que la Cour des Comptes est classé, et concerne une grande partie du périmètre, que plusieurs bâtiments sont situés en zone de protection d'un bien classé ou figurent à l'inventaire légal, et qu'une ZICHEE couvre le périmètre.

Par ailleurs, les bâtiment sis rue des Quatre fils Aymon 22 et 24, placés en zone de façades à maintenir ou à restaurer au PPAS, n'étant ni situés en zone de protection d'un bien classé, ni inscrits 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 du PPAS n'inclut aucun permis de lotir.

2.2.5 Les alignements



Le PPAS prescrit de nouveaux alignements et reprend une série d'alignements décrétés par arrêté royal.

La réalisation d'un nouveau plan d'alignement pourra compléter l'alignement de droit préexistant et, le cas échéant, confirmer l'alignement de fait (alignement prescrit par le PPAS mais non respecté et obsolète du côté de la rue des grands Carmes -cf. zoom ci-dessous).

2.2.6 Foncier public

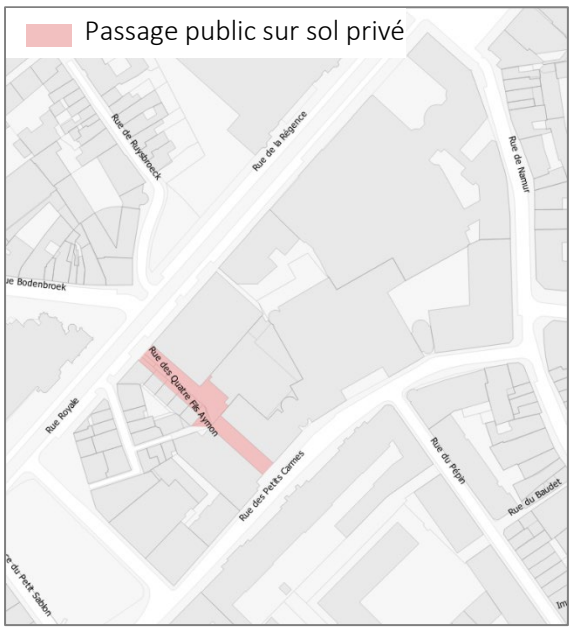


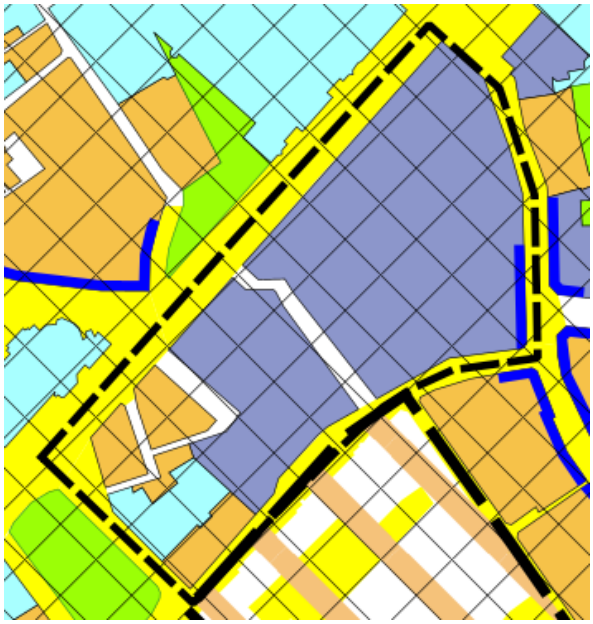
L'état belge est propriétaire de l'ensemble abritant la Cour des Comptes, comprenant l'ancien Palais du Comte de Flandre, le tout étant géré par la Régie foncière des Bâtiments. Deux autres petites parcelles résiduelles appartiennent également à l'état belge au sein du périmètre.

2.2.7 Autres éléments de droit

Le PPAS prescrit des **zones de passage public** sur sol privé qui n'ont pas été mises en œuvre conformément au PPAS (implantation, accessibilité…).

En cas d'abrogation, l'existence de ces zones pourrait être menacée. Cependant, une servitude de passage public sur sol privé entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes a bien fait l'objet d'un engagement (annexe au PU relatif à l'immeuble implanté rue de la Régence n° 4 et ses abords -pour la partie basse, et renseignements urbanistiques attestant qu'« *Il existe un passage public sur sol privé entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes* » -pour la totalité du passage entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes.
Le tracé de voirie sur le PRAS à travers la zone administrative résulte d'une erreur matérielle puisqu'il correspond à la rue Bodenbroeck qui a été désaffectée par mise en œuvre du plan d'expropriation du PPAS. **L'abrogation permettra de relever et corriger cette erreur matérielle au PRAS**.





2.2.8 Biens inoccupés

Le périmètre ne comporte **aucun bien inoccupé**.

2.2.9 Permis d'urbanisme

Il n'y a pas de grands projets au sein du PPAS Banque de Bruxelles.

A proximité directe du périmètre du PPAS, un projet de réaménagement complet de la place Royale est en cours (projet Beliris - voir titre 1.4).

2.2.10 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

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

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

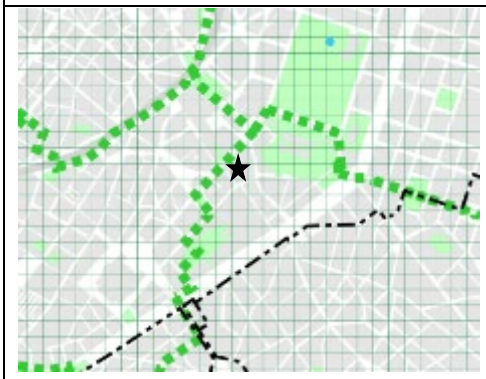
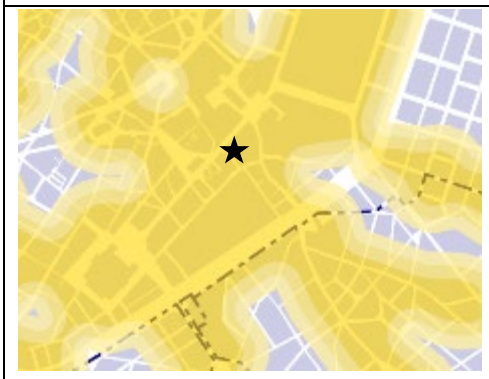
- Le PRDD vise dans son axe 3 à défendre et promouvoir le **patrimoine** urbain comme vecteur d'identité et d'attractivité ; on note que les ZICHEE sont incluses dans la détermination des

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. 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 des PPAS est représenté par une étoile noire.

★ Localisation du PPAS

	**Armature spatiale et vision pour Bruxelles** Le PPAS se trouve : - Dans la zone d'hypercentre-ville (rouge) - A proximité d'un centre de quartier (point mauve) - A proximité d'une gare (Gare Centrale représenté par le point bleu)
	**Maillage vert et bleu** Le PPAS se trouve dans la zone prioritaire de verdoiement (quadrillage vert). Le tracé d'une « continuité verte » (pointillés verts) passe en bordure de périmètre du PPAS.
	**Noyau d'Identité Locale (NIL)** Le PPAS se trouve dans un Noyau d'Identité Locale (en jaune), qui recouvre la majeure partie du centre-ville.

	**Développement économique** La zone du PPAS est en partie couverte par deux zones de liseré commercial (en bleu clair). Elle est à proximité de deux axes de développement économique (la Petite Ceinture à l'est et l'axe reliant le boulevard Anspach à la place Poelart à l'ouest).
	**Zone de rénovation urbaine (ZRU)** Le PPAS n'est pas couvert par la zone de rénovation urbaine de 2020 ni dans celle de 2016, mais il les borde (en rouge, les délimitations n'ayant pas changé dans cette partie du centre-ville).

Le PRDD inscrit donc le périmètre du PPAS comme suit :

- En hyper centre-ville ;
- En zone prioritaire de verdoiement ;
- En bordure d'une continuité verte ;
- Au sein d'un Noyau d'Identité Locale ;
- Au sein d'une zone de liseré de noyau commercial ;

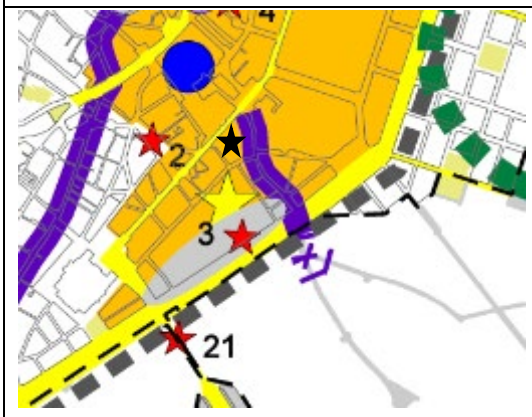
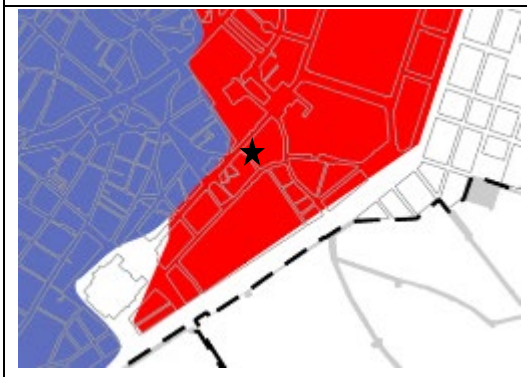
⇨ En cas d'abrogation, le PRDD ne garantit pas mais encourage la conservation du patrimoine et la végétalisation des intérieurs d'îlots.
L'abrogation du PPAS ne porte pas atteinte à la réalisation des différents objectifs fixés par le PRDD.

2.2.11 Le Plan Communal de Développement (PCD)

Le PCD établi en 2004, a été approuvé après les PPAS. 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 noire.

	**Revitaliser l'habitat** Le PPAS se trouve dans la zone de renforcement du logement (en orange) et à proximité d'une opération de logement localisée (en rouge).
	**Soutenir un développement économique intégré** Le périmètre du PPAS est repris dans une zone dont l'objectif est de renforcer ou rétablir la mixité des fonctions ; il est également longé par un axe structurant à l'ouest et par un axe à « logique de chaussée (entre autres à vocation commerciale) » (en mauve).
	**Politique en matière de logement** Le PPAS se trouve dans une zone de reconquête du logement (rouge).
	**Politique en matière de planification communale** Le périmètre étudié se trouve dans une zone de PPAS à modifier ou à abroger (rose).

★ Localisation du PPAS

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

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.

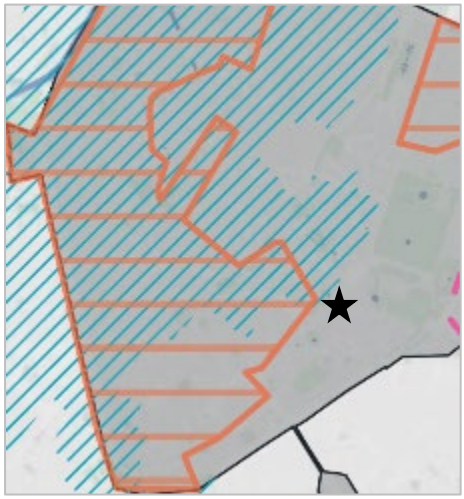
Le PCDD énonce **7 ambitions structurantes** libellées comme suit :

- 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 :

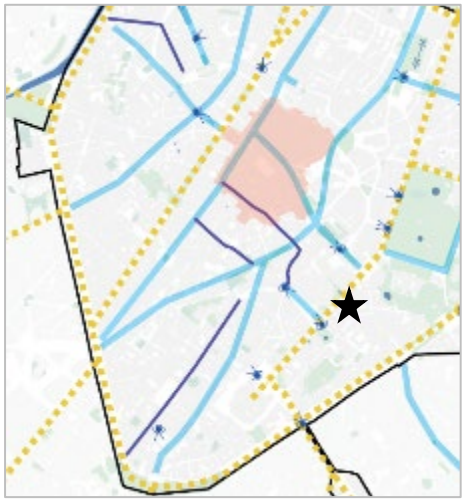
★ Localisation PPAS



Développement urbain

Le PPAS se trouve :

- En zone prioritaire de verdurisation et de désimperméabilisation ( )
- A proximité d'une Zone de Revitalisation Urbaine -ZRU ( )
- En bordure d'une zone prioritaire de gestion de l'eau ( )



Patrimoine

Le PPAS se trouve :

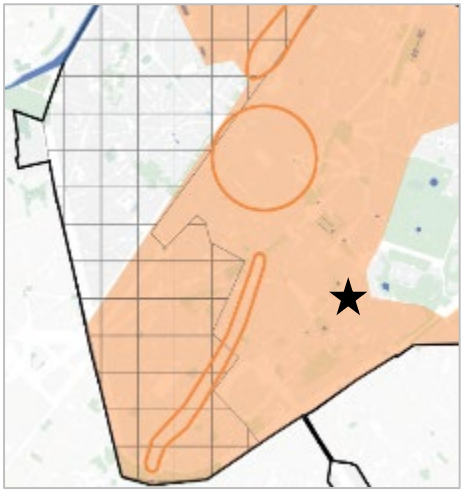
- Le long d'un axe structurant régional ( )
- A proximité de deux perspectives à préserver – Sablon et Mont-des-Arts( )



Maillage résilient

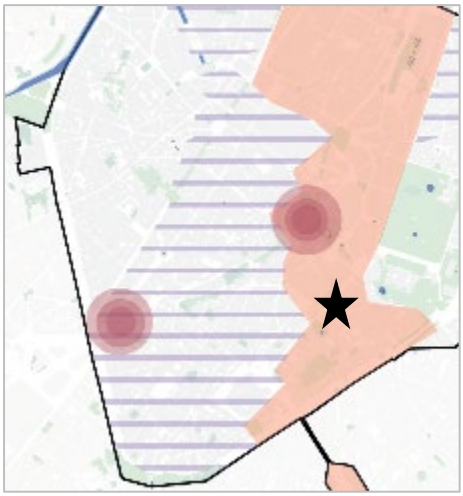
Le PPAS se trouve :

- Le long de la continuité verte définie par le PRDD, rue de la Régence (▪ ▬)
- Le long de la magistrale piétonne définie par le PRDD, rue de Namur (——)
- Le long du réseau d'espaces publics cohérent et inclusif, rue de la Régence (——)



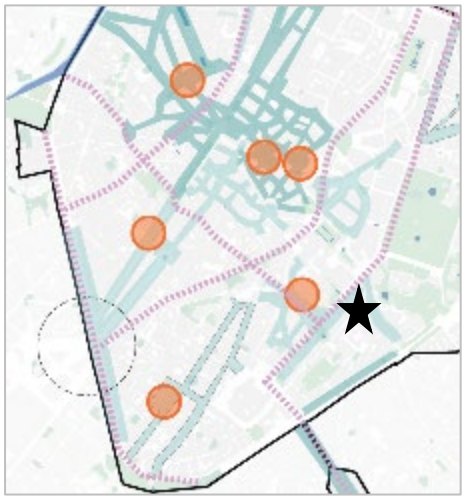
Qualité des logements

Le PPAS se trouve en zone d'intervention prioritaire pour l'amélioration de l'habitat (▬)



Offre de logements abordables

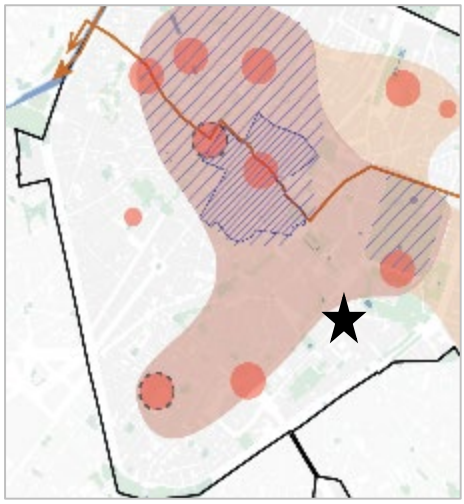
Le PPAS se troue en zone prioritaire de reconversion de bureaux en logement (▬)



Commerce

Le PPAS se trouve :

- En bordure d'un pôle commercial local ( )
- En bordure d'un réseau logistique douce, rue de la Régence ( )
- A proximité d'un marché existant à maintenir ( )

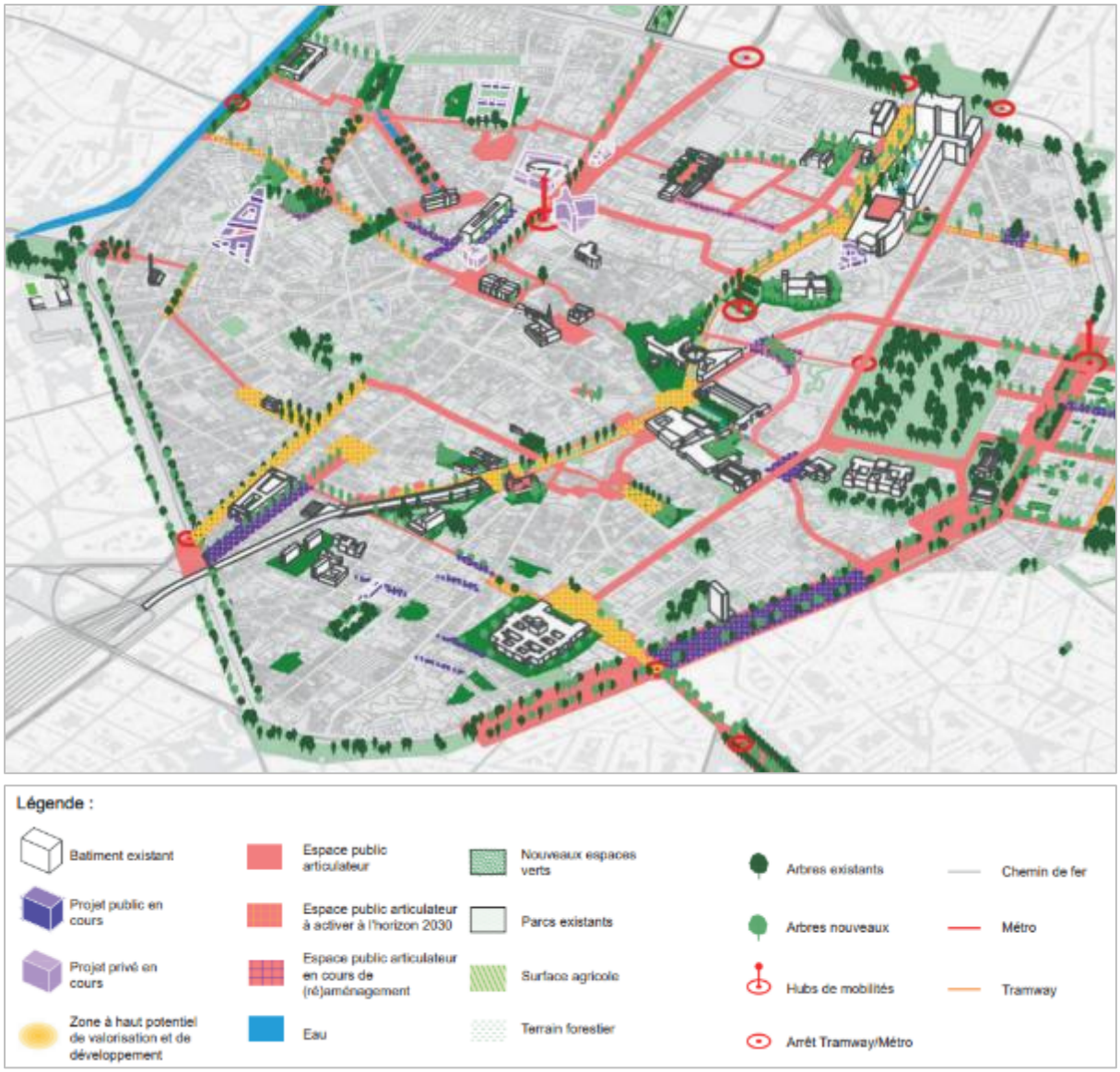


Tourisme

Le PPAS se trouve en bordure d'une 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.



Au niveau du périmètre du PPAS, la cartographie du Nexus Pentagone reprend la rue de Namur, la rue de la Régence et la place Royale comme espaces publics articulateurs (la place Royale étant en cours de réaménagement).

3 Enjeux liés à l'abrogation du PPAS

Bilan des enjeux

Etant donné le **caractère obsolète** d'une grande partie du PPAS, en raison notamment du classement de la Cour des Comptes, l'abrogation du PPAS permettra de clarifier le cadre légal de référence.

Au regard de l'analyse du PPAS par rapport à la situation existante de fait et au contexte planologique, il est cependant 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 sont plus ou moins prononcés et peuvent être résumés comme suit :

En ce qui concerne les affectations, l'abrogation permettra :

- Une plus grande mixité de fonctions, permettant également l'installation de logement, d'activités productives et d'établissements hôteliers dans des zones où le PPAS ne le permettait pas (A, B, C, T3) ;
- D'installer des nouveaux bureaux en zone T2, mais étant donné que c'est déjà le cas dans les faits, il s'agit d'un enjeu limité.

En ce qui concerne l'implantation, l'abrogation supprimera :

- la définition des alignements décrétés par le PPAS, avec un point d'attention sur le tronçon de la rue des Petits Carmes où l'alignement du PPAS n'a pas été respecté dans les faits ;
- La définition des zones constructibles ou non en intérieur d'îlot pour le complexe de bureaux, mais comme celles-ci n'ont pas été respectées et sont en grande partie obsolètes, ceci ne constitue pas un réel enjeu ;
- L'imposition d'une zone de passages publics. Cependant, cette zone n'a pas vraiment été mise en œuvre telle que prescrite, et est obsolète en raison du classement de la Cour des Comptes. Par ailleurs, un passage public a bel et bien été aménagé ;
- Les objectifs de démolition sous-tendus par le PPAS pour la rue de Namur n°9 à 25, qui ne sont plus d'actualité et qui rendent l'abrogation du PPAS favorable d'un point de vue patrimonial à cet endroit.

En ce qui concerne les caractéristiques physiques des constructions, l'abrogation du PPAS supprimera :

- La distinction entre les zones dans les quelles les façades et toitures sont à maintenir ou à restaurer (avec le respect des volumes historiques), les zones de transition et les zones de constructions nouvelles (règles de composition architecturales) ;
- Les règles relatives à la composition architecturale et les règles de conservation pour ces zones ;
- La prescription visant à démolir les annexes ne présentant pas de valeur esthétique ou architecturale (T1, T2) et à prévoir une zone de cours et/ou jardins d'au moins 1/5 de la surface de la zone (T1, T2).

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 précédent. On rappelle les quelques points suivants :

- Au nord-est du périmètre, la Cour des Comptes est un monument classé, incluant l'ancien Palais du Comte de Flandres (qui est en zone préservée au PPAS), ce classement est ultérieur à l'adoption du PPAS et n'a pas permis le développement du PPAS tel qu'il était prévu ;
- Le périmètre du PPAS est un espace urbain mixte situé le long de la rue de la Régence et donnant sur la place Royale. A l'ouest le PPAS comprend surtout des mesures conservatoires visant les îlots résidentiels anciens, alors qu'à l'est, il prescrit la démolition d'une grande partie du bâti pour y implanter un complexe de bureaux avec des rez commerciaux donnant sur la rue de Namur. Dans les faits, les immeubles de la rue de Namur n'ont pas été démolis.
- Les gabarits ont été respectés dans les parties conservées alors qu'ils ont souvent été dépassés dans les parties reconstruites ;
- Les passages publics prévus au PPAS dans le complexe de bureaux, ainsi que les rampes qui les reliaient, n'ont pas été réalisés comme le prévoyait le PPAS. Seule une traversée comportant un escalier monumental permet de traverser l'ilot.

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. Les incidences sont cependant souvent à mettre en perspective avec le caractère obsolète du PPAS.

Au niveau des affectations

On rappelle qu'une bonne part des éléments du PPAS qui s'écartent du PRAS sont déjà implicitement abrogés vu que le PPAS a été approuvé avant l'adoption 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 limitation des superficies des affectations secondaires dans les zones d'habitation, administrative et d'équipement du PRAS (essentiellement le commerce) ;
- L'autorisation des bureaux existants en zone d'équipement du PRAS ;

- La non-imposition d'équipements en zone d'équipement du PRAS ;
- La non-limitation des commerces uniquement aux rez.

En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions du PRAS pourront encadrer les futures demandes de permis sans que cela n'ait d'incidence significative sur les affectations du bâti, tout en permettant plus de mixité au sein des différentes zones, notamment les activités productives et établissements hôteliers. Seules quelques précisions de localisation seront perdues : Le commerce ne sera plus limité au rez-de-chaussée en D et T3, et le logement ne sera plus limité en T2 dans la zone administrative du PRAS.

Au niveau des caractéristiques physiques

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

L'impact de l'abrogation du PPAS en termes de **profondeur** dans les îlots résidentiels est négligeable, vu la prise en charge des demandes de permis par le RRU et le caractère globalement plus strict du RRU par rapport au PPAS.

L'impact de l'abrogation du PPAS en termes de **gabarits** est également négligeable étant donné le caractère bâti du périmètre et l'existence de gabarits similaires au PPAS en situation existante. Les augmentations de gabarits possibles sont peu nombreuses et ne dépassent pas 1 ou 2 niveaux.

L'abrogation ne garantit plus :

- **En matière d'implantation**, la définition des zones constructibles ou non en intérieur d'îlot pour le complexe de bureaux, mais celles-ci n'ont pas été respectées et sont en grande partie obsolètes et une partie des constructions sont aujourd'hui classées ;
- La définition des **alignements** décrétés par le PPAS, avec un point d'attention sur le tronçon de la rue des petits carmes où l'alignement du PPAS n'a pas été respecté dans les faits et où un plan d'alignement permettrait de fixer les alignements ;
- L'existence d'une **zone de passage public**, mais le PPAS est obsolète à cet égard puisqu'une partie est classée aujourd'hui (et par ailleurs un passage public a bel et bien été aménagé) ;

L'abrogation du PPAS supprimera :

- La distinction entre la zone de façades à maintenir ou à restaurer, les zones de transition et les zones de constructions nouvelles ;
- Les règles relatives à la **composition architecturale** et les règles de **conservation** relatives à ces zones ;
- La prescription visant à démolir les annexes ne présentant pas de valeur esthétique ou architecturale (T1, T2) et à prévoir une zone de cours et/ou jardins d'au moins 1/5 de la surface de la zone (T1 et T2).

Dans tous les cas, tout projet sur le périmètre devra s'inscrire dans le contexte culturel et historique du cœur de ville, mais également en cohérence avec la Stratégie régionale de réduction de l'impact environnemental du bâti favorisant le maintien du bâti existant.

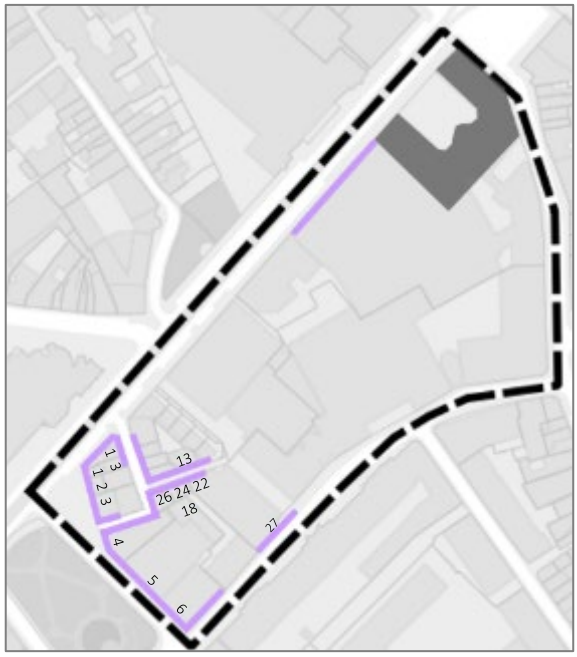
4.1.2 Patrimoine

Situation actuelle

Les situations de fait et de droit ont été détaillées dans le chapitre précédent (voir 2.2.1 et 2.2.3). On rappelle ici les grandes lignes :

- Un monument classé au sein du périmètre : la Cour des Comptes, vaste ensemble regroupant l'ancien palais du Comte de Flandre et les bâtiments de la Banque de Bruxelles avec leurs multiples extensions ;
- La Zone de d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du Pentagone recouvre le périmètre ;
- 7 zones de protection de patrimoine classé couvrent le périmètre, liées aux monuments et ensemble classés suivants :
  - Musée d'Art Ancien et aile annexe sis au 3 rue de la Régence ;
  - Cour des Comptes sis au 2 rue de la Régence ;
  - Palais Charles de Lorraine, Chapelle Royale Protestante et le Palais de l'Industrie Nationale si à la place du Musée ;
  - Palais de Justice sis place Poelaert ;
  - Ancienne abbaye du Coudenberg sise rue de Namur 4 ;
  - Ancienne Banque d'Outremer sis au 14 rue Thérésienne ;
  - Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg sis au 8 place du Petit Sablon ;
  - Synagogue principale de Bruxelles au 32 rue de la Régence.
- 16 bâtiments figurent à l'Inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, adopté le 4 avril 2024 (publié le 19/04/2024) ;
- Il n'y a pas d'arbres remarquables au sein du périmètre.

PPAS : Prescriptions de conservation



Monuments et Sites (BruGis)



Zone préservée
Façades à maintenir ou à restaurer
Périmètre du PPAS

Monuments classés
Ensembles classés
Zones de protection
Biens repris à l'inventaire légal
Périmètre du PPAS

- Plusieurs bâtiments bénéficient d'une protection patrimoniale au PPAS, ils sont situés en zone préservée, et en zone de construction dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, exigeant le respect du volume historique, la conservation des façades et toitures ainsi que des éléments architecturaux et décoratifs d'époque. Les annexes ne présentant aucune valeur esthétique, architecturale, historique ou artistique sont à démolir en cas de restauration des autres éléments du bien.

  Les bâtiments sont présentés ci-après, avec information des autres mesures de protection dont ils bénéficient hors PPAS.

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
 *Palais du Comte de Flandres – Cour des Comptes*  *Rue de la Régence 2 / Rue de Namur 1*	PPAS : Zone préservée **Autres mesures favorables au patrimoine** - Monument classé (Cour des comptes) - Zones de protection - ZICHEE
 *« Aile Régence » de la Cour des Comptes* *Rue de la Régence 2*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer **Autres mesures favorables au patrimoine** - Monument classé (Cour des comptes) - Zones de protection - ZICHEE

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
  *Rue des Petits Carmes 27-31 (41-45 au PPAS)*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer **Autres mesures favorables au patrimoine** - Zones de protection - ZICHEE **Observation** Le bien a été démoli et reconstruit.
 *Place du Petit Sablon 6/Rue des Petits Carmes 51*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer **Autres mesures favorables au patrimoine** - Zone de protection - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE
 *Place du Petit Sablon 5*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer **Autres mesures favorables au patrimoine** - Zone de protection - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
 *Place du Petit Sablon 4*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine - Zone de protection - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE.
 *Rues des Six Jeunes Hommes 14/des Quatre Fils Aymon 26*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE.
 *Rue des Quatre Fils Aymon 24 (n° 26 au PPAS)*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine : ZICHEE

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
 *Rue des Quatre Fils Aymon 22 (n° 24 au PPAS)*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine : ZICHEE
 *Rue des Quatre Fils Aymon 18 (n° 22 au PPAS)*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine : ZICHEE. Remarque Le bien a été démoli et reconstruit
 *Place du Petit Sablon 3*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE.

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
 *Place du Petit Sablon 2*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine - Zone de protection - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE.
 *Place du Petit Sablon 1*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine - Zone de protection - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE.
 *Rue des Six Jeunes Hommes 1/Régence 26, 26a-28*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine - Zone de protection - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE.

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
 *Rue des Six Jeunes Hommes 3*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine : ZICHEE Remarque En situation de fait, la façade a été fortement remaniée malgré les prescriptions du PPAS.
 *Rue des Six Jeunes Hommes 4-6*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE Remarque L'ensemble sis rue des Six jeunes hommes 4-10 a fait l'objet d'un projet d'ensemble en 1985, dans lequel la façade du bien sis au n° 4 a pu être démolie et reconstruite sur dérogation au PPAS, celle du n° 6 ayant été restaurée.

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
 *Rue des Six Jeunes Hommes 8*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE
 *Rue des Six Jeunes Hommes 10*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
 *Rue des Six Jeunes Hommes 12*	PPAS : Façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine - Inventaire légal du patrimoine architectural - ZICHEE
 *Rue des Quatre Fils Aymon 13 (15-19 au PPAS)*	PPAS : Zone de façades à maintenir ou à restaurer Autres mesures favorables au patrimoine : ZICHEE Observation Le bâtiment a été complètement remanié, dans la continuité de la 1ère partie de la rue des Quatre fils Aymon (zone de constructions nouvelles)

Ces prescriptions de conservation ont été en grande partie respectées, à l'exception des biens sis rues des petits Carmes 27, des Quatre fils Aymon 13 et 18 et des Six jeunes hommes 3 et 4, qui ont été démolis et reconstruits ou fortement remaniés.

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 cependant annulé pour la partie classée : La Cour des Comptes.

Le risque est également sans objet pour les 5 bâtiments qui ont déjà été démolis et reconstruits ou fortement remaniés (voir ci-dessus).

Pour les autres bâtiments concernés (place du Petit Sablon 1 à 6, rue de la Régence 26, 26a-28/rue des Six Jeunes Hommes 1, rue des Six Jeunes Hommes 4 à 12, rue des Quatre Fils Aymon 22 à 26), le risque est à nuancer compte-tenu des éléments suivants qui exerceront 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 Place du Petit Sablon 1, 4 à 6 et rue de la Régence 26-26A/rue des Six Jeunes Hommes 1, l'avis de la Commission de Concertation et de la CRMS sera d'office demandé en cas de projet modifiant les perspectives sur les biens classés dont ils sont couverts par la zone de protection -en l'occurrence le Palais d'Egmont, le Palais de Justice, la Synagogue principale de Bruxelles (art. 237) ;
  - Pour les bâtiments implantés Place du Petit Sablon, rue des Six jeunes Hommes 6 à12 et rue des Quatre fils Aymon 26, l'avis de la Commission de Concertation sera d'office demandé, pouvant elle-même solliciter la CRMS (art. 207).

A noter que les bâtiments sis rue des Quatre fils Aymon, 24 et 26, protégés au PPAS et n'étant ni en zone de protection d'un bien classé, ni inscrits 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.

Pour rappel, l'abrogation du PPAS est favorable d'un point de vue patrimonial pour ce qui concerne les immeubles implantés à front de la rue de Namur 9 à 25, inscrits à l'inventaire légal, dont le PPAS prévoit la démolition.

Le respect du cadre bâti environnant, ainsi que le principe du bon aménagement des lieux restent d'application pour juger de la qualité des projets, et que tout projet sur le périmètre devra s'inscrire dans le contexte culturel et historique du cœur de ville, mais également en cohérence avec la Stratégie régionale de réduction de l'impact environnemental du bâti favorisant le maintien des bâtiments existants en lieu et place de leur démolition.

4.1.3 Domaine social et économique

Situation actuelle

Le périmètre du PPAS est situé à proximité directe de l'épicentre du tourisme bruxellois, lui conférant un caractère spécifique en ce que les commerces et équipements sont en partie orientés vers un public non riverain. Il se trouve dans une zone mixte, comportant des commerces (HoReCa, prêt-à-porter), des équipements (culturels notamment), deux églises, ainsi que des bureaux.

En ce qui concerne la **population et le logement**, le PPAS s'inscrit dans le quartier du Monitoring « Sablon ». La densité de population (2022) de ce quartier est de 6 162 hab./km² (densité de moyenne régionale de 7 527 hab./km²). A l'image de l'est du Pentagone, le quartier présente donc une densité

relativement faible, qui peut s'expliquer en partie par la mixité fonctionnelle des bâtiments. Il accueille 2 972 habitants (IBSA, 2023).

La région bruxelloise compte 35% de personnes de nationalité étrangère parmi sa population. Cette proportion monte à 48% à l'échelle du quartier Sablon, dans lequel elle est donc davantage représentée (IBSA, 2021).

En termes de profil des **ménages**, on observe une taille moyenne des ménages et des proportions de couples avec enfants inférieures à la moyenne régionale. Selon les données IBSA de 2021, la taille moyenne des ménages dans le quartier est donc de 1,6 (contre 2,16 en moyenne pour la Région). Au sein même du périmètre, selon les données de la Ville de Bruxelles, on dénombre 59 habitants pour 27 ménages en novembre 2023, soit une taille moyenne des ménages de 2,18, similaire à la moyenne régionale.

L'âge moyen du quartier est de près de 41 ans (4 ans de plus que la moyenne régionale), tandis que la part des personnes de 65 ans et plus est d'environ 13% (IBSA, 2022). La répartition entre femmes et d'hommes est relativement équilibrée ; celle des nationalités est similaire à la répartition régionale, à l'exception d'une part deux fois plus élevée de Français dans le quartier Sablon (IBSA, 2021).

Les indicateurs-clés de **profil socio-économique** au sein du quartier Sablon sont légèrement inférieurs aux indicateurs régionaux : le revenu imposable médian s'élève à 18 112 €, contre 20 427 € pour la Région (IBSA, 2019). Le taux d'emploi (part de la population active occupée dans la population en âge de travailler) est de 47,8% contre 51,78% pour la Région, et le taux d'activité est de 68%, soit 5% en dessous du taux régional (IBSA, 2020).

Une grande concentration de **commerces** est présente sur le pourtour (rue de Namur) et à proximité du périmètre (Place du Grand Sablon et alentours) : la Place du Grand Sablon concentre le cinquième de l'offre commerciale du quartier Sablon (découpage géographique d'après les données de hub.brussels, 2020), dans lequel les commerces d'équipement de la maison sont les plus représentés, suivis des équipements et soins de la personne. On relève également 58 points de vente dans la rue de Namur, avec une proportion nettement supérieure en équipements en soins de la personne (hub.brussels, 2020). A l'échelle du quartier statistique Sablon, près de 36% des rez-de-chaussée sont occupés par des activités commerciales (IBSA, 2022).

En ce qui concerne les **bureaux,** le périmètre du PPAS en comporte en grand nombre. La densité des bureaux dans le quartier est de près de 746 000 m2 au km2, soit près de 10 fois plus que la moyenne régionale, avec une surface plancher d'environ 345 000 m2 (IBSA, 2018). Le solde de bureaux admissibles CASBA est largement négatif.

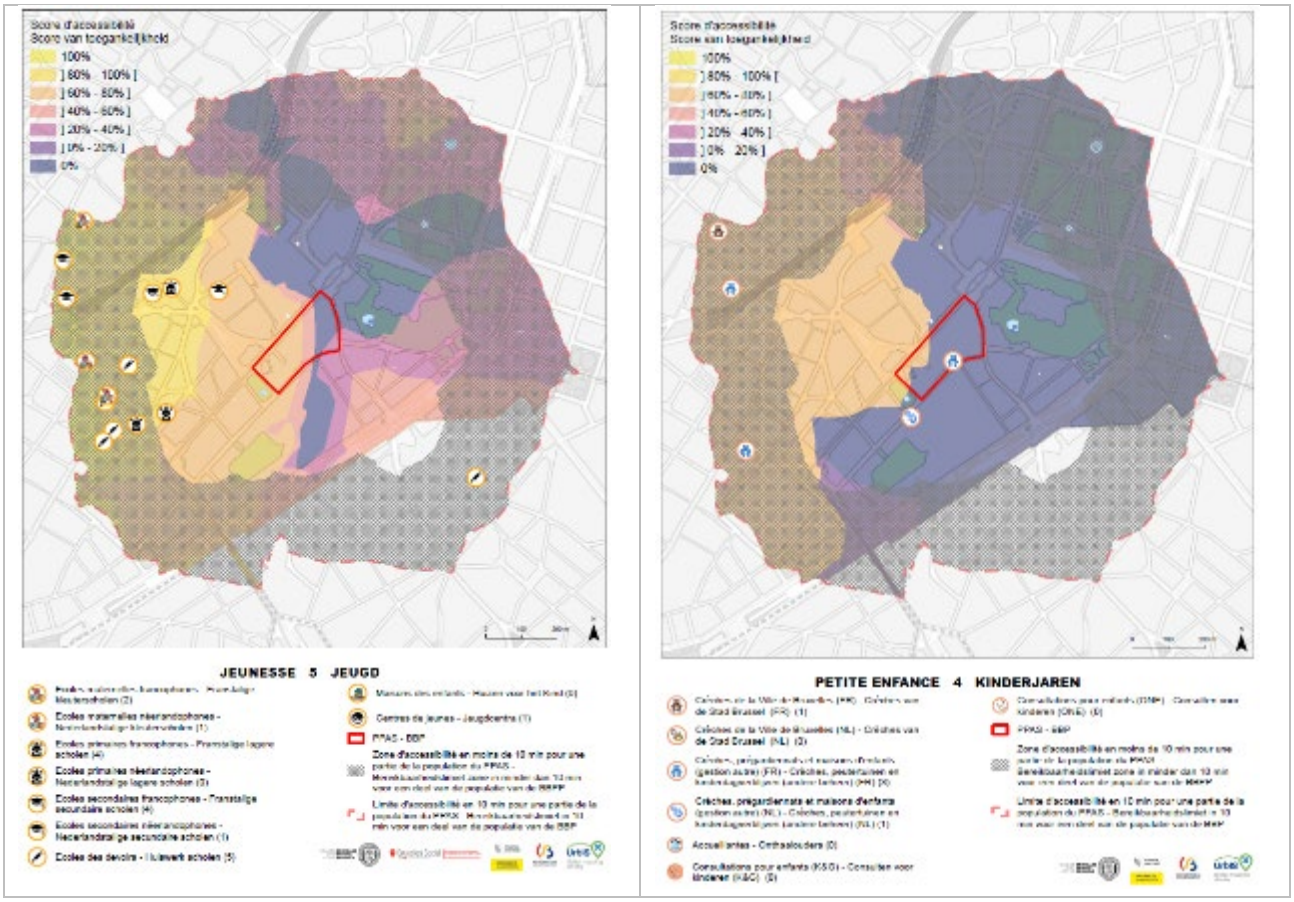
Concernant les **équipements**, les données de l'IBSA permettent de faire différents constats listés ci-dessous et dont certains peuvent être illustrés par la cartographie « Ville à 10 minutes ». Il s'agit d'une cartographie des équipements réalisée par la Ville dans le cadre du concept de la « Ville à 10 minutes », politique étudiée par la Ville lors de la révision du Plan Communal de Développement Durable de la Ville de Bruxelles. Dans ce cadre, la répartition des équipements et services publics prend une importance toute particulière. En effet, le concept 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 la mobilité douce 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[3].

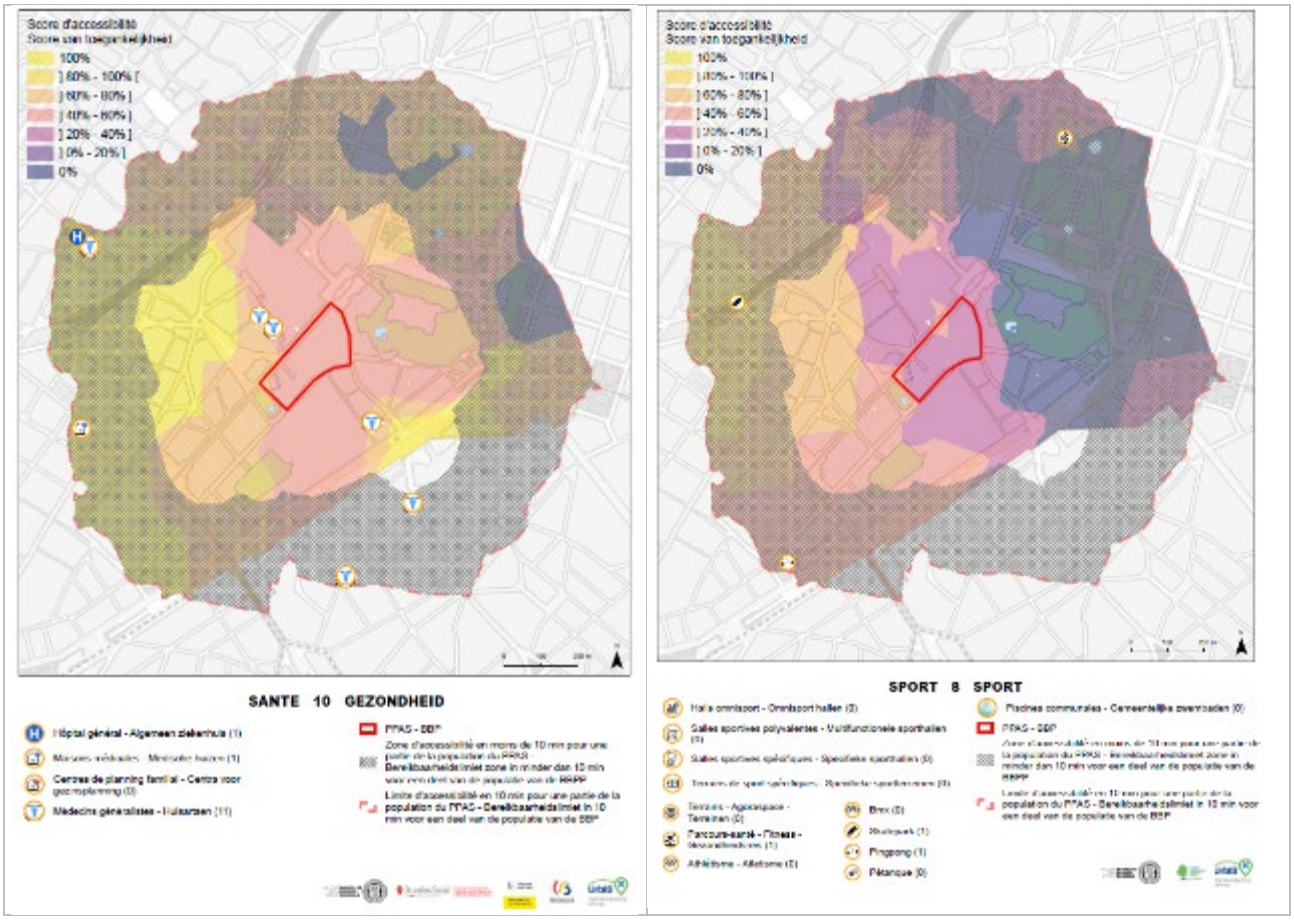
Les constats suivants peuvent être fait en ce qui concerne les **équipements** dans le quartier Sablon en général :

- Concernant l'enseignement à l'échelle du quartier, on compte 5 établissements d'enseignement : 2 de niveau fondamental et 3 de niveau secondaire.
- L'offre scolaire est insuffisante au niveau primaire, puisqu'en termes de capacité d'accueil relative au territoire, on dénombre 6,58 élèves/enfant (IBSA, 2020-2021). Ce ratio est supérieur à celui de la moyenne régionale, qui est de 1,09 élève/enfant.
- Au niveau de l'enseignement secondaire, on compte environ 21% des enfants du quartier et des quartiers limitrophes parmi les élèves inscrits dans les trois établissements concernés. La moyenne régionale avoisine les 30% ;
- 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 gauche) ;
- Du point de vue de la **petite enfance**, selon le Monitoring des Quartiers, les places d'accueil disponibles pour les enfants de moins de 3 ans sont faibles à l'échelle du quartier avec 0,39 place/enfant, contre une moyenne régionale de 0,43 (IBSA, 2020).

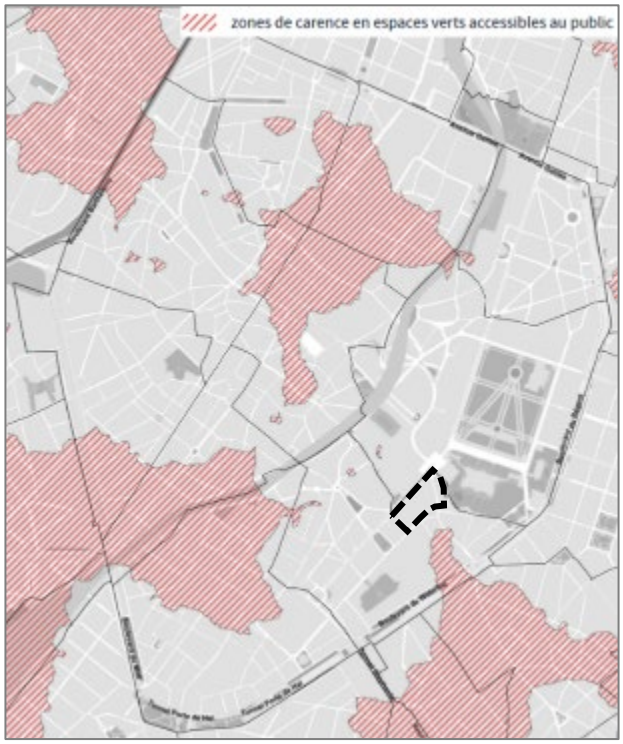
[3] Quelques exceptions existent. 20 minutes pour : Bureau d'accueil pour les primo-arrivant, Théâtre, cinéma et salle de spectacle, Ecole secondaire francophone et néerlandophone, Résidence pour seniors, Hôpital général, piscine publique. 5 minutes pour : Bulle à verre, Compost collectif, Box vélos.



- Sur le plan de la **santé**, l'offre en médecins généralistes du quartier rapportée à la population est correcte, avec 1,08 médecin pour 1000 habitants (Monitoring du Quartier, 2017). A titre de comparaison, la moyenne régionale à la même date est de 1,23 médecin pour 1000 habitants. A l'échelle du quartier, 8% de la population se trouve en carence, en termes d'accès à un espace vert public. Le périmètre du PPAS n'est cependant pas concerné par cette zone de carence. L'espace vert accessible le plus proche depuis le périmètre du PPAS est le Square du Petit Sablon, sur le pourtour sud.
- Selon les données de Bruxelles Environnement, le quartier n'est pas une zone prioritaire en ce qui concerne le **maillage jeu** et la stratégie régionale de développement du **maillage sport**. On y dénombre 1 espace de jeu accessible au public et 1 équipement sportif de proximité.



- A l'échelle du quartier Sablon, 6% 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.
- Le centre-ville regorge d'équipements variés locaux et supra-locaux, mais paradoxalement, le périmètre du PPAS est assez pauvre en équipements publics de proximité.
- Les équipements accessibles à moins de 10 minutes à pied du périmètre du PPAS sont surtout les **espaces verts**, les **espaces publics**, les **équipements pour seniors**, les **commerces** et les **transports**. A l'inverse, les équipements pour la petite enfance, le sport et la jeunesse ont les moins bons scores d'accessibilité pour ce périmètre.



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

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 petite incidence, la protection de la fonction logement par le PPAS est similaire ou inférieure à celle du PRAS (zone d'habitation, prescription 0.12) et l'abrogation permettra d'ouvrir la zone administrative du PRAS au logement. 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 et des activités productives**, l'abrogation du PPAS permettrait d'autoriser la présence de bureaux en zone administrative T2 et, en zones d'habitation, la présence de petites surfaces de bureau complémentaires à l'offre existant dans le quartier, mais dans les limites définies par CASBA (et on a vu que le solde admissible est largement négatif). L'abrogation permettrait également d'éventuelles activités productives, et pourrait augmenter ainsi les possibilités de mixité au sein de l'îlot.
- **Au niveau des commerces**, l'abrogation du PPAS limitera les superficies autorisées (plus particulièrement en zone d'habitation et en zone d'équipement du PRAS). Cependant, les superficies sont déjà limitées par abrogation implicite des prescriptions du PPAS y relatives (voir situation de droit : commerce et petit artisanat).
- **Au niveau des activités productives,** l'abrogation du PPAS permettra le développement de petites surfaces.

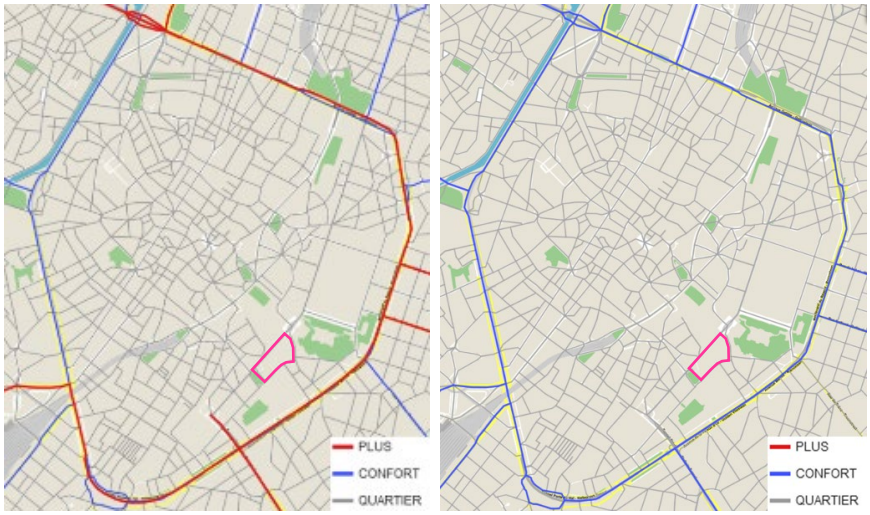
Globalement, l'impact de l'abrogation du PPAS sur le domaine social et économique est lié au fait d'autoriser plus de mixité de fonctions.

4.1.4 Mobilité

Situation actuelle

Voitures et stationnement

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. Dans ce cadre, la rue de Namur fait l'objet d'un projet de réaménagement et piétonnisation à lancer.

A l'exception de la rue de la Régence dont la circulation est à double sens, toutes les rues autour du périmètre du PPAS sont en sens unique : le sens de circulation va du nord au sud depuis la rue de Namur jusqu'à la rue des Petits Carmes, puis remonte vers le nord sur la Place du Petit Sablon. L'intérieur d'îlot comprend également une boucle de circulation à sens unique du nord vers le sud (rue des Six Jeunes Hommes) ainsi qu'une boucle à double sens (rue des Quatre Fils Aymon), qui est néanmoins régulé par une signalétique dédiée « sauf circulation locale ».

Le stationnement sur l'intégralité du périmètre 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 sur le pourtour du stationnement en voirie essentiellement unilatéral (bilatéral dans la rue de la Régence), y compris quelques emplacements réservés. En intérieur d'îlot, la première partie de la rue des Quatre Fils Aymon présente du stationnement bilatéral alors que la largeur du second tronçon ne permet pas le stationnement, celui-ci y est donc interdit. Le stationnement est également interdit dans la rue des Six Jeunes Hommes, la largeur de la rue étant réduite. Le périmètre dispose aussi de parking hors voirie à hauteur de 1292 places (Mobigis, 2023), afin d'accommoder notamment la concentration d'activités tertiaires de la zone.

En termes de sécurité, la situation du périmètre a évolué ces dernières années : on y relevait une Zone à Concentration d'Accident (ZACA) en 2014, au carrefour des rues Bodenbroek, Ruisbroek et de la Régence. Elle n'est cependant plus reprise sur la carte datant de 2022 ; la ZACA la plus proche se trouve maintenant sur la Petite Ceinture au niveau de la Porte de Namur.

Transport en commun

Selon la spécialisation multimodale des voiries (SMV), la rue de la Régence et la rue de Namur sont les deux axes accessibles aux transports publics autour du périmètre du PPAS : ils sont repris respectivement dans la catégorie « Confort » et dans la catégorie « Quartier ». A noter également la proximité d'axes « Plus » souterrains : l'arrêt STIB Porte de Namur (lignes de métro 2 et 6) se trouve à moins de 500m à l'est du périmètre du PPAS, tandis que l'arrêt STIB Parc se trouve à environ 500m du périmètre (lignes 1 et 5).



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 à la fois en zone A (est) et en zone B (ouest). En effet, la proximité du tram, des bus et, un peu

plus loin, du métro, sont favorables à la desserte du quartier. Le périmètre du PPAS est desservi par les lignes STIB B33, B95, T92 et T93, et dispose de deux arrêts STIB à proximité immédiate à l'ouest : Petit Sablon et Royale. Globalement, la desserte en transports en commun du périmètre du PPAS est excellente.

Modes actifs

D'après la SMV, les rues délimitant le périmètre du PPAS sont considérées comme des axes « Confort » pour les vélos, à l'exception de la rue de la Régence qui est un axe « Plus ».

SMV vélo (Mobigis, 2023)



Les ICR 10 (en rouge), 11 (en bleu) et PP (en bordeau) bordent tous les trois le périmètre du PPAS, de même que le RER vélo (pointillés violets). Quelques groupes d'arceaux vélo sont présents sur le pourtour. La station *Villo!* la plus proche se trouve sur la rue de la Régence au niveau de l'Église Notre-Dame des Victoires au Sablon.

IRC et RER vélo (Mobigis, 2023)



Concernant les piétons, la SMV reprend la rue de la Régence en axe « Plus », et la rue des Petits Carmes en axe « Quartier ». Trois magistrales piétonnes (axes piétons structurants) desservent le périmètre du PPAS dont deux sur le pourtour-même (Place du Petit Sablon et rue de Namur), et l'autre sur la Place Royale. De manière générale, la place des piétons est ainsi plutôt privilégiée dans les alentours du périmètre du PPAS.

Plus localement, on note que la traversée de la rue de la Régence reste peu confortable pour les piétons malgré la présence de feux (sentiment d'insécurité et revêtement de chaussée en pavés dégradé) et que le PPAS prévoyait un passage piéton sous celle-ci.

SMV piétons (Mobigis, 2023)



On relève également que la traversée piétonne est-ouest entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes est constituée d'un escalier monumental non accessible aux personnes à mobilité réduite alors

que le PPAS prévoyait des passages publics accessibles à tous, présentant les pentes nécessaires à cet effet.

« Ville à 10 minutes » et pôles générateurs de déplacements

Comme évoqué dans le volet social et économique, beaucoup d'équipements, de nature variée, sont accessibles en moins de 10 minutes à pied ; néanmoins la zone du PPAS souffre d'un manque de proximité des équipements destinés à la jeunesse, à la petite enfance et aux sports. La bonne desserte en transport en commun permet de lutter contre un report modal vers le véhicule motorisé individuel.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

Au niveau de la circulation et du stationnement : L'abrogation du PPAS ne va pas fondamentalement modifier les flux de circulation ni la demande ou l'offre en stationnement (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 est donc peu susceptible de présenter un impact sur la mobilité dans la zone à travers les déplacements induits par les différentes fonctions et leurs besoins en stationnement.

Au niveau des transports en commun : L'abrogation du PPAS est peu susceptible de présenter un impact sur la demande en transports en commun induite par les différentes fonctions. Pour le reste, le PPAS ne contenant pas de prescriptions précises en ce qui concerne les transports en commun, son abrogation n'aura pas d'incidence spécifique.

Au niveau des modes actifs, l'abrogation du PPAS supprimera :

- L'imposition de passages publics dans la zone administrative, mais un passage reliant la rue de la Régence à la rue des Petits Carmes est cependant figuré au PRAS ;
- L'exigence d'accessibilité universelle de ces passages publics, mais dans les faits cela n'a pas été respecté ;
- La zone réservée à l'établissement d'un passage pour piétons sous la rue de la Régence, mais dans les faits cette zone n'a pas été réservée et le projet ne semble plus être d'actualité.

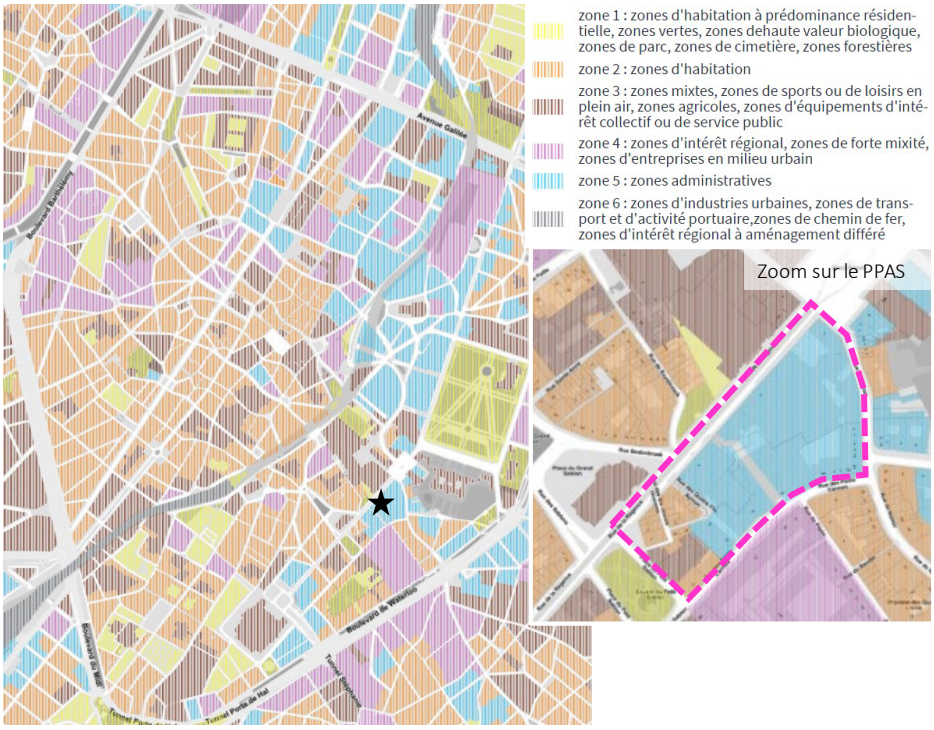
Dès lors, l'abrogation du PPAS ne présente un enjeu qu'au niveau des cheminements piétons. Elle n'empêchera également pas de réaliser les objectifs régionaux.

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. Le périmètre du PPAS est repris dans plusieurs zones à la fois selon le PRAS : l'essentiel

de celui-ci est en « zone administrative » (zone 5), tandis qu'une petite partie au sud se divise en « zone d'habitation » (zone 2), et en « zone mixte » (zone 3).



Zones de bruit du PRAS (Bruxelles Environnement, 2023)

Les tableaux de valeurs ci-après indiquent les seuils spécifiques du bruit (Lsp) qui s'appliquent en fonction de la tranche horaire et de la zone (valeurs en dB(A)), où les trois zones concernées sont indiquées par les mêmes couleurs que sur la cartographie du bruit ci-dessus (zone 5 en bleu, zone 2 en orange et zone 3 en brun) :

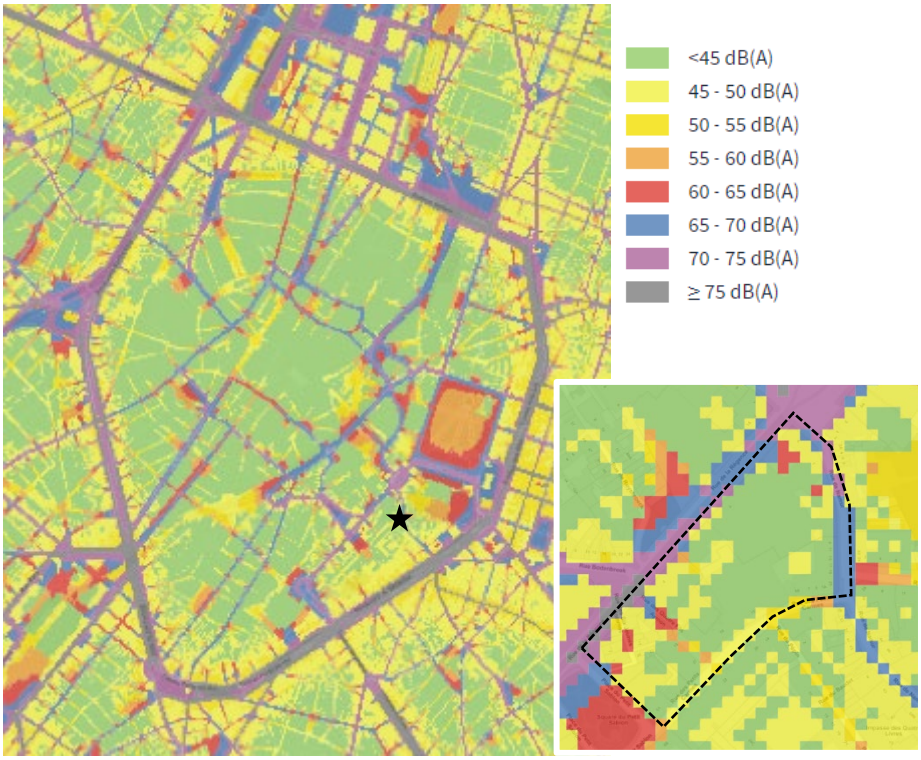
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

	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)

Ainsi, les valeurs seuils pour la zone administrative (zone 5) sont donc de 54 dB(A) en journée la semaine et de 48dB(A) en soirée la semaine.

En situation existante, les nuisances sonores (et vibratoires) dans le quartier sont majoritairement liées au passage des véhicules motorisés sur les différentes voiries du périmètre :



Niveaux de bruit de trafic routier Lden (day-evening-night level) (Bruxelles Environnement, 2016)

Le centre de l'îlot est préservé des nuisances sonores routières. Les axes les plus problématiques se situent sur les bordures nord et ouest du périmètre du PPAS (rue de Namur et rue de la Régence). Ces axes peuvent atteindre les 70 dB(A), voire 75 dB(A) sur la rue de la Régence (présence de pavés, tram). La rue des Petits Carmes est relativement calme. La place du Petit Sablon est, malgré la présence du parc, assez bruyante également.

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

La carte de bruit du trafic ferroviaire indique peu d'impact (Lden< 45dB(A) sur le périmètre.

Le trafic aérien a également un faible impact sur la zone : Lden 45-50dB(A) sur le périmètre.

Selon la cartographie de Bruxelles Environnement, le périmètre du PPAS n'est repris dans aucune zone stratégique de confort acoustique, mais se situe à proximité de plusieurs « zones de confort à protéger ».

Il est à noter que les cartes bruit ne prennent pas en compte les bruits de fréquentation des lieux ou ceux liés aux fonctions urbaines (commerces, HoReCa…). Or, les caractéristiques intrinsèques du périmètre impliquent une fréquentation importante des espaces publics et une proportion importante des bruits d'activité, (plus particulièrement à proximité du Sablon) qui sont susceptibles d'induire de la gêne pour les riverains.

Plusieurs activités sont 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. Ces activités sont principalement susceptibles de générer des bruits d'équipements techniques (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs…), et des bruits de livraisons.

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 périmètre du PPAS est complètement bâti 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.

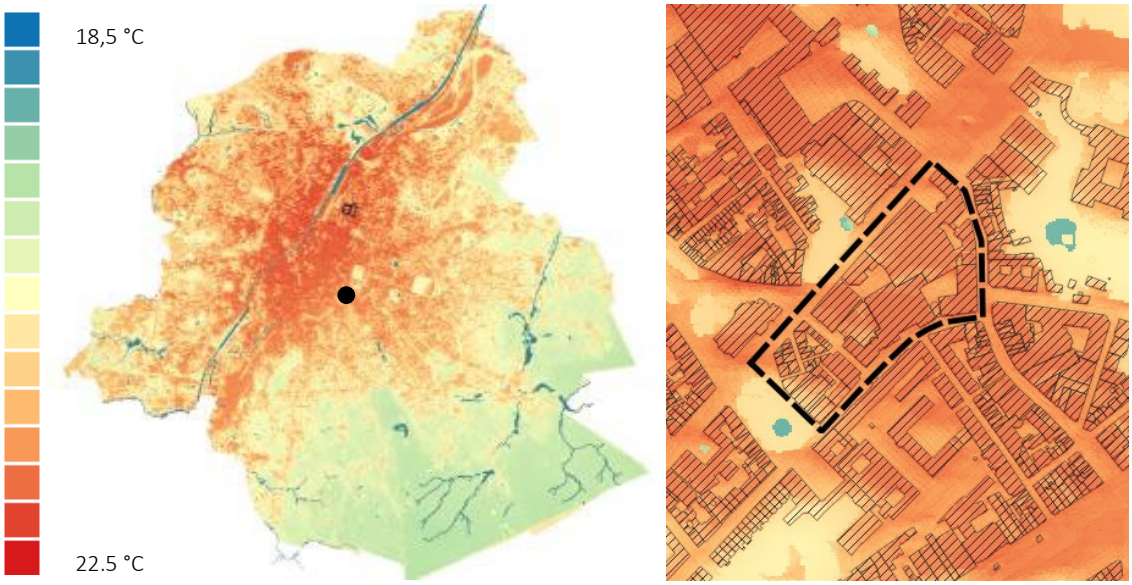
De même, vu le caractère bâti de l'îlot, l'abrogation de ce dernier n'entraînera pas de bouleversements majeurs au sein du quartier (augmentation de population) susceptibles d'augmenter le trafic ou autres nuisances sonores dans le quartier. Du point de vue des affectations, seule la possibilité d'activités productives en cas d'abrogation pourrait engendrer de nouvelles sources de nuisances sonores, mais la probabilité que de telles activités s'implantent réellement dans cet îlot est cependant faible et le PRAS prévoit que ces activités soient autorisées pour autant que leur nature soit compatible avec les fonctions d'habitation et de bureau.

4.1.6 Microclimat

Situation actuelle

Îlots de chaleur

Le quartier « Sablon » 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.

Dans la zone couverte par le PPAS, l'ensemble de l'îlot est impacté par ce phénomène, ainsi que les alentours. Si le peu de végétation au sein-même de l'îlot (trop peu par rapport aux impositions du PPAS) ne permet pas de le rafraichir, on cependant constate que les zones végétalisées à proximité directe (le Square du Petit Sablon, le Jardin de la rue de Ruisbroek, et plus loin le jardin du Palais Royal, le parc d'Egmont) ont une influence positive sur le microclimat global en intérieur d'îlot. La zone la plus fraîche dans les environs du périmètre est le Square du Petit Sablon, au sud. Plus localement, la petite zone verte de jardins privatifs en intérieur du bloc F exerce également une influence positive mais qui est nettement moins perceptible.

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. Elle est cependant plus présente dans les petites artères en intérieur d'îlot (rue des Quatre Fils Aymon).

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

Au **niveau des îlots de chaleur**, l'abrogation du PPAS et l'application du RRU ne permettra pas de bâtir davantage en intérieur d'îlot, au contraire pour la partie située à l'est où le RRU plus strict, et dans tous les cas les exigences actuelles en matière de végétalisation des intérieurs d'îlots sont au moins aussi importantes que celles du PPAS. Au final, l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier la situation en matière d'effet d'îlot de chaleur.

L'abrogation du PPAS n'est pas non plus susceptible de modifier la situation en matière de **vent ou ensoleillement**. En effet, le périmètre est complètement construit 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.

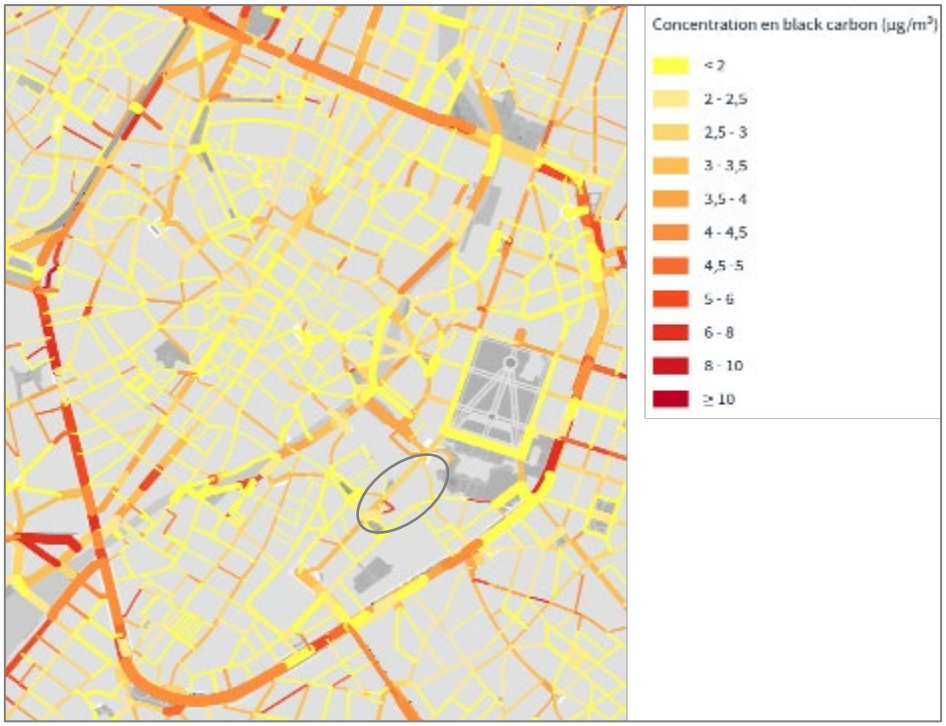
4.1.7 Qualité de l'air

Situation actuelle

Les sources principales de pollution de l'air à Bruxelles sont le transport routier et le chauffage des bâtiments résidentiels et tertiaires. La Région de Bruxelles-Capitale compte 17 stations de mesure de la qualité de l'air, dont la plus proche du site étudié est située au niveau de la rue de la Grande Ile.

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).

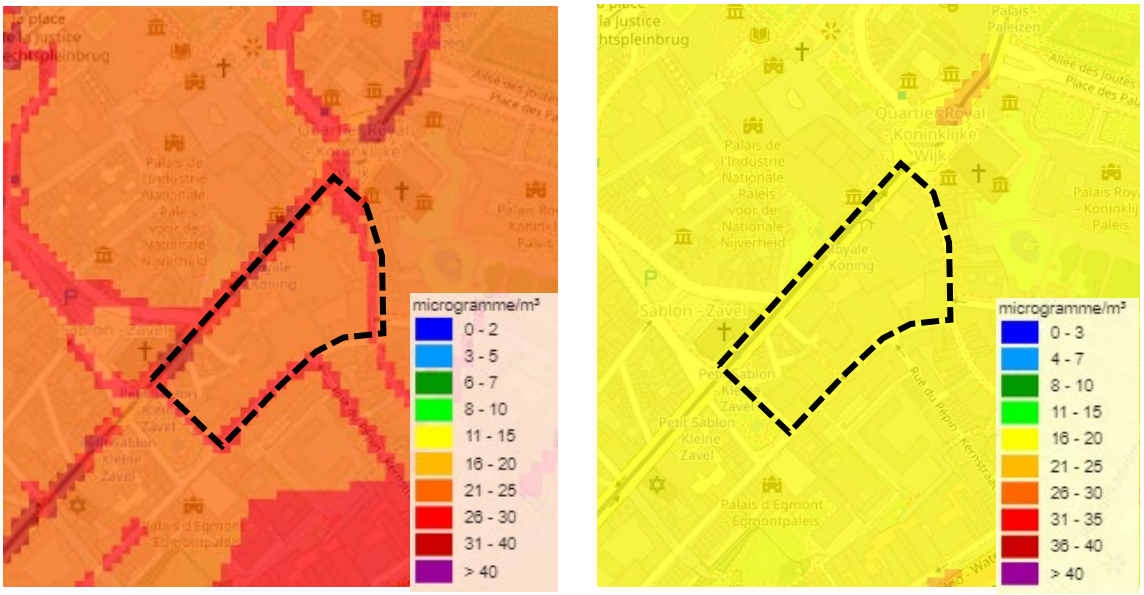
Le Black Carbon représente quant à lui une sous-classification des particules fines (fractions comprises entre PM_{10} et $PM_{2,5}$), et joue le rôle de « traceur » du niveau de pollution de l'air en ville. Autour du périmètre du PPAS, les concentrations en Black Carbon sont faibles à modérées sur l'ensemble du pourtour (seuil maximum de 3,5 µg/m³). La rue des Quatre Fils Aymon en intérieur d'îlot connait des concentrations plus élevées, avec des valeurs oscillant entre 5 et 6 µg/m³ :



Qualité de l'air - Exposition au Black Carbon (Bruxelles Environnement, 2021)

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 26 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 quasi 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 15 µg/m³. Le centre-ville se trouve donc légèrement au-dessus de ce dernier seuil.



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

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, le périmètre est déjà totalement construit 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 du périmètre, 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.

Du point de vue des affectations, la possibilité d'activités productives en cas d'abrogation pourrait engendrer de nouvelles sources de pollution de l'air, mais la probabilité que de telles activités s'implantent réellement dans cet îlot est cependant faible et le PRAS prévoit que ces activités soient autorisées pour autant que leur nature soit compatible avec les fonctions d'habitation et de bureau.

4.1.8 Sol, sous-sol et eaux

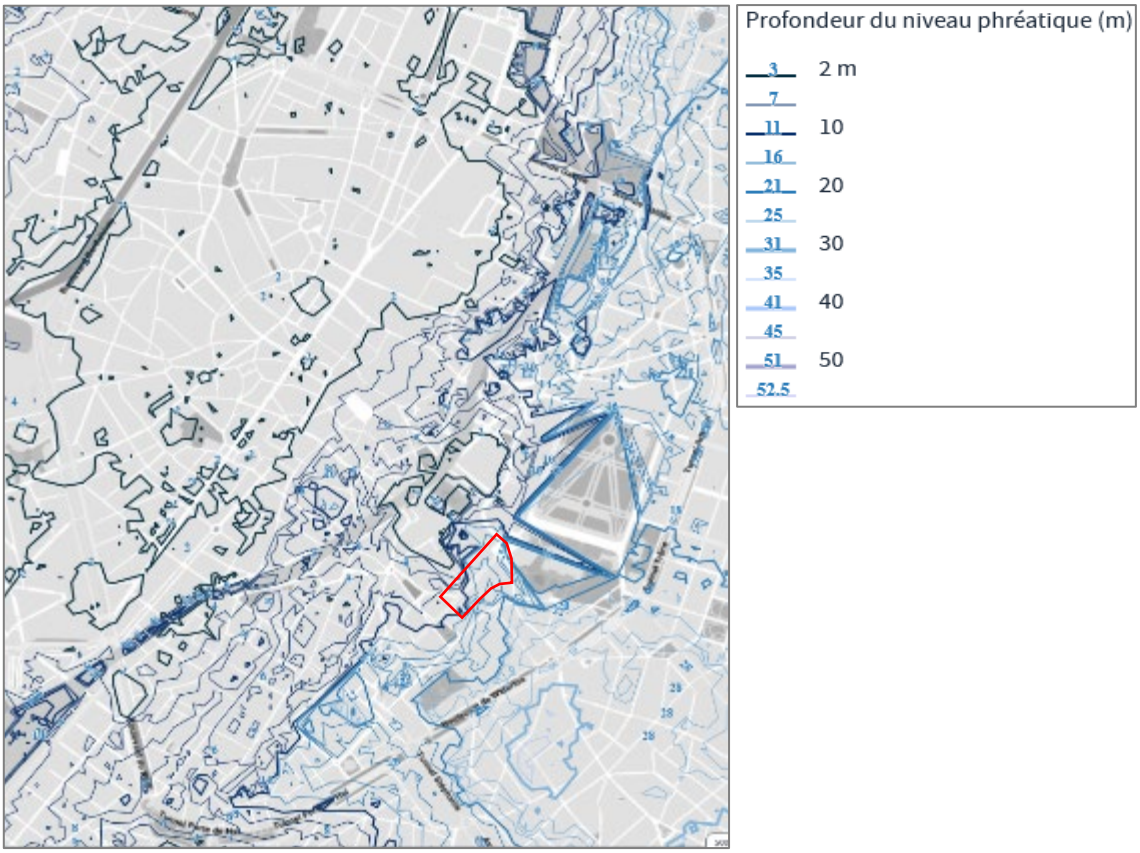
Situation actuelle

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 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 10 à 20m de profondeur au droit du périmètre du PPAS, la plus affleurante étant au sud-ouest du périmètre, au niveau des n°4 à 26A de la rue de la Régence et sous la rue des Quatre Fils Aymon. Le périmètre du PPAS comprend un captage d'eau souterraine assorti d'une autorisation sur la parcelle n°15 de la rue des Petits Carmes.



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

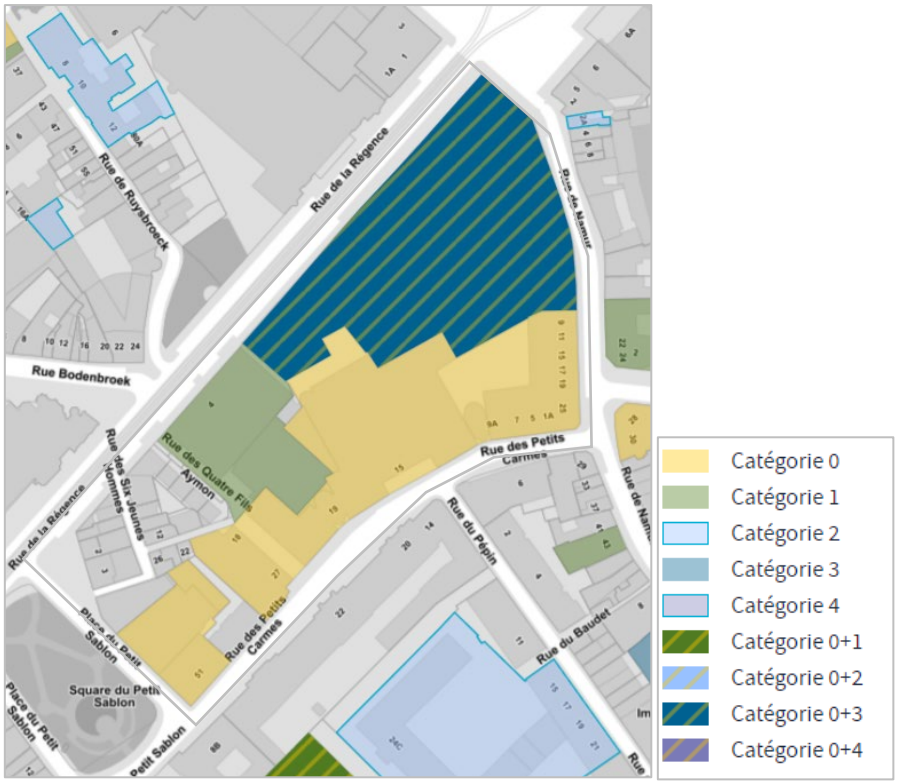
Le taux d'imperméabilisation du périmètre est très élevé : l'emprise au sol des constructions hors sol et en sous-sol est d'environ 65% pour le périmètre du PPAS. En outre, une grande partie des espaces non bâtis sont imperméabilisés (cours, voiries et présence de parkings souterrains). Plus de 99% du sol est finalement imperméabilisé dans le périmètre du PPAS. La principale zone présentant un certain degré de perméabilité est le jardinet situé en intérieur de l'îlot T1. Pour le reste quelques pieds d'arbres sont présents dans la rue des Quatre Fils Aymon, et 2 petites zones de végétation sont présentes en intérieur de l'îlot, mais ne sont vraisemblablement pas de pleine terre étant donné la présence de parkings en sous-sol.



Orthophotoplan Infrarouge, Brugis 2022

En termes d'état sanitaire du sol, le périmètre du PPAS est concerné par plusieurs catégories de pollution du sol :

- Beaucoup de parcelles de l'est du périmètre sont catégorisées comme potentiellement polluée (catégorie 0) ;
- La parcelle n°4 de la rue de la Régence est non polluée ;
- Plusieurs parcelles au nord-ouest ont déjà été étudiées et/ou traitées mais sont encore potentiellement polluées



Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2023)

Eaux de surface

Le cours d'eau le plus proche est la Senne (point violet), qui passe à un peu plus d'un kilomètre à l'ouest du site.

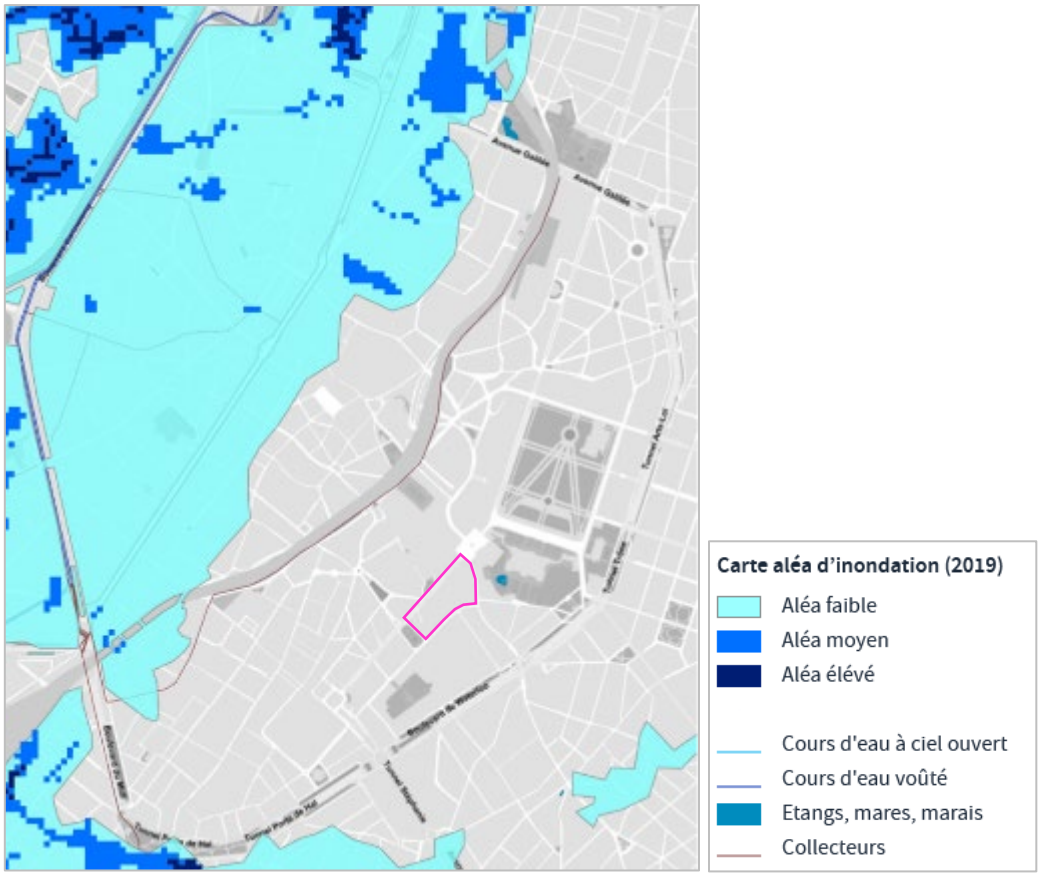


Réseaux de surveillance des eaux de surface, Bruxelles Environnement (2023)

Eaux pluviales

Le sens naturel de ruissellement des eaux se fait en direction de l'est (sens de la pente dans la topographie).

Le site n'est pas repris sur la carte d'aléa d'inondation.



Aléa d'inondation (Bruxelles Environnement, 2019)

Les voiries sont équipées d'avaloirs reliés au réseau d'égouttage.

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 jardinets privatifs inscrite au plan qui doit être plantée sur au moins 50% de sa surface (pas réalisée dans les faits) et celles relatives à la zone verte de jardins privatifs en intérieur du bloc F.

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 fonction à l'échelle du périmètre) à celle autorisée par le PRAS, à l'exception de la possibilité d'activités productives limitées et peu probables. En outre on rappelle que le PRAS prévoit que ces activités soient autorisées pour autant que leur nature soit compatible avec les fonctions d'habitation et de bureau.

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 en lien avec des constructions additionnelles.

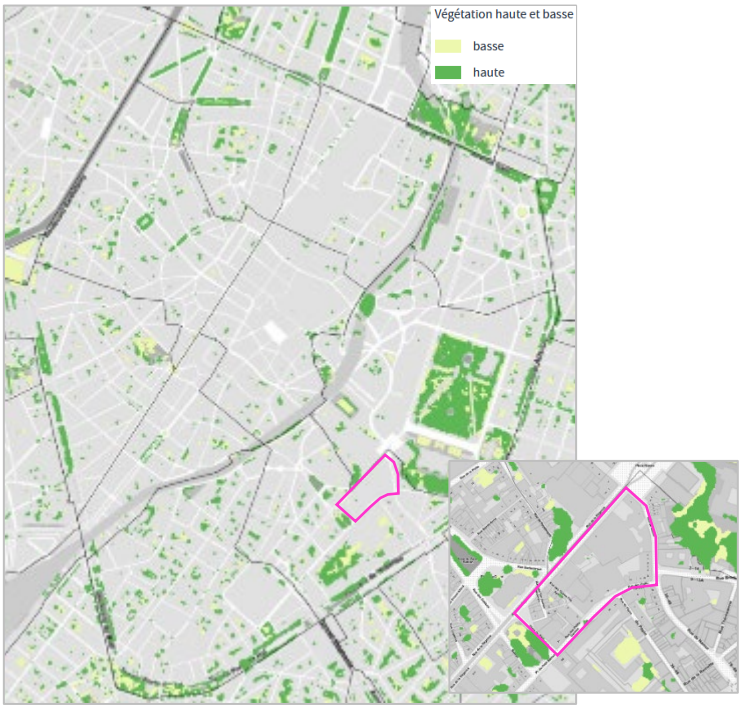
4.1.9 Faune et flore

Situation actuelle

Le contexte écologique est globalement assez pauvre dans le centre-ville. Dans le périmètre du PPAS, le taux de végétalisation de l'îlot est très faible : environ 3 % du périmètre du PPAS sont en pleine terre. On y trouve néanmoins une petite concentration de végétation en voirie. On note également une présence plus importante de végétation dans les espaces publics alentours : places du Petit et du Grand Sablon, Jardin de la rue de Ruysbroek, Parc Royal.

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, d'hirondelles rustiques 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)

Plusieurs éléments du Réseau Ecologique Bruxellois doivent contribuer de manière active à la protection et à la conservation de la biodiversité en bordure du périmètre du PPAS : la place du Petit Sablon et le jardin de la rue de Ruysbroek sont des zones de liaison, tandis que la Promenade Verte passe sur la rue de la Régence.



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 jardinets privatifs qui doit être plantées sur minimum 50% de sa superficie, mais qui dans les faits n'a pas été mise en œuvre et dont une partie non négligeable se situe aujourd'hui en site classé ;
- L'imposition d'une zone verte de jardins privatifs en intérieur du bloc F.

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 bureaux 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 (à l'exception d'activités productives limitées).

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 de zones destinées à l'établissement de passages publics peut participer à la qualité du cadre de vie du quartier en rendant traversant un ilot de taille importante.

Cependant, on peut par ailleurs s'interroger sur la pertinence de la manière dont le PPAS traite la différence de niveau entre la rue des Petits Carmes et la rue de la Régence, d'un point de vue du cadre de vie. (Pour rappel : un plateau situé côté haut offrant localement du côté bas un dénivelé abrupt permettant notamment de pénétrer dans les parkings).

L'imposition d'avoir au minimum 50% de plantation dans la zone de jardinets privatifs (non réalisée) et d'avoir une zone verte de jardins privatifs en intérieur du bloc F contribue également à un meilleur cadre de vie.

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 » ;



Rue de Quatre Fils Aymon, Mappilary 2022

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 (et le sont déjà en partie). 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, ou encore le PCDD (PCDD adopté par le Conseil Communal le 27 mai 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 ce périmètre.
Signalons par ailleurs qu'un ensemble a été classé, faisant l'objet de mesures spécifiques de protection (le Monument Cour des Comptes et Palais du Comte de Flandre).

→ *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 et respecter le PRDD. L'abrogation du PPAS n'aura 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 1975, 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 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 « Banque de Bruxelles » situé dans le Pentagone.
La motivation pour l'adoption du PPAS n°35-10/11 « Banque de Bruxelles » en 1975 fut la suivante :

En matière d'affectations :
- D'installer un complexe de bureaux sur une partie du périmètre ;
- De maintenir le logement sur une partie du périmètre avec une mixité de commerces et d'équipements ;
- De revaloriser l'intérieur des îlots et les dédensifier.

En matière de caractéristiques physiques des constructions et des abords :
- De préserver le patrimoine relevé sur une partie du périmètre ;
- De fixer des prescriptions esthétiques ;
- De revaloriser l'intérieur des îlots et les dédensifier ;
- D'aménager une esplanade publique au niveau haut (celui de la rue des petits carmes, ~10m plus haut que la rue de la Régence) reliant les blocs du complexe de bureaux.

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 donc estimer que les incidences ne justifient pas la réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales.

L'abrogation totale du PPAS n°35-10/11 « Banque de Bruxelles » 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 une partie de ses objectifs**, à savoir : protéger le patrimoine bâti ancien existant sur le périmètre, protéger le logement, implanter un complexe de bureau via des opérations de démolition-reconstruction, fixer des alignements, revaloriser les intérieurs 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. **Le PPAS est en grande partie obsolète**, les développements n'ont pas été mis en œuvre tel que prescrit en raison de la présence du monument classé qu'est la Cour des Comptes. En conséquence, des éléments centraux du Plan sont aujourd'hui désuets : le concept d'esplanade, l'objectif de démolition d'éléments inscrits dans l'arrêté de classement et l'objectif sous-jacent de démolition d'immeubles aujourd'hui repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural (rue de Namur 9 à 25), ou l'alignement non réalisé du côté de la rue des Petits Carmes. En conséquence, la cohérence globale du PPAS en est affectée et son abrogation permettra de **clarifier le cadre légal** de référence pour les projets futurs ;

4. Le PPAS interdit/limite plus certaines affectations que le PRAS (les activités productives et les activités hôtelières en zone d'habitation et en zone administrative, les bureaux en zone d'habitation, les logements en zone administrative, les équipements en zone d'équipement). La mixité autorisée et les seuils définis par la PRAS répondent aux objectifs actuels en la matière (PRDD -arrêté par le Gouvernement régional le 5/11/2018, PCDD -adopté par le Conseil Communal le 04/12/2023), même si l'abrogation induit la perte de précision quant à la localisation de certaines affectations (le logement dans la zone administrative du PRAS -E et T2 au PPAS-, les commerces au rez dans la zone administrative) et quant aux types d'équipements en zone d'équipement et d'habitation du PRAS (E et F au PPAS) ;
5. Inversement, le PPAS ne prévoit pas de seuils pour d'autres fonctions (comme le commerce en zone administrative, d'habitation ou d'équipement du PRAS, ou comme l'équipement en zone d'habitation du PRAS), générant des abrogations implicites de certaines prescriptions du PPAS (au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001). L'abrogation du PPAS simplifiera le contexte planologique au regard de ces abrogations implicites ;
6. Les passages publics étant connectés à l'esplanade, ils n'ont pas été mis en œuvre conformément au Plan et ne sont plus d'actualité, mais un passage public existe qui permet de traverser le site d'est en ouest ;
7. Le PPAS prescrit des zones de jardinets qui n'ont pas été mises en œuvre et qui sont inclues au périmètre du monument classé qu'est la Cour des Comptes. 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 ;
8. Le PPAS définit des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. Dès lors, les possibilités d'augmentation de gabarit sont faibles. La présence des zones de protection, l'inscription de certains immeubles à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, la couverture de la zone par une ZICHEE, l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant diminuent également les probabilités d'augmentation de gabarits sur le périmètre ;
9. En ce qui concerne les dispositions du PPAS relatives à la protection du patrimoine bâti (maintien ou restauration des façades, respect des volumes historiques), elles sont obsolètes pour plusieurs bâtiments qui ont été démolis-reconstruits ou fortement remaniés et pour la Cour des Comptes qui est classée. Par ailleurs, la présence d'un monument classé, de plusieurs zones de protection de biens classés (toutes les constructions implantées à front des rues de la Régence, de Namur, des Petits Carmes et place du Petit Sablon), la ZICHEE et l'inscription à l'inventaire du patrimoine architectural de la majorité des biens concernés -la Ville ayant, par ailleurs, chargé la Région de statuer sur l'inscription des deux bâtiments n'y figurant pas et qui ne sont pas situés en zone de protection d'un bien classé, favoriseront le maintien des éléments dont la conservation ne sera plus imposée par le PPAS-, tout comme l'application du principe de bon aménagement des lieux ou le respect du cadre bâti environnant.

En conclusion, en cas d'abrogation du PPAS n° 35-10/11 « Banque de Bruxelles », les prescriptions du RRU, du PRAS (notamment la ZICHEE), un nouveau plan d'alignement, l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant permettront d'encadrer les

projets de développement de manière harmonieuse. La présence d'un monument classé au sein du périmètre, 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.