VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN - PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

QUARTIER SAMARITAINE-CHANDELIERS

SAMARITANESSE-KANDELAARSWIJK

PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL N°

42-30 & 60-33

BIJZONDERE BESTEMMINGSPLANNEN NR.

ABROGATION TOTALE

TOTALE OPHEFFING

Ilots compris entre les rues Haute, du Temple, de la Samaritaine, des Minimes, des Pigeons et des Chandeliers

Huizenblokken begrepen tussen de Hoog-, Tempel-, Samaritanesse-, Minimen-, Duiven-, en Kandelaarsstraat

Références Nova : 04/PPAS/166697 et 04/PPAS/166695

Références Région : BRU_0166_001_- en BRU_0166_003_A

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences

Opheffingsverslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :

Par délégation du Secrétaire de la Ville /

In opdracht van de Stadssecretaris,

Le Collège / Het College,

Michaël GOETYNCK

Directeur général / Directeur generaal

Anaïs MAES

12/11/2024

Table des matières

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE 4
1.1. Présentation des PPAS à abroger 5
1.2. Objectifs poursuivis par les PPAS 20
1.3. Projets 22
2. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE 24
2.1. Situation existante de fait 25
2.1.1. Zone de bâtiments principaux 26
2.1.2. Zone de cours et jardins (en vert) 29
2.1.3. Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (en hachuré vert/orange) 30
2.1.4. Zone de voirie (en jaune) 30
2.1.5. Bilan : état de réalisation des PPAS et conformité de la situation existante de fait 30
2.2. Situation existante de droit 31
2.2.1. Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) 31
2.2.2. Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) 39
2.2.3. Les biens classés et protégés 47
2.2.4. Les permis de lotir 49
2.2.5. Les alignements 50
2.2.6. Foncier public 50
2.2.7. Autres éléments de droit 51
2.2.8. Biens inoccupés 51
2.2.9. Permis d'urbanisme 52
2.2.10. Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 52
2.2.11. Le Plan Communal de Développement (PCD) 54
2.2.12. Le Plan Communal de Développement Durable (PCDD) 56
3. ENJEUX LIES A L'ABROGATION DU PPAS 61
4. ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES 63
4.1. Incidences de l'abrogation sur l'environnement 64
4.1.1. Urbanisme 64
4.1.2. Patrimoine 65
4.1.3. Domaine social et économique 70
4.1.4. Mobilité 73
4.1.5. Environnement sonore et vibratoire 76
4.1.6. Microclimat 79
4.1.7. Qualité de l'air 80
4.1.8. Sol, sous-sol et eaux 82
4.1.9. Faune et flore 86
4.1.10. Energie 88

4.1.11. Déchets 88
4.1.12. Être humain 88
4.2. Absence d'incidences notables sur l'environnement 90

5. CONCLUSIONS - MOTIF DE L'ABROGATION 93

1.Introduction et contexte

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°42-30 « Samaritaine-Chandeliers » et sa modification partielle, le PPAS n° 60-33.

1.1. PRESENTATION DES PPAS A ABROGER

Le 27 octobre 1981, un Arrêté Royal adopte définitivement le PPAS n°42-30 « Quartier Samaritaine-Chandeliers », compris entre les rues Haute, du Temple, de la Samaritaine, des Minimes, des Pigeons et des Chandeliers, sous l'égide du plan de secteur.

Le 1er juillet 1993, toujours sous l'égide du plan de secteur, un Arrêté Royal adopte définitivement le PPAS n°60-33 « Quartier Samaritaine – Chandeliers », recouvrant toute la partie ouest du PPAS n°42-30, modifiant partiellement celui-ci.

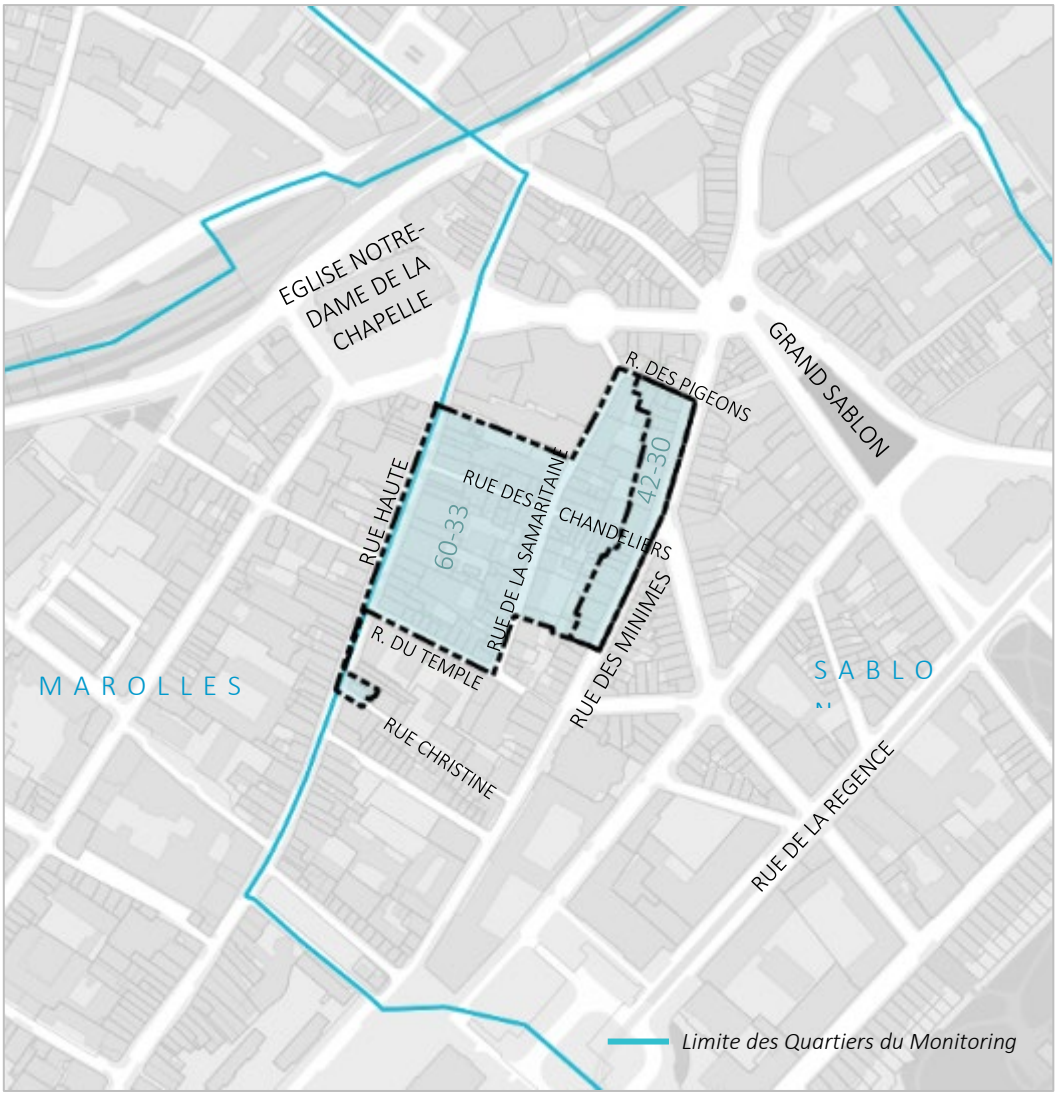
Le 1er plan de secteur de 1979 inscrivait le périmètre qui nous occupe en « zone mixte d'habitation et d'entreprise » et en « zone d'habitation » pour la petite partie isolée située le long de la rue Kristina.

Le périmètre des PPAS se situe dans le quartier du « Sablon », le long de la limite du quartier « Marolles ».



Localisation de l'îlot au cœur du Pentagone

La totalité du périmètre recouvre une surface totale d'environ 190 ares. La surface du PPAS n° 42-30 restant (c'est-à-dire non modifié par le PPAS n° 60-33) représente aujourd'hui environ 34 ares et celle du PPAS n° 60-33 environ 156 ares.





Localisation et délimitation du PPAS

Les PPAS n° 42-30 et 60-33 se composent des éléments suivants :

- Prescriptions d'urbanisme (42-30 et 60-30)
- Plan d'aménagement (42-30) et Plan des implantations et gabarits (60-33)

- Plans de la situation existante (42-30 et 60-30)

Nous reprenons ici ces différentes parties :

1) Les prescriptions du PPAS n° 42-30 :

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Art. 1 – Généralités

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.
Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.
A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les règlementations en vigueur en matière de bâtisse sont d'application.

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

Art. 2 – Affectation des bâtiments

2.1. Sous réserve des dispositions des paragraphes 2.2. et 2.3., les bâtiments sont affectés à la résidence, à ses compléments et équipements publics et privés, au petit artisanat et aux commerces.

2.2. Pour les parcelles situées à front des rues de la Samaritaine, du Temple et des Chandeliers, les activités commerciales sont limitées à celles existant au moment de l'entrée en vigueur du plan.

2.3. Pour les parcelles situées à front de la rue de la Samaritaine entre le n° 25 et la limite du plan particulier d'aménagement formée par le mitoyen du n° 17, les bâtiments sont affectés à la résidence, à ses compléments et équipements publics et privés, au petit artisanat, au bureaux et au parking.

2.4. Les stations distributrices de carburant sont interdites. Les installations autorisées et existant au moment de l'entrée en vigueur du plan, peuvent être maintenues.

2.5. Sous réserve des dispositions pour les parcelles dont les affectations sont décrites au paragraphe 2.3., l'installation de bureaux est interdite. Les installations de bureaux autorisées et situées dans les parcelles affectées à cet usage au moment de l'entrée en vigueur du plan, peuvent être maintenues.

Art. 3 – Zone de bâtiments principaux

3.1. Prescriptions générales :

3.1.1. Le nombre de niveaux par bâtiment est indiqué sur le plan. Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, le nombre de niveaux se rapporte à la voirie le Long de laquelle est implanté le bâtiment principal.

3.1.2. Le plan indiqué les fronts de bâtisse obligatoires sur alignement et les fronts de bâtisse extrêmes des constructions. Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. Au cas où la zone de bâtiments principaux s'étend sur l'entièreté d'une parcelle, un ou des dégagements suffisants doivent être aménagés à partir du premier étage pour assurer l'éclairage et la ventilation des locaux d'habitation.

3.1.4. Hauteur des locaux :
Sous réserve des dispositions du paragraphe 3.2.2., tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage de parking ou de caves, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum et de 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.

3.1.5. Pour les immeubles, façades ou monuments qui feraient l'objet d'une procédure en vue de leur classement, les dispositions légales en vigueur sont d'application.

3.1.6. Mesures restrictives :
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, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures ;

d'autre part :
- au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

3.2. Zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer (liseré rouge au plan).

3.2.1. Le plan renseigne les façades à maintenir ou à restaurer. Les façades et les toitures de ces constructions doivent être conservées telles quelles ou être restaurées (du point de vue architecture et matériaux) en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site.
Lors des travaux de restauration, des démontages et reconstructions partiels peuvent être autorisés pour des raisons techniques. Ces travaux sont effectués dans le respect des dispositions définies ci-dessus.
Le traitement des rez-de-chaussée à usage commercial peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation tout en respectant la nature des matériaux utilisés pour la restauration et le caractère général de la façade.
Les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux peuvent être établies dans les toitures à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture.

3.2.2. Le nombre de niveaux existants, indiqué au plan, est maintenu. Les travaux d'amélioration ou de transformation intérieures se font dans le respect du volume historique.

3.2.3. Les façades postérieures sont soit restaurées, soit érigées dans un style d'harmonisation prescrit au paragraphe 3.4.

3.3. Zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme (liseré jaune au plan).

3.3.1. Le plan renseigne les façades à conserver ou à ériger suivant le même rythme.
Au cas où les façades sont conservées, celles-ci et leurs toitures sont, soit maintenues telles quelles ou restaurées en application des dispositions du paragraphe 3.2., soit adaptées à l'occasion des travaux de transformation ou de réhabilitation du ou des immeubles en fonction d'une redistribution rationnelle des planchers.
Des modifications peuvent y être apportées sous réserve de sauvegarder la composition et les matériaux originels de la façade. Les modifications éventuelles apportées à la toiture respectent les dispositions du paragraphe 3.4.3.a) et b).
Le traitement de l'architecture des rez-de-chaussée peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation tout en respectant la nature des matériaux utilisés et le caractère général de la façade.

3.3.2. La reconstruction intégrale d'un immeuble isolé ou de plusieurs immeubles groupés peut être autorisée moyennant le respect des conditions définies ci-dessous.
Dans ce cas, les façades sont érigées sur le même front de bâtisse et suivant le même rythme que la façade ou l'ensemble démoli en sauvegardant notamment le caractère particulier de la trame urbaine décrite au paragraphe 3.4.1. ci-dessous.

3.3.2.a) Le nombre de niveaux à établir est figuré au plan.
La hauteur sous corniche est celles prescrite au paragraphe 3.4.2.

3.3.2.b) Toutefois, en raison de l'esthétique générale de la rue ou en fonction de la sauvegarde des perspectives, la Ville peut imposer de modifier cette hauteur pour autant que la modification ne dépasse pas 1,50 m et qu'elle ne donne pas lieu à l'établissement d'un niveau en plus ou en moins sous corniche.

3.3.3. Toitures des nouveaux immeubles

Les dispositions de l'article 3.4.3. a) et b) sont d'application.

3.3.4. Matériaux des nouveaux immeubles

Les dispositions de l'article 3.4.4. sont d'application.

3.4. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation (liseré mauve au plan).

3.4.1. La composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles, bordés d'un liseré mauve au plan, est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et des fermetures des façades anciennes, axée principalement sur une conception verticale des éléments et respectant la trame urbaine.
Au cas où le parcellaire a gardé sa forme ancienne, la reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade respecte cette trame urbaines, formée par la juxtaposition d'immeubles aux façades étroites caractéristiques du quartier.
Au cas où le parcellaire ancien a disparu, l'architecture des façades des nouvelles constructions doit être conçue de manière à recréer la trame urbaine primitive.
Les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales. La limite extrême postérieure, figurée au plan, englobe toutes les saillies.
Les vitrages doivent être établis en retrait de 0,10 m minimum par rapport au plan de la façade principale.

3.4.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol, pris au pied et dans l'axe de la façade.

Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :

pour les bâtiments à 3 niveaux	:	10,80 m ;
pour les bâtiments à 4 niveaux	:	13,00 m.

Dans le cas de caves éclairées naturellement au pied des façades, le sol du rez-de-chaussée peut être élevé à 1 m maximum au-dessus du niveau du trottoir.
Les hauteurs maximales sous corniche définies ci-dessus comprennent la surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement.

3.4.3. Toitures :
En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan impose la forme des toitures à versants et à la Mansard.

3.4.3.a) Toitures à versants :
L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50° ; la hauteur maximale du faîte au-dessus du niveau de la corniche est de 7 m.
Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celle-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiments vers l'intérieur de l'îlot.
Dans le cas des façades à pignon, les hauteurs maximales précisées ci-dessus

sont celles des pieds des versants de la toiture ; un niveau habitable peut être établi dans cette toiture.
Des lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au ½ de la largeur de la façade. La largeur maximale de la lucarne est de 1,20 m. Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur : 1,20 m maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.
Des terrasses peuvent être aménagées dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables.
Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées.
Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi à 1,20 m maximum en-dessous de la corniche, sans que cette disposition ne donne lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire situé en-dessous de celle-ci.

3.4.3.b) Toitures à la Mansard :
Le plan impose la construction d'une toiture à la Mansard pour le n° 27, rue de la Samaritaine et pour l'immeuble à construire entre le n° 25, rue de la Samaritaine et la limite du plan particulier d'aménagement.

3.4.3. Matériaux :

3.4.4.a) Les matériaux à utiliser pour les façades avant et arrière sont la brique ou/et le béton de couleur blanche ou légèrement ocrée et l'enduit traditionnel à la chaux ou le ciment peint en blanc.
La brique est de la même tonalité et du même format que celle des façades anciennes.
Les matériaux de la ou des façades doivent être choisis en fonction des façades voisines, si celles-ci sont à maintenir ou à restaurer, et être en parfaite harmonie avec ces dernières.
Les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint. La nature des châssis doivent être choisies en fonction des matériaux utilisés pour la façade et être en parfaite harmonie avec ceux-ci.
Les vitrages doivent être de tonalité claire.

3.4.4.b) Toitures :
Les toitures à versants et à la Mansard doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles (de petit format, identique à celui des ardoises naturelles) ou de tuiles creuses noires ou rouges.
Les matériaux utilisés pour la couverture des parties excédentaires décrites au paragraphe 3.4.3.a) ci-dessus, doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.

Art. 4 – Zone de cours et jardins.

Cette zone ne peut recevoir de construction en surface et est affectée exclusivement à l'agrément ; elle doit être plantée sur au moins 50 % de sa surface.
Les arbres existants doivent être maintenus.

Art. 5 – Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée.

5.1. Dans cette zone la construction de bâtiments annexes à toitures plates et/ou à versants est autorisée soit sur 2 niveaux maximum sur 50 % maximum de la surface, à condition que 50 % minimum de la superficie restante soit plantée.
Les hauteurs maximales sont de 6,50 m et 4,00 hors tout dans le cas de bâtiments à

toiture plate et de 6,00 m et 3,50 m sous corniche dans le cas de bâtiments à toiture à versants ; la hauteur maximale des toitures, mesurée entre le niveau sous corniche et le faîte est de 3,50 m.
Dans ce dernier cas, les dispositions du paragraphe 3.4.3.a) sont d'application.

5.2. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'art. 3.4. Les matériaux utilisés pour la couverture des annexes à toiture plate ou à versants, sont ceux définis au paragraphe 3.4.4.b) ci-dessus.
Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite. Pour les parties non construites, les dispositions de l'article 4 sont d'application.

Art. 6 – Clôtures

Les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont :

- les murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,20 m ;
- les treillis (maximum 1,80 m de hauteur) plastifiés de couleur vert foncé, éventuellement garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.

Art. 7 – Garages et parkings

Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Art. 8 – Enseignes – publicité

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière, dans les zones de cours et jardins ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique, de même que les réclames ou publicités qui seraient nuisibles au caractère résidentiel du quartier, à l'exclusion de l'affichage public.
Les enseignes, inscriptions, peintures et décorations à caractère commercial sont autorisées au rez-de-chaussée des façades.
A front de la rue Haute, les enseignes peuvent être autorisées au niveau du premier étage, à condition qu'elles soient placées perpendiculairement à la façade, que leur hauteur soit de 2 m maximum et que leur saillie n'excède pas 0,60 m.
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.
Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, la Ville peut imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect ou des enseignes de caractère historique.
Toute enseigne sur les toitures est interdite.

Art. 9 – Travaux de transformation et d'amélioration.

Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

2) Les prescriptions du PPAS n° 60-33 :

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT
N° 60-33 DU QUARTIER "SAMARITAINE-CHANDELIERS"

Art. 1. GENERALITES

1.1. Le présent plan particulier d'aménagement se compose de :
1. la feuille n° 1 : plan de la situation existante;
2. la feuille n° 4 : plan des implantations et des gabarits;
les prescriptions d'urbanisme, et
accompagné d'un plan d'expropriation n° 60-33A.

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

1.2. Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.

A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.

1.3. Repérage : le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. 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.
La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

1.4. La feuille n° 1 indique la situation existante de fait au 01.05 1992. Les immeubles indiqués vides sur la feuille n° 1 peuvent conserver l'affectation dûment autorisée. La situation existante de droit est reprise en annexe par la liste des certificats d'urbanisme n° 2 et des permis de bâtir délivrés depuis le 01.05.1990 jusqu'au 01.05 1992.

Art 2. AFFECTATION DES BATIMENTS

2.1. Les bâtiments sont affectés aux logements de type social ou assimilé, suivant l'article 49 du code du logement.
Des équipements communautaires dont les activités sont directement liées à la vie du quartier sont autorisés sur une superficie maximale de 150 m2 située principalement au niveau du rez-de-chaussée.

2.2. Pour les parcelles situées à front des rues de la Samaritaine, du Temple et des Chandeliers, les activités commerciales sont limitées à celles existant au moment de l'entrée en vigueur du plan.

Partie exclue de l'Arrêté de l'Exécutif

2.3 Pour les parcelles situées à front de la rue de la Samaritaine entre le n° 25 et la limite du plan particulier d'aménagement formée par le mitoyen du n° 17, les bâtiments sont affectés à la résidence, à ses compléments et équipements publics et privés, au petit artisanat, au bureaux et au parking.

2.4. Les stations distributrices de carburant sont interdites. Les installations autorisées et existant au moment de l'entrée en vigueur du plan, peuvent être maintenues.

2.5. Sous réserve des dispositions pour les parcelles dont les affectations sont décrites au paragraphe 2.3., l'installation de bureaux est interdite. Les installations de bureaux autorisées et situées dans les parcelles affectées à cet usage au moment de l'entrée en vigueur du plan, peuvent être maintenues.

Art. 3. ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX

3.1. Dispositions générales

3.1.1. Le nombre de niveaux par bâtiment est indiqué sur le plan. Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, le nombre de niveaux se rapporte à la voirie le long de laquelle est implanté le bâtiment principal.

3 1.2. Le plan indique les fronts de bâtisse obligatoires sur alignement et les fronts de bâtisse extrêmes des constructions. Les distances (en mètres) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. Au cas où la zone de bâtiments principaux s'étend sur l'entièreté d'une parcelle, un ou des dégagements suffisants doivent être aménagés à partir du premier étage pour assurer l'éclairage et la ventilation des locaux d'habitation.

3 1.4. Hauteur des locaux :
Sous réserve des dispositions du paragraphe 3.2.2., tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage de parking ou de caves, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum et de 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.

3.1.5. Pour les immeubles, façades ou monuments qui feraient l'objet d'une procédure en vue de leur classement, les dispositions légales en vigueur sont d'application.

3.1.6 Mesures restrictives :

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, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures;

d'autre part :
- au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie

3.2. Zone de constructions dont les façades sont à maintenir et à restaurer (liseré rouge au plan).

3.2.1. Le plan renseigne les façades à maintenir ou à restaurer. Les façades et les toitures de ces constructions doivent être conservées telles quelles ou être restaurées (du point de vue architecture et matériaux) en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site.
Lors des travaux de restauration, des démontages et reconstructions partiels peuvent être autorisés pour des raisons techniques. Ces travaux sont effectués dans le respect des dispositions définies ci-dessus.
Le traitement des rez-de-chaussée à usage commercial peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation tout en respectant la nature des matériaux utilisés pour le restauration et le caractère général de la façade.

Les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux peuvent être établies dans les toitures, à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture.

3.2.2. Le nombre de niveaux existants, indiqué au plan, est maintenu. Les travaux d'amélioration ou de transformation intérieures se font dans le respect du volume historique.

3.2.3. Les façades postérieures sont soit restaurées, soit érigées dans un style d'harmonisation prescrit au paragraphe 3.4.

3.3. Zone de construction dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme (liseré jaune au plan).

3.3.1. Le plan renseigne les façades à conserver ou à ériger suivant le même rythme.
Au cas où les façades sont conservées, celles-ci et leurs toitures sont, soit maintenues telles quelles ou restaurées en application des dispositions du paragraphe 3.2 , soit adaptées à l'occasion des travaux de transformation ou de réhabilitation du ou des immeubles en fonction d'une redistribution rationnelle des planchers.
Des modifications peuvent y être apportées sous réserve de sauvegarder la composition et les matériaux originals de la façade. Les modifications éventuelles apportées à la toiture respectent les dispositions du paragraphe 3.4.3 a) et b).

Le traitement de l'architecture des rez-de-chaussée peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation tout en respectant la nature des matériaux utilisés et le caractère général de la façade.

3.3.2. La reconstruction intégrale d'un immeuble isolé ou de plusieurs immeubles groupés peut être autorisée moyennant le respect des conditions définies ci-dessous.
Dans ce cas, les façades sont érigées sur le même front de bâtisse et suivant le même rythme que la façade ou l'ensemble démoli en sauvegardant notamment le caractère particulier de la trame urbaine décrite au paragraphe 3 4.1. ci-dessous.

3.3.2.a) Le nombre de niveaux à établir est figuré au plan. La hauteur sous corniche est celle prescrite au paragraphe 3.4.2.

3.3.2.b) Toutefois, en raison de l'esthétique générale de la rue ou en fonction de la sauvegarde des perspectives, la Ville peut imposer de modifier cette hauteur pour autant que la modification ne dépasse pas 1,50 m et qu'elle ne donne pas lieu à l'établissement d'un niveau en plus ou en moins sous corniche.

3.3.3. Toitures des nouveaux immeubles

Les dispositions de l'article 3.4.3. a) et b) sont d'application.

3.3 4. Matériaux des nouveaux immeubles

Les dispositions de l'article 3.4.4. sont d'application.

3.4. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation (liseré mauve au plan).

3.4.1. La composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles, bordés d'un liseré mauve au plan, est basée sur un jeu de pleins (murs) et vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et des fermetures des façades anciennes, axée principalement sur une conception verticale des éléments et respectant la trame urbaine.
Au cas où le parcellaire a gardé sa forme ancienne, la reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade respecte cette trame urbaine, formée par la juxtaposition d'immeubles aux façades étroites caractéristiques du quartier.
Au cas où le parcellaire ancien a disparu, l'architecture des façades des nouvelles constructions doit être conçue de manière à recréer la trame urbaine primitive.
Les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales. La limite extrême postérieure, figurée au plan, englobe toutes les saillies.
Les vitrages doivent être établis en retrait de 0,10 m minimum par rapport au plan de la façade principale.

3.4.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol, pris au pied et dans l'axe de la façade.
Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :
pour les bâtiments à 3 niveaux : 10,80 m;
pour les bâtiments à 4 niveaux : 13,00 m.

Dans le cas de caves éclairées naturellement au pied des façades, le sol du rez-de-chaussée peut être élevé à 1 m maximum au-dessus du niveau du trottoir.
Les hauteurs maximales sous corniche définies ci-dessus comprennent la surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement.

3.4.3. Toitures :

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan impose la forme des toitures à versants et à la Mansard.

3.4.3 a) Toitures à versants :
L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50°; la hauteur maximale du faîte au-dessus du niveau de la corniche est de 7 m.
Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celle-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot.

Dans le cas des façades à pignon, les hauteurs maximales précisées ci-dessus sont celles des pieds des versants de la toiture; un niveau habitable peut être établi dans cette toiture.
Des lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au 1/2 de la largeur de la façade. La largeur maximale de la lucarne est de 1,20 m. Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur : 1,20 m maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.
Des terrasses peuvent être aménagées dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables.
Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées.
Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi à 1,20 m maximum en-dessous de la corniche, sans que cette disposition ne donne lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire situé en-dessous de celle-ci.

3.4.3 b) Toitures à la Mansard
Le plan impose la construction d'une toiture à la Mansard pour le n° 27, rue de la Samaritaine et pour l'immeuble à construire entre le n° 25, rue de la Samaritaine et la limite du plan particulier d'aménagement.

3.4.4 Matériaux

3.4.4 a) Les matériaux à utiliser pour les façades avant et arrière sont la brique ou/et le béton de couleur blanche ou légèrement ocrée et l'enduit traditionnel à la chaux ou le ciment peint en blanc.
La brique est de la même tonalité et du même format que celle des façades anciennes.
Les matériaux de la ou des façades doivent être choisis en fonction des façades voisines, si celles-ci sont à maintenir ou à restaurer, et être en parfaite harmonie avec ces dernières.
Les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint. La nature des châssis et la couleur doivent être choisies en fonction des matériaux utilisés pour la façade et être en parfaite harmonie avec ceux-ci.
Les vitrages doivent être de tonalité claire.

3.4.4 b) Toitures :
Les toitures à versants et à la Mansard doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles (de petit format, identique à celui des ardoises naturelles) ou de tuiles creuses noires ou rouges
Les matériaux utilisés pour la couverture des parties excédentaires décrites au paragraphe 3.4.3.a) ci-dessus, doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.

Art. 4 ZONE DE COURS ET JARDINS

Cette zone ne peut recevoir de construction en surface et est affectée exclusivement à l'agrément. Elle doit être plantée sur au moins 50 % de sa surface. Les arbres existants doivent être maintenus.

Art. 5. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE

5.1. Dans cette zone, la construction de bâtiments annexes à toitures plates et/ou à versants est autorisée soit sur 2 niveaux maximum sur 50 % maximum de la surface, soit sur 1 niveau sur 75 % maximum de la surface, à condition que 50 % minimum de la superficie restante soit plantée.
Les hauteurs maximales sont de 6,50 m et 4,00 m hors tout, dans le cas de bâtiments à toiture plate et de 6,00 m et 3,50 m sous corniche dans le cas de bâtiments à toiture à versants; la hauteur maximale des toitures, mesurée entre le niveau sous corniche et le faîte est de 3,50 m.
Dans ce dernier cas, les dispositions du paragraphe 3 4.3.a) sont d'application.
En ce qui concerne la zone correspondant à la Cité Ronsmans, le pourcentage de surface constructible est porté à 55 % pour des bâtiments de 2 niveaux, et à 15 % en sus pour des bâtiments d'un seul niveau. Les hauteurs sous corniche sont ramenées respectivement à 5,20 m et à 2,50 m dans le cas de toiture à versant. Les hauteurs hors tout des bâtiments à toiture plate sont ramenées respectivement à 6,00 m et à 3,00 m

5.2. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'art 3.4.
Les matériaux utilisés pour la couverture des annexes à toiture plate ou à versants, sont ceux définis au paragraphe 3.4.4.b) ci-dessus.
Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite. Pour les parties non construites, les dispositions de l'art. 4 sont d'application.

Art. 6. CLOTURES

Les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont :
- les murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,20 m;

- les treillis (maximum 1,80 m de hauteur), plastifiés de couleur vert foncé, éventuellement garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum

Art. 7. GARAGES ET PARKINGS

Il peut être dérogé à l'obligation d'aménagement des emplacements de parcage pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer

Art. 8. ENSEIGNES ET PUBLICITE

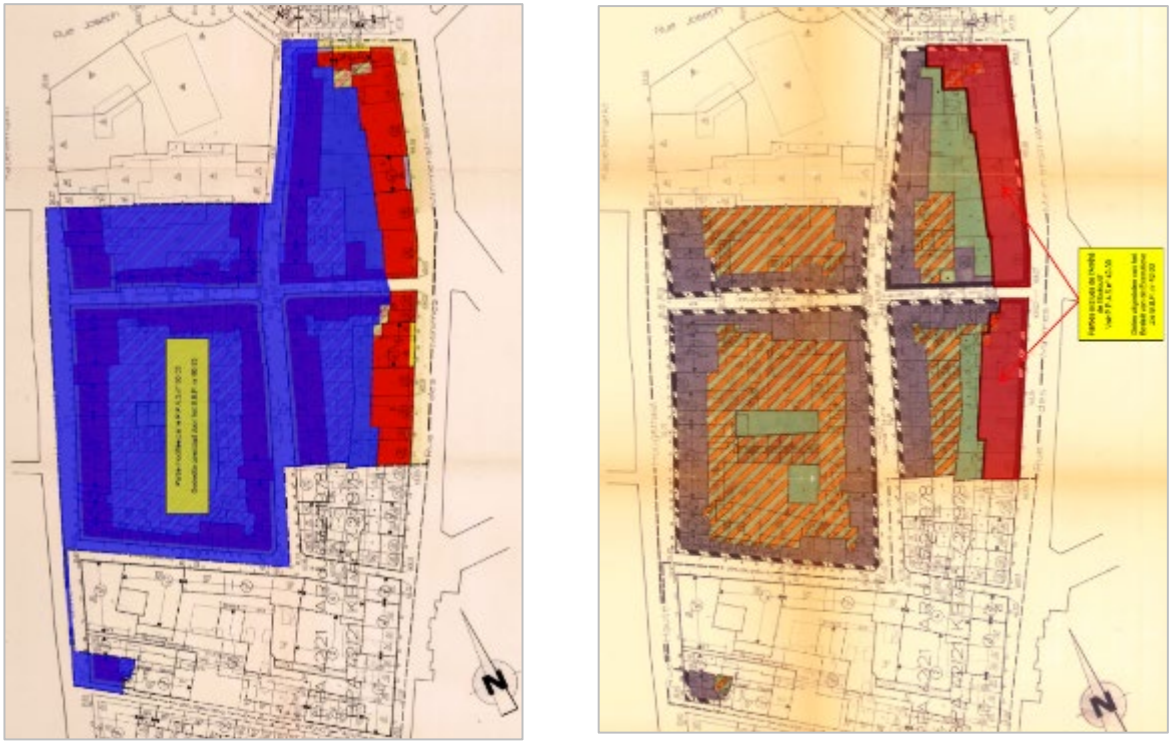
En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des réclames ou tout autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière, dans les zones de cours et jardins ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique, de même que les réclames ou publicités qui seraient nuisibles au caractère résidentiel du quartier, à l'exclusion de l'affichage publique.
Les enseignes, inscriptions, peintures et décorations à caractère commercial sont autorisées au rez-de-chaussée des façades.
A front de la rue Haute, les enseignes peuvent être autorisées au niveau du premier étage, à conditions qu'elles soient placées perpendiculairement à la façade, que leur hauteur soit de 2,00 m maximum et que leur saillie n'excède pas 0,60 m
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.
Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, la Ville peut imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect ou des enseignes de caractère historique
Toute enseigne sur les toitures est interdite.

Art. 9. TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET D'AMELIORATION

Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

Les affectations de logement non conformes à l'article 2.1. peuvent être maintenues en dehors des parcelles visées par l'expropriation.

3) Plan d'aménagement (42-30) et Plan des implantations et gabarits (60-33)



Plan d'aménagement du PPAS n°42-30 (à gauche, hors partie en bleue modifiée ultérieurement) et plan des implantations et gabarits du PPAS n° 60-33 (à droite, hors partie en rouge inchangée du PPAS n° 42-30)



Plan de la situation existante des PPAS n°42-30 (à gauche) et 60-33 (à droite)

Outre l'illustration des prescriptions, les plans fixent les fronts de bâtisse à l'alignement le long de chacune des voiries.

Le plan de la situation existante de fait montre qu'à l'époque de l'adoption du PPAS n° 42-30 en 1981, le périmètre était urbanisé mais quelques bâtiments étaient vides, alors qu'à l'époque de l'adoption du PPAS n° 60-33 en 1993, une plus grande partie du périmètre était vide. On observait une mixité de fonctions, mais la fonction principale était le logement, avec parfois des rez commerciaux. On observait aussi des bureaux et ateliers.

L'abrogation dont il est question dans ce rapport porte sur l'entièreté des 2 PPAS. Toutes les prescriptions littérales et graphiques portant sur ce périmètre sont à abroger.

1.2. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES PPAS

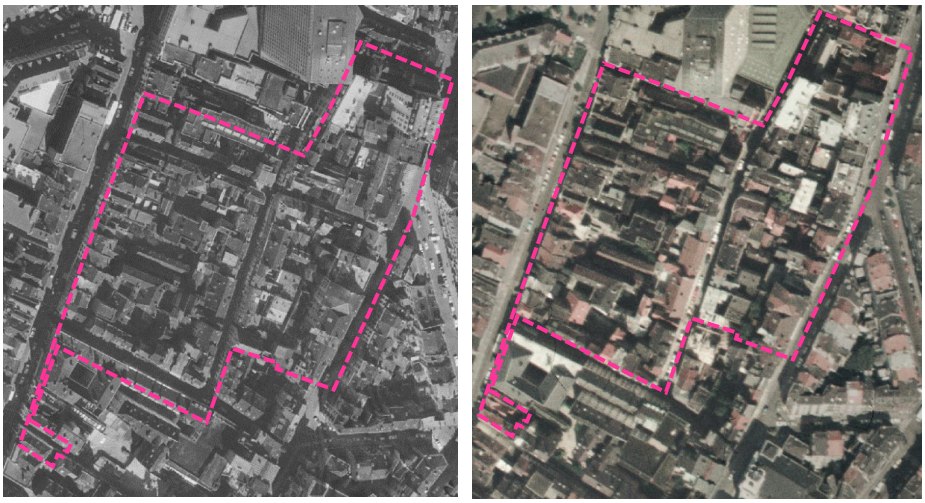
L'analyse des photos aériennes au cours du temps permettent d'analyser l'influence qu'ont eu les PPAS sur le développement du quartier.

Les vues aériennes antérieures à 1970 ci-dessous montrent un îlot urbanisé de manière très dense, y compris en intérieur d'îlot.



Vues aériennes de 1953 et 1971 (Bruciel)

On observe très peu de différences entre les vues aériennes avant et après l'entrée en vigueur du PPAS n° 42-30.



Vues aériennes de 1977 et 1987 (Bruciel)

Les vues de 1996 et 2004 montrent cependant une légère dédensification, plus significative au sein de l'îlot sud-est (rue de la Samaritaine 38), mais également plus ponctuellement en d'autres endroits, comme au niveau de la Cité Ronsmans. Cette Cité date des environs de 1850, et était initialement accessible à partir de la rue Haute n° 82. Après la deuxième guerre mondiale, la cité Ronsmans fut peu à peu abandonnée à un point tel que la Ville envisagea sa démolition et sa reconstruction en même temps que la rénovation des immeubles compris entre les numéros 33 et 41 de la rue de la Samaritaine. Un petit jardin semi-public trouvait place derrière ces maisons[1].



Vues aériennes de 1996 et 2004 (Bruciel)

Au regard de la situation existante avant l'entrée en vigueur des PPAS et de leurs prescriptions, on peut conclure que les objectifs des PPAS étaient les suivants :

PPAS n° 42-30 d'origine

En matière d'affectation, assurer une mixité de fonctions : en protégeant le logement, en autorisant le commerce à certains endroits et en interdisant le bureau quasiment partout.

[1] Ville de Bruxelles, *« Des Briques et des Hommes, La Régie Foncière de la Ville d Bruxelles »*, Cercle d'Histoire de Bruxelles, 2012.

En matière de caractéristiques physiques :

- Protéger les façades à valeur patrimoniale et fixer des prescriptions esthétiques ;
- Dédensifier les intérieurs d'îlot ;
- Fixer les fronts de bâtisse ;
- Conserver les gabarits existants à front de voiries.

La modification apportée par le PPAS n° 60-33 vise en outre les objectifs suivants

En matière d'affectation :

- Imposer le logement comme fonction principale et assurer que ces logements soient de type social. Il est à noter qu'un plan d'expropriation accompagnait le PPAS n° 60-33 en vue d'accroître le parc du logement social (maîtrise foncière) dans le périmètre, mais a été exclu de l'arrêté de l'exécutif ;
- Garantir le caractère local des équipements (« en lien avec la vie du quartier »), tout en limitant leur superficie et leur localisation aux rez.

En matière de caractéristiques physiques :

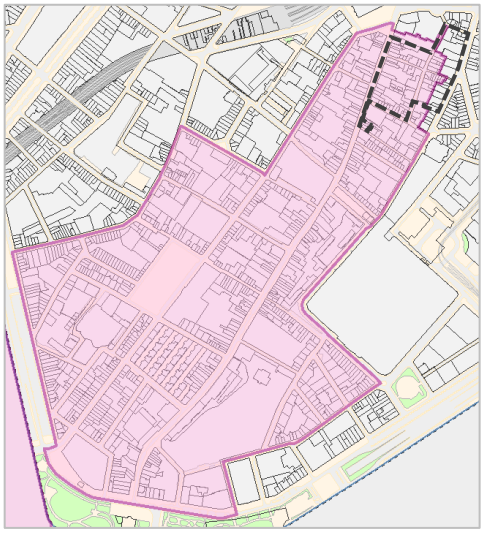
- Permettre à la Cité Ronsmans située en intérieur d'îlot, une dédensification moindre que sur le reste du périmètre ;
- Limiter davantage les hauteurs de bâti de la Cité Ronsmans ;

Afin de mettre en œuvre ce nouveau programme, des affectations, des implantations, des gabarits et des prescriptions relatives à la conservation du bâti, à l'esthétique des constructions et à l'aménagement des abords ont été définies.

1.3. PROJETS

Le périmètre du PPAS se situe en partie dans le périmètre du **Contrat de Quartier Durable** (CQD) **« Marolles »** (2018-2022), dont l'objectif est de préserver l'identité du quartier, de permettre à ses habitants et aux commerces de proximité d'y rester, de requalifier l'espace public d'améliorer/augmenter la verdurisation.

Via le périmètre de préemption « Marolles » associé (voir titre 2.2.7.), la Ville peut acquérir des biens immeubles pour développer des projets mixtes cohérents mêlant équipements, logements et activités économiques appropriées au caractère local et urbain, de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public, de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres, de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, de réaliser des logements de type social ou des logements moyens



Périmètre CQD Marolles

Un **permis pour la transformation du Musée Juif** sis rue des Minimes n° 21 vient d'être octroyé. Le projet est porté par Beliris avec la Fédération Wallonie-Bruxelles et le Musée juif. Il s'agit d'une reconstruction totale du bâtiment avec maintien d'une partie de la façade principale.



Musée juif actuel (à gauche) et modélisation du futur bâtiment (à droite)

Le projet déroge au PPAS, en termes de nombre de niveaux, de morphologie de toitures et de profondeur des constructions. Globalement, les dérogations ont été jugées acceptables, étant donné d'une part, que certaines existaient déjà avant l'élaboration du PPAS (nombre de niveaux, profondeur des constructions, imperméabilisation de la zone de cours et jardins), et d'autre part, que la fonction muséale et son ampleur régionale permettent de justifier la création d'un signal à l'échelle de la ville.

2.Analyse de la situation existante

2.1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Ce chapitre vise à établir l'analyse comparative entre les prescriptions des 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 prescriptions du plan.



Situation existante actuelle (bâtiments existants en hachuré) et plans des PPAS superposés

PPAS n° 60-33	Légende des PPAS	PPAS n° 42-30
	Façade à maintenir ou à restaurer	
	Façade à conserver ou à ériger suivant le même rythme	
	Façade à ériger suivant un style d'harmonisation	
	Zone de bâtiments principaux	
	Voirie	
	Zone de cours et jardins	
	Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée	

2.1.1. Zone de bâtiments principaux

En ce qui concerne les **affectations,** au niveau de la rue Haute et de la rue des Minimes, la zone de bâtiments principaux est actuellement occupée par des maisons de rapport occupées au rez par du commerce (en particulier HoReCa et galeries d'art) et aux étages par du logement, ce qui respecte les prescriptions des PPAS[2].

Le Musée juif de Bruxelles représente un équipement public, ce qui est également en ligne avec le PPAS.



Rue Haute : immeubles de rapport avec commerces au rez

[2] Rue des Minimes (PPAS n° 42-30), le commerce est une affectation principale, tandis que rue de Haute (PPAS n° 60-33) les commerces sont autorisés dans la mesure où la destination en commerce est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS, et sans discontinuer.



Rue des Minimes : immeubles de rapport avec commerces et équipement au rez

Les prescriptions d'affectation concernant les parcelles situées dans la rue Haute entre le n°25 et le n° 17 (résidence et ses compléments, petit artisanat, bureaux et parking) sont également respectées.

L'**emprise du bâti existant** occupe effectivement une grande partie de la zone de bâtiments principaux des PPAS.

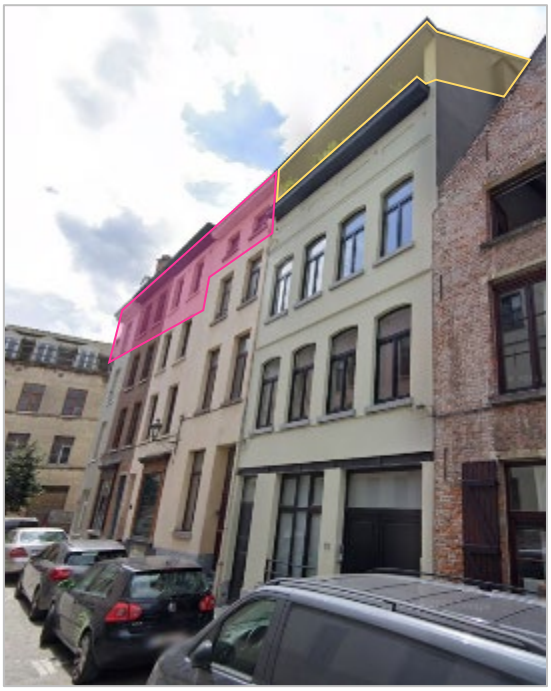
Concernant les gabarits, la grande majorité des bâtiments implantés dans la zone couverte par le PPAS n° 42-30 (partie non modifiée par le PPAS n° 60-33) doivent être conservés dans leur gabarit préexistant. Ceci a globalement été respecté. On note que le PPAS vise notamment à diminuer le gabarit du n° 23 de la rue des minimes de 1 niveau 1/2, ce qui n'a pas eu lieu à ce jour.



Rue des Minimes 23.

Pour le périmètre couvert par le PPAS n° 60-33, ce dernier ne prévoit le maintien que d'une partie des gabarits, visant l'augmentation ou la diminution de certains gabarits existants de manière à homogénéiser davantage les hauteurs par zones (R+2+Toiture et R+3+Toiture uniquement).

De manière générale, les diminutions de gabarits que le PPAS impose (généralement de R+3+T à R+2+T) n'ont pas eu lieu ici non plus (aux n° 53 à 59, 26 à 34 et 22 de la rue de la Samaritaine, au n° 27 de la rue du Temple, aux n° 60a et 76 de la rue Haute). On remarque de plus que le gabarit du n° 51 de la rue de la Samaritaine, qui devait rester R+2+T conformément au PPAS, a augmenté d'un étage pour s'aligner sur son voisin de gauche (R+3+T) pour lequel le PPAS visait une diminution. Un permis d'urbanisme a été délivré notamment parce que le gabarit projeté s'alignait sur le profil voisin.



Rue de la Samaritain 51 à 59

En ce qui concerne les prescriptions d'**ordre esthétique et architectural**, le PPAS n° 42-30 prévoit que la quasi-totalité des façades donnant sur la rue des Minimes soient **maintenues ou restaurées** tant en ce qui concerne leur architecture que les matériaux de parement et la toiture, incluant le respect du nombre de niveaux et du volume d'origine, avec une certaine latitude pour les rez-de-chaussée. C'est également le cas au niveau du PPAS n° 60-33 pour les n°49 et 24 de la rue de la Samaritaine ainsi que les n°68-70 et 50 de la rue Haute.
Ces prescriptions ont globalement été respectées.

La plupart des façades du PPAS n° 60-33 doivent être **conservées ou érigées suivant le même rythme** en respectant la trame urbaine et en conservant la composition et les matériaux d'origine en cas de modification. Les rez-de-chaussée bénéficient également de davantage de souplesse. Au niveau du PPAS n° 42-30, cela concerne également les n° 33 à 37 de la rue des Minimes. Globalement, la trame urbaine d'origine est conservée partout et les matériaux que l'on observe sur place sont conformes aux prescriptions des PPAS (brique rouge traditionnelle ou façades en enduit clair).
Si les prescriptions ont globalement été respectées, des dérogations au PPAS ont néanmoins été accordées.

On notera tout particulièrement le projet de démolition-reconstruction sis rue Haute n° 46-48 et accordé en 1999, qui déroge notoirement au PPAS tant en ce qui concerne l'esthétique que les gabarits.



Rue Haute 46-50 : exemple de dérogation (avant et après travaux).

2.1.2. Zone de cours et jardins (en vert)

Seul le PPAS n° 60-33 comprend cinq zones de cours et jardins. Une partie de ces zones est construite ou ne respecte pas le minimum de 50% de surface plantée, toutefois l'analyse des images aériennes antérieures révèle que la zone du PPAS était déjà très densément bâtie avant son entrée en vigueur. Une dé-densification s'opère depuis quelques années sans atteindre encore aujourd'hui ce qui est imposé par les prescriptions.



Orthophotoplan infrarouge (Source : Brugis, 2021) et zones de cours et jardins du PPAS n° 60-33 (en vert).

2.1.3. Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (en hachuré vert/orange)

Le périmètre des PPAS reprend six zones de cours et jardins avec annexes limitées. Dans ces zones, un minimum de 50% de la surface non construite doit être planté. Les constructions doivent y avoir un seul niveau sur maximum 75% de la surface, ou maximum 2 niveaux sur 50% de la surface. Les images satellite actuelles montrent que les proportions de plantation ne sont pas conformes aux PPAS, mais ici aussi on observe toutefois une légère dédensification, plus marquée au sein de l'ilot sud-est. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des constructions annexes sont similaires à celles des bâtiments principaux à harmoniser (cf. ci-dessus).

La Cité Ronsmans fait l'objet de prescriptions particulières : La surface est constructible sur max 55% pour les bâtiments à deux niveaux et sur max 15% pour ceux d'un seul niveau, et la limite en hauteur des annexes est légèrement inférieure.

L'analyse des images aériennes actuelles, et la lecture de plusieurs permis d'urbanisme délivrés, révèlent que ces prescriptions n'ont pas toujours été respectées. Le plus souvent, les dérogations sont accordées aux emprises bâties ou gabarits au motif de l'amélioration des qualités d'habitabilité de la construction, et de la dédensification résultante des projets par rapport à la situation existante.

2.1.4. Zone de voirie (en jaune)

Les parties de voirie longeant les îlots et parties d'îlots reprises dans les PPAS sont intégrées au plan. Ce dernier ne comporte toutefois pas de prescription spécifique en la matière et les voiries reprises existent bien.

2.1.5. Bilan : état de réalisation des PPAS et conformité de la situation existante de fait

Le quartier a évolué dans l'esprit des PPAS, à l'exception du logement social, qui n'est présent qu'en partie sur le périmètre du PPAS n° 60-33 : La création de logements sociaux est imposée aux nouvelles superficies de logement dans un périmètre ou la majorité des surfaces sont déjà résidentielles, ou sur des parcelles qui devaient être expropriées et qui ne l'ont, au final, pas été (le plan d'expropriation n'ayant pas été approuvé).

La rue Haute est une rue commerçante dans les faits, contrairement à ce que prescrit le PPAS n° 60-33. Ces divergences sont en lien avec le contexte déjà construit du périmètre.

La définition des zones de cours et jardins avec ou sans annexes limitées aux PPAS ont induit une légère dédensification des intérieurs d'ilot, même si une certaine latitude a été prise par rapport aux prescriptions des PPAS. En effet, étant donné le caractère dense, historique et déjà construit du périmètre, des compromis ont été faits afin d'assurer la qualité d'habitabilité des espaces tout en dédensifiant les intérieurs d'ilots. De même, l'esthétique des façades a globalement été respectée, en autorisant cependant ponctuellement quelques déviations.

2.2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT

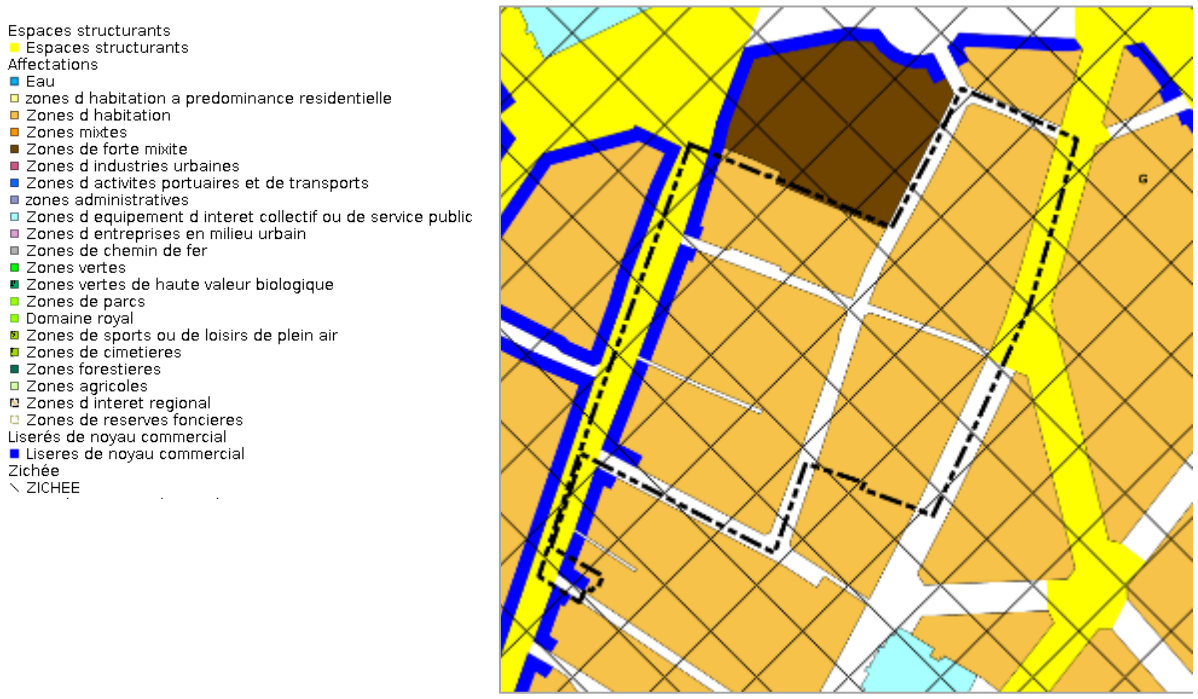
L'établissement de la situation existante de droit permet de mettre en évidence les contraintes juridiques qui pèsent sur l'îlot et d'établir une analyse comparative entre les prescriptions des PPAS et celles des différents règlements.

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 d'origine (n° 42-30) a été approuvé sous l'égide du plan de secteur et que les concepts utilisés dans le PPAS se rapportent à ceux du Plan de secteur étant donné que le PPAS ne comporte pas de glossaire. Ainsi, la notion de logement intègre également les établissements hôteliers.

On rappelle aussi que le PPAS n° 42-30 a été approuvé en 1981, et le PPAS n° 60-33 an 1993, soit bien 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 permet d'atteindre les objectifs du PRAS.



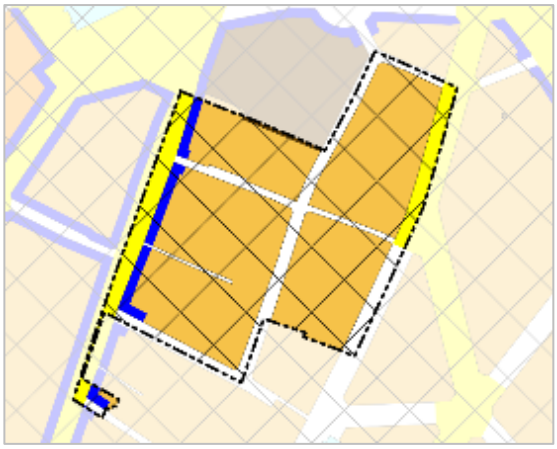
Périmètre des PPAS sur fond de plan du PRAS.

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

- Des zones d'habitation ;
- Un liseré de noyau commercial le long de la rue haute ;
- Des espaces structurants : la rue haute et le tronçon nord de la rue des minimes ;
- Une ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement) : qui couvre tout le pentagone.

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





Plan d'affectation des PPAS et du PRAS

Deux cas de figure peuvent se présenter :

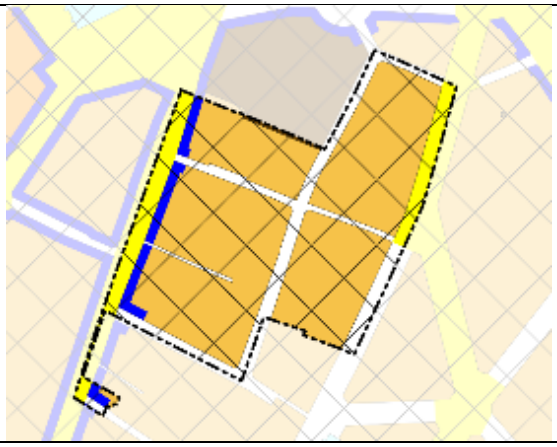
- (Cas 1) Le PPAS précise le PRAS tout en le respectant : dans ce cas, les prescriptions du PPAS sont conformes au PRAS et, si elles répondent encore aux objectifs urbanistiques actuels, elles constituent un enjeu du PPAS ;
- (Cas 2) Le PPAS ne permet pas l'application de prescriptions générales du PRAS, ou il 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).

Zone de bâtiments principaux (en rouge au PPAS n° 42-30 et en gris au PPAS n° 60-33)

En ce qui concerne les affectations, on peut établir la comparaison suivante :

	PPAS	PRAS
Logement	Affectation principale dans les 2 PPAS PPAS n° 60-33 : social (sauf rue de la Samaritaine 17 à 25). Les logements non sociaux existants peuvent être maintenus (art.9).	Affectation principale
Commerce	PPAS n° 42-30 : Affectation principale PPAS n° 60-33 : Affectation secondaire : - Le long des rues du Temple, des Chandeliers, de la Samaritaine : uniquement maintien des activités commerciales existantes - Stations service pas autorisées (sauf existant)	- Max.150m² au rdc - Max.300m² jusqu'au 1er étage sous réserve de MPP et sous conditions Liseré de noyau commercial (LNC) : - Max. 1.000m² au rdc (MPP pour étages) - Max. 2.500m² si MPP

	PPAS	PRAS
Activités productives	**PPAS n° 42-30** : Petit artisanat = affectation principale **PPAS n° 60-33** : - Entre les n°17 et 25 de la rue de la Samaritaine, petit artisanat autorisé. - Ailleurs : affectation secondaire	- Max. 250m² - Max. 500m² avec MPP - Max. 1.500m² avec PPAS
Equipements	**PPAS n° 42-30** : Compléments publics ou privés au logement **PPAS n° 60-33** : - Entre les n° 17 et 25 de la rue de la Samaritaine, compléments publics et privés au logement autorisé - Max. 150m² d'équipements communautaires dont les activités sont liées à la vie du quartier	Max. 250m² sous réserve de la prescription générale 0.7
Bureau	Pas autorisé, sauf entre les n°17 et 25 de la rue de la Samaritaine (et sauf existant)	- Max. 250m² - Max. 500m² avec MPP
Hôtel	Autorisé sans limite	- Max. 20 chambres - Max. 50 chambres avec MPP

PPAS	PRAS
	

Art. 2 Affectation des bâtiments 2.1. - PPAS n° 42-43 : *Les bâtiments sont affectés à la résidence et à ses compléments et équipements publics et privés, au petit artisanat et aux commerces* 2.1. - PPAS n° 60-33 : *Les bâtiments sont affectés aux logements de type social. Des équipements communautaires dont les activités sont directement liées à la vie du quartier sont autorisés sur une superficie max de 150m² située au niveau du rez.* 9. *Les logements* (non sociaux existants) *peuvent être maintenus* 2.2. *Pour les parcelles situées à front de rue de la Samaritaine, du Temple et des Chandeliers, les activités commerciales sont limitées à celles existant au moment de l'entrée en vigueur du plan.* 2.3. Pour les parcelles situées à front de rue entre les n°17 et 25 rue de la Samaritaine, les bâtiments sont affectés également aux bureaux et au parking (en plus de la résidence, à ses compléments et équipements publics et privés, et au petit artisanat). 2.4. Les stations distributrices de carburant sont interdites. 2.5. L'installation de bureaux est interdite (sauf 2.3. et existant) Art.3 Zone de bâtiments principaux 3.2. Zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer Cet article comprend les prescriptions suivantes : - Conservation ou restauration des façades conforme à l'origine (architecture et matériaux), tout en permettant une bonne exploitation des rez commerciaux, en veillant à la sauvegarde du caractère général des façades - Maintien du nombre de niveaux existants, respect du volume historique. 3.3. Zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme Cet article comprend des prescriptions relatives : - A la sauvegarde de la composition et des matériaux d'origine de la façade. - Au respect du style d'harmonisation pour les toitures (3.4) - A la bonne exploitation des rez tout en	Zone d'Habitation Affectation principale : Logement Affectations secondaires : - Équipement (m² limités) - Activités productives (m² limités) - Bureaux (m² limités) - Commerces (m² limités, rez) - Hôtel (nombre de chambres limité) Liseré de noyau commercial : Commerce prioritaire au rez, m² limités Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) : *Conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.* *Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine architectural. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.*

PPAS	PRAS
respectant la nature des matériaux et le caractère général de la façade ; - Au maintien du front de bâtisse ; - Au maintien du rythme de la façade et trame urbaine. **3.4. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation** Cet article comprend des prescriptions relatives à : - La composition architecturale des façades (pleins et vides, conception verticale, respect de la trame urbaine étroite) ; - Au nombre de niveaux et les hauteurs sous corniche, - La hauteur du rez par rapport à la rue - Les toitures : forme, angle, lucarnes, terrasses, - Les matériaux et leur couleur…	

IMPACT sur les affectations

Les 2 PPAS respectent l'affectation principale du PRAS (logement) mais le PPAS n° 60-33 est plus précis en ce qu'il précise des zones de logement social (ou assimilé). Les PPAS sont plus précis concernant les affectations secondaires autorisées, en ce qu'ils interdisent l'installation de nouveaux bureaux et les installations de distribution de carburant (Cas 1).

Contrairement au PRAS (Cas 2),

- les PPAS :
  - ne limitent pas les superficies de petit artisanat et d'activité productive ;
  - ne limitent pas les superficies de commerces (sauf localement limité à l'existant), et ne limitent pas leur implantation au rez ;
  - ne limitent pas le nombre de chambres d'hôtel autorisé ;
- ne PPAS n° 60-33 n'autorisent pas tout équipement compatible avec la zone d'habitation et les caractéristiques du cadre urbain environnant (art. 0.7 du PRAS).

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

⇨ Malgré l'abrogation des PPAS le logement sera protégé, via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12. Le caractère social des superficies nouvellement affectées en logement ne sera plus imposé.

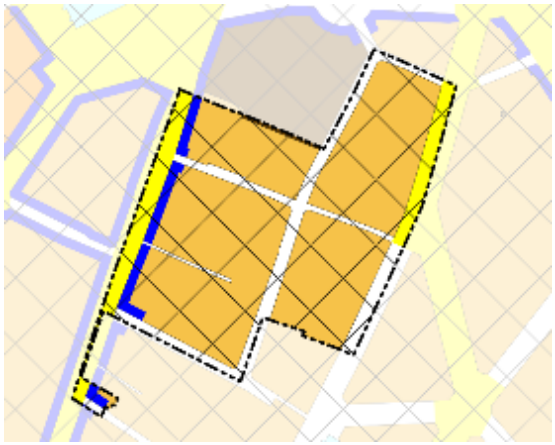
L'abrogation des PPAS permettra d'implanter du bureau tout en étant contraint par les superficies maximales énoncées au PRAS pour cette fonction secondaire. L'interdiction d'installation de stations-service ne sera plus d'application, mais le risque d'une telle installation est quasi nul (configuration des lieux, législation en matière de stations-service, contexte).

Le PRAS prévoit des superficies maximales limitées pour les différentes affectations secondaires, ce qui s'inscrit dans l'esprit des PPAS. Le PRAS limite les superficies de commerces, mais il encourage leur installation aux rez-de-chaussée via le liseré de noyau commercial du côté de la rue Haute, ce

PPAS	PRAS
que l'on ne retrouve pas dans le PPAS n° 60-33. L'abrogation du PPAS clarifiera ce point. L'abrogation des PPAS clarifiera également l'abrogation implicite des éléments des PPAS qui sont contraires au PRAS (non-limitation des superficies des affectations secondaires et du nombre de chambres d'hôtel, restriction en matière d'équipements). **IMPACT sur les qualités des constructions** Les PPAS précisent le PRAS en édictant des conditions particulières relatives à la sauvegarde et à la valorisation des qualités historiques et esthétiques du bâti. ⇨ En cas d'abrogation du PPAS, les qualités culturelles, historiques, esthétique ou d'embellissement resteront prises en considération via la ZICHEE, mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS. La distinction entre « constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer », « constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme » et « constructions à ériger suivant un style d'harmonisation », ne sera plus d'application. On note que la rue des Chandeliers et 2 maisons traditionnelles sont classées, qu'une partie du périmètre est couvert par des zones de protection, et que 33 immeubles sont repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, adopté le 4 avril 2024 (publié le 19/04/2024). Les prescriptions particulières des PPAS visant la conservation répondent encore aux objectifs urbanistiques actuels, elles constituent donc un **enjeu des PPAS**.	

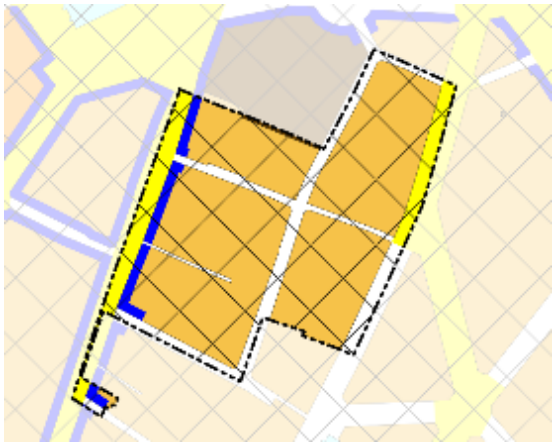
MPP : mesures particulières de publicité

Zone de cours et jardins (en vert)

PPAS	PRAS
	
Cette zone ne peut recevoir de construction en surface et est affectée exclusivement à l'agrément. Elle doit être plantée sur au moins 50% de sa surface. Les arbres existants doivent être maintenus.	**Zone d'Habitation** (voir ci-dessus) **Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)** (voir ci-dessus) **Prescription générale 0.6** : « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite,*

PPAS	PRAS
	minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. *Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.* »
IMPACT Les cours et jardins constituent une affectation principale des PPAS, ce qui ne va pas à l'encontre de la zone d'habitation du PRAS. Les PPAS précisent le PRAS en définissant une zone où les constructions en surface ne sont pas autorisées dans la zone d'habitation et en y imposant la plantation sur 50% de sa surface et le maintien des arbres existants. L'abrogation des PPAS supprimera le détail des zones constructibles ou non en zone d'habitation. Ce point relève toutefois plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous). L'abrogation des PPAS supprimera également l'obligation de maintenir les arbres existants et de planter 50% de la surface. Il convient de souligner que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera dans ces zones.	

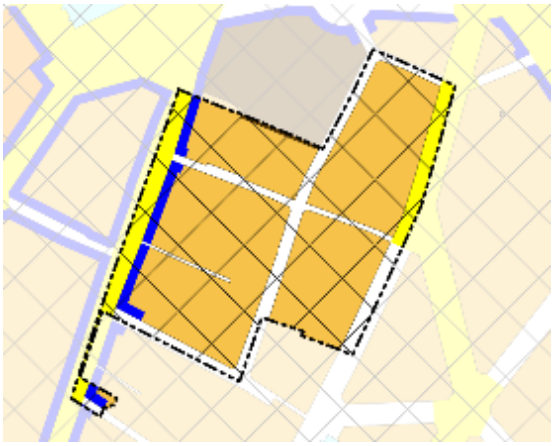
Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (en hachuré vert/orange)

PPAS	PRAS
	
Art. 2 Affectation des bâtiments (voir ci-dessus : ces zones reçoivent les mêmes affectations que les bâtiments principaux) **Art. 5 Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées (Extrait) :** La construction de bâtiments est autorisée soit sur 2 niveaux maximum sur 50% maximum de la surface, soit sur 1 niveau sur 75% maximum de la	**Zone d'Habitation** : Affectation principale : Logement Affectations secondaires : - Équipement (m² limités) - Activités productives (m² limités) - Bureaux (m² limités) - Commerces (m² limités, rez) - Hôtel (nombre de chambres limité)

PPAS	PRAS
surface, à condition que 50% de la superficie restante soit plantée. Dans la zone de la Cité Ronsmans, la construction est autorisée jusqu'à 55% sur 2 niveaux, et 15% en sus pour des bâtiments de 1 niveaux. Cet article comprend des prescriptions relatives : - aux hauteurs maxima ; - aux toitures (style d'harmonisation art 3.4) ; - aux matériaux, architecture, rythme des façades (style d'harmonisation art 3.4) ;	**Liseré de noyau commercial :** Commerce prioritaire au rez, m² limités **Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)** (voir ci-dessus)
IMPACT sur les affectations : Idem Zones de bâtiments principaux et de cours et jardins. **IMPACT sur les qualités des constructions :** Idem Zone de bâtiments principaux.	

Zone de voirie (en jaune)

Les PPAS réservent des **zones affectées à la voirie** qui ne sont pas détaillées par des prescriptions littérales et qui correspondent aux voiries existantes et qui n'ont pas de statut spécifique au PRAS.

PPAS	PRAS
	

Synthèse PPAS - PRAS

L'abrogation des PPAS permettra de **clarifier la réglementation en vigueur en supprimant les abrogations implicites des PPAS** : absence de limitation des superficies des affectations secondaires, absence de limitation du nombre de chambres d'hôtel, restriction en matière d'équipement.

Globalement, les enjeux des PPAS **en termes d'affectations du bâti pourront être pris en charge** par l'application du PRAS. Malgré le fait que les PPAS soient antérieurs au PRAS, l'abrogation totale des plans ne porte pas atteinte à la réalisation de ses objectifs.

Les **enjeux subsistants** de l'abrogation des PPAS se situent essentiellement au niveau de la perte des précisions apportées par les Plan, à savoir :

- Le **caractère social des logements** dans les nouvelles superficies résidentielles sur le périmètre du PPAS n° 60-33 ;

- La clarification de la **fonction commerciale de la rue Haute** ;
- L'obligation de maintien des **arbres** existants ;
- La conservation des **façades** et le respect de **la trame urbaine** primitive ;

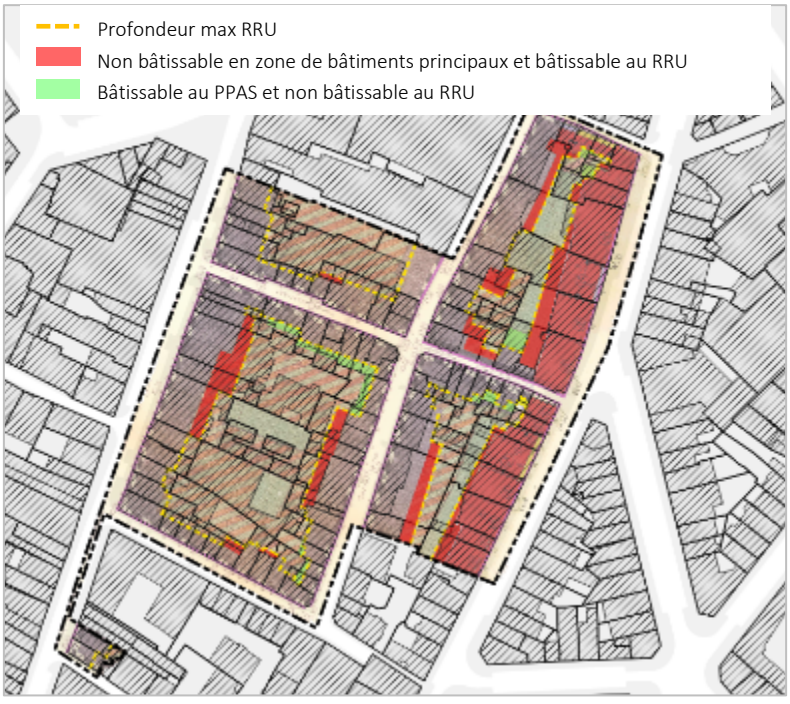
Il est à noter que malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE, que les façades donnant sur la rue des Chandeliers bénéficieront d'une certaine attention puisque la rue est classée comme monument, que 2 maisons traditionnelles sont classées, qu'une partie du périmètre est couvert par des zones de protection, et que 33 immeubles sont repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, adopté le 4 avril 2024 (publié le 19/04/2024). On note également que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.

2.2.2. Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Le Règlement Régional d'Urbanisme a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21 novembre 2006 et est entré en vigueur le 3 janvier 2007. La révision du RRU est en cours. Le RRU remplace le Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles du 17 mars 1976 (à l'exception des mesures de prévention incendie qui restent d'application).

Zone de bâtiments principaux (en rouge)

	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement ou au front de bâtisse.
Gabarits	Maximum 4 niveaux (Rez+3) + toiture (soit max 13m sous corniche). Les gabarits sont cependant plus souvent limités à 3 niveaux (Rez+2, soit max 10,8m sous corniche) et plus ponctuellement à 2 niveaux (R+1) + toiture.	Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux des constructions voisines. Au sein du périmètre, les gabarits varient globalement entre Rez+1+T (Samaritaine) et Rez+3+T, soit des gabarits comparables à ceux prévus aux PPAS. L'alternance des niveaux des différentes constructions génère une quinzaine de bâtiments pouvant être rehaussés d'un étage en cas d'application du RRU, car jouxtant un bâtiment plus élevé. Au sein de l'îlot nord-ouest, en dehors du périmètre, la tour présente un gabarit nettement plus élevé que ceux des PPAS (Rez+27). La présence de la rue des Chandeliers classée empêche la reconstruction de l'îlot et entrave la

	Prescriptions PPAS	RRU
		contagion de tels gabarits plus élevés dans le périmètre et aux alentours.
Profondeurs	Les PPAS renseignent la limite extrême de construction de la zone de bâtiments principaux.	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. Comme le montre le schéma ci-dessous, l'application du RRU implique des profondeurs globalement similaires à celle visées par les PPAS pour les bâtiments principaux. Le RRU imposera toutefois localement des profondeurs légèrement différentes de celles des PPAS, parfois en les limitant davantage, parfois en les limitant moins. A noter que certaines zones où le RRU est moins strict que les PPAS sont parfois déjà bâties dans les faits.
		
Toiture	Les PPAS renseignent la forme des toitures, leur inclinaison et hauteur.	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes. Dans le cas présent, les constructions du périmètre présentent globalement une bonne homogénéité en

	Prescriptions PPAS	RRU
	Les PPAS traitent également des lucarnes, fenêtres de toitures et terrasses en toiture.	termes de toitures avec cependant quelques variations (quelques toitures plates, toitures à la Mansard et quelques pignons sur rue parmi les toitures à versant) rendant l'application du RRU plus complexe.  *Exemple : rue Haute* Le RRU indique que le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. De plus, la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.
Hauteur des locaux	Hauteur sous plafond des locaux (hors caves et parkings) de 2,60 m minimum et 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.	Le RRU fixe également la hauteur des locaux selon des standards similaires et plus contemporains : Hauteur sous plafond des locaux habitables de 2,50m minimum et 2,30 m minimum pour les niveaux sous toiture (sur min 50% de la superficie)
Composition architecturale	Les PPAS distinguent : - Les zones où les façades sont à maintenir ou à restaurer : il édicte des règles de conservation/restauration pour les façades, les toitures, le nombre de niveaux (pas de reconstruction possible) ; - Les zones où les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme (reconstruction possible) ; - Les zones où les façades sont à ériger suivant un style	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.

	Prescriptions PPAS	RRU
	d'harmonisation : il édicte des règles relatives à la composition architecturale : jeux de pleins et de vides, verticalité, respect de la trame urbaine ancienne étroite, vitrage en retrait de min. 0,10 m par rapport au Plan de la façade principale.	
Esthétique et matériaux	Les PPAS listent les matériaux autorisés en façade et en toiture	Le RRU ne prévoit aucune obligation en la matière.

IMPACT

Au regard du RRU, l'abrogation pourrait avoir des impacts en termes de **profondeur** des constructions qui pourraient être à certains endroits plus importantes, plus particulièrement au sein des îlots compris entre la rue des Minimes et la rue de la Samaritaine. Cette possibilité de construire plus en profondeur la zone de bâtiments principaux est cependant à relativiser au regard des possibilités que le PPAS laisse de construire en zone d'annexes limitées, davantage que ne le permet le RRU. Au sein des autres îlots ces extensions possibles sont majoritairement déjà bâties dans les faits. On note la présence des nombreux bâtiments en intérieur d'îlot, notamment la Cité Ronsmans. A d'autres endroits, le RRU est plus strict en termes de profondeurs, ce qui va dans le sens de la politique actuelle en matière de préservation et de végétalisation des intérieurs d'îlot.

Au niveau des **gabarits**, les îlots étant bâtis, les prescriptions du RRU permettront globalement d'encadrer les futures constructions. Notons toutefois que l'abrogation des PPAS peut induire ponctuellement des augmentations de gabarits de 1 étage (rue Haute 42-44-56, rue de la Samaritaine 2-16-38-44, rue des Minimes 19-25-31, rue des Chandeliers 1-9-21-29). A noter qu'étant donné que l'îlot situé au nord-est (limité par les rues des Chandeliers, des Minimes, Samaritaine et des Pigeons) comprend la « tour Blaton » (aussi appelée tour du Sablon) haute de 27 niveaux, il se pourrait que, par suite d'opérations immobilières successives, l'abrogation ait un impact plus important dans cet ilot. Cependant, la rue des Chandeliers étant classée (mais pas les bâtiments qui la bordent) et présentant des gabarits allant de 2 à 3 niveaux, le risque est limité.

En termes de **composition architecturale**, l'abrogation des PPAS supprimera les prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques suivantes qui ne sont pas prises en charge par le RRU :

- la distinction entre les zones de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, les zones de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme et les zones de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation ;
- les règles définies dans ces zones relatives à la composition architecturale (notamment la typologie de toiture) et à la conservation (maintien ou restauration des façade et toitures, respect des volumes historiques, maintien du nombre de niveaux, ou préservation de la trame urbaine primitive dans le rythme des façades à ériger dans un style d'harmonisation), ou d'ordre

	Prescriptions PPAS	RRU
esthétique (tonalités, nature des matériaux). On note cependant que la rue des Chandeliers est classée ainsi que 2 maisons traditionnelles sises à la rue Haute, que les 2 zones de protection qui y sont liées ainsi qu'une troisième zone de protection couvrent une partie du périmètre et que la ZICHEE du Pentagone couvre tout le périmètre. Par ailleurs, le principe de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.		

Zone de cours et jardins (en vert)

	Prescriptions PPAS	RRU
Prescriptions	Les PPAS identifient 5 zones de cours et jardin sur le plan. Ces zones ne peuvent recevoir de construction en surface et sont affectées exclusivement à l'agrément. Elles doivent être plantées sur au moins 50% de leur surface. Les arbres existants doivent être maintenus.	Selon le RRU, 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. On remarque que la limite fixée par le RRU pour la profondeur des constructions (entre autres la règle des ¾ de la parcelle) empiète sur les zones de cours et jardins fixée par le PPAS n° 42-30 au niveau des îlots longeant la rue des Minimes. Dans les faits ces zones de cours et jardins ne sont pas partout respectées, elles sont partiellement bâties.
IMPACT Les profondeurs maximales autorisées par le RRU recouvrent à certains endroits les zones de cours et jardin définies par les PPAS. L'abrogation des PPAS présente majoritairement un faible enjeu en la matière, puisque dans les faits, seule une petite proportion de ces zones ne sont pas bâties. On soulève cependant que le RRU permettra de construire dans la zone de cours et jardins à l'arrière des bâtiments sis aux n°25 et 27 de la rue des Minimes et au niveau de la rue des Chandeliers, sur la parcelle à rue faisant face au n°25. Ce dernier point constitue un enjeu du PPAS. En cas d'abrogation, la prescription du RRU imposant 50% de surface perméable dans la zone de cours et jardins prendra le relais sur l'imposition similaire du PPAS, en y ajoutant les notions de perméabilité et de pleine terre. Le maintien des arbres existants prescrit par les PPAS ne sera plus d'application, mais le CoBAT prendra en charge cette question.		

Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (en hachuré vert/orange)

	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	/	/
Gabarits et profondeur	Les PPAS autorisent des bâtiments annexes : - Soit à 2 niveaux, sur 50% de la surface, hauteur de 6,5m si toiture plate, 6m si versants, - Soit à 1 niveau, sur 75% de la surface, hauteur de 4m si toiture plate, 3,5m si versants. Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite. Pour les parties non construites, se référer à la « zone de cours et jardins ». Des conditions particulières sont édictées pour la Cité Ronsmans. Les bâtiments annexes sont : - A 2 niveaux, sur 55% de la surface, hauteur de 6m si toiture plate, 5,2m si versants, - Et 15% en sus pour les bâtiments de 1 niveau, hauteur de 2,5m si toiture plate, 3m si versants.	Les zones de cours et jardins avec construction d'annexes dépassent souvent la limite de construction prévue par le RRU, permettant de construire là où le RRU l'interdit. Par ailleurs, le RRU permet à certains endroits de construire dans la zone de cours et jardins des PPAS, y permettant potentiellement des gabarits de plus de 2 niveaux puisque le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin et que le gabarit est généralement de l'ordre de 3 à 4 niveaux. Cependant, dans la situation de fait, les annexes comprises dans la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées des PPAS font le plus souvent 2 niveaux (ou plus), et occupent plus que 50% de la surface de la zone.
Toiture	Toitures plates ou à versants. Les prescriptions du style d'harmonisation sont d'application : - Les caractéristiques des toitures à versants : l'angle d'inclinaison, la hauteur maximale du faîte, les caractéristiques des lucarnes et des terrasses, - Les matériaux : ardoises ou tuiles creuses pour les versants et gris pour les plates.	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes.
Hauteur des locaux	/	Le RRU fixe la hauteur des locaux habitables de 2,50m minimum et 2,30 m

	Prescriptions PPAS	RRU
		minimum pour les niveaux sous toiture (sur min 50% de la superficie).
Composition architecturale	Les PPAS édictent des règles (style d'harmonisation) : jeux de pleins et de vides, verticalité, respect de la trame urbaine ancienne étroite, vitrage en retrait de min. 0,10 m par rapport au plan de la façade principale.	Le RRU ne réglemente pas la composition architecturale.
Esthétique et matériaux	Les PPAS listent les matériaux autorisés pour les façades : brique ancienne, brique ou béton de couleur blanche ou ocrée, enduit traditionnel à la chaux, ciment peint en blanc, … etc.	Le RRU ne prévoit aucune obligation en la matière.
IMPACT L'abrogation des PPAS sera globalement plus favorable à la perméabilité dans ces zones grâce à l'application du RRU, cependant la majorité de ces zones sont déjà bâties. En termes de composition architecturale, l'abrogation des PPAS supprimera les règles relatives à la composition architecturale et les règles de conservation. Ces prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques ne sont pas prises en charge par le RRU. On note toutefois qu'une ZICHEE couvre le tout et que le principe de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.		

Prescriptions générales

Clôture	Détermination des types et hauteurs de clôtures admises entre les zones non construites.	Le RRU ne traite pas les autres types de clôtures (sauf celles des terrains non bâtis). Mais on note que le Règlement Communal sur les Bâtisses fixe la hauteur des murs de clôtures entre cours et jardins (art. 48), à 2m75 (au lieu de 1m80 à 2m20 dans les PPAS).
Garages et parkings	Art. 10. Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage dans les propriétés, dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions	Le RRU impose au minimum 1 emplacement par logement, au maximum 2.

	d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.	
Publicité - Enseignes	Publicité interdite dans le périmètre. Les enseignes de maisons de commerce sont autorisées aux rez et pour la rue Haute, au 1er étage également, mais perpendiculairement à la façade. 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.	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. Les PPAS se situent en « zone restreinte » du RRU car il est couvert par une ZICHEE. 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	Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.	Le RRU ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification de gabarits. A noter également que la prescription générale 0.9 du PRAS réglemente cet aspect en ce qui concerne la destination des immeubles.
IMPACT L'abrogation des 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 des PPAS permettra d'appliquer des normes plus actuelles. Notons que les PPAS sont plus stricts que le RRU en ce qu'ils interdisent la publicité là où le RRU la limite (zone restreinte) sans toutefois l'interdire.		

Synthèse PPAS - RRU

L'abrogation pourrait avoir des impacts en termes de **profondeur et emprise des constructions** qui pourraient être à certains endroits plus importantes, plus particulièrement au sein des îlots compris entre la rue des Minimes et la rue de la Samaritaine. La parcelle située face au n°25 de la rue de la Samaritaine pourrait ainsi se voir bâtie en cas d'abrogation, ce qui constitue un enjeu. Au sein des autres îlots les extensions possibles sont majoritairement déjà bâties dans les faits. A d'autres endroits, le RRU est plus strict en termes de profondeurs, ce qui va dans le sens de la politique actuelle en matière de préservation et de végétalisation des intérieurs d'îlot. On note la présence de nombreux bâtiments en intérieur d'îlot, notamment la Cité Ronsmans. Si, en cas d'abrogation, les possibilités de construire

l'intérieur de l'îlot sont plus importantes en zone de bâtiments principaux, elles seront a contrario plus réduites en zone de construction d'annexes limitée en vertu du RRU.

Contrairement aux PPAS, **le RRU ne permet pas de garantir le maintien des arbres existants** dans les zones de cours et jardins. Cependant, les exigences de perméabilité y sont plus importantes que dans les PPAS.

Au niveau des **gabarits**, les îlots étant bâtis, les prescriptions du RRU permettront globalement d'encadrer les futures constructions. Notons toutefois que si l'abrogation des PPAS peut induire localement des augmentations de gabarits de 1 étage, elle pourrait avoir un impact plus important au niveau de l'îlot situé au nord-est (limité par les rues des Chandeliers, des Minimes, Samaritaine et Pigeons) qui comprend la tour Blaton, haute de 27 niveaux. La rue des Chandeliers étant classée (mais pas les bâtiments qui la bordent), et présentant des gabarits allant de 2 à 3 niveaux, le risque est cependant limité.

En termes de **composition architecturale**, l'abrogation des PPAS supprimera les prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques suivantes qui ne sont pas prises en charge par le RRU :

- la distinction entre les zones de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, les zones de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme et les zones de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation ;
- les règles définies dans ces zones relatives à la composition architecturale (notamment la typologie de toiture) et à la conservation (maintien ou restauration des façade et toitures, respect des volumes historiques, maintien du nombre de niveaux, ou préservation de la trame urbaine primitive dans le rythme des façades à ériger dans un style d'harmonisation), ou d'ordre esthétique (tonalités, nature des matériaux).

On note cependant que la rue des Chandeliers est classée ainsi que 2 maisons traditionnelles sises à la rue Haute, que les 2 zones de protection qui y sont liées ainsi qu'une troisième zone de protection couvrent une partie du périmètre et que la ZICHEE du Pentagone couvre tout le périmètre. Par ailleurs, le principe de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.

On note également que l'abrogation entraînera les changements mineurs suivants :

- Aucune prescription ne cadrera les clôtures entre espaces non bâtis ;
- Des emplacements de parking seront exigés pour les logements conformément aux standards actuels ;
- La publicité sera autorisée, aux conditions de la zone restreinte.

Malgré le fait que les PPAS soient antérieurs au RRU, l'abrogation totale du plan ne porte pas atteinte à la réalisation de ses principaux objectifs, au contraire, elle concoure à certains (perméabilité des intérieurs d'îlots, règles en matière de stationnement et de publicité…).

2.2.3. Les biens classés et protégés

Comme l'illustre la carte ci-dessous, il y a **3 biens classés** au sein du périmètre :

- 2 maisons traditionnelles situées à la rue Haute n° 64 et 50 ;
- La rue des Chandeliers.

On note que le périmètre est partiellement couverts par 3 **zones de protection :**

- Les zones de protection des 2 maisons traditionnelles, couvrant les façades des maisons implantées rue Haute, 29 à 65 et 44 à 84 ;
- La zone de protection du Monument « Ancien fourreur Mallien » situé au n° 40 place du Grand Sablon, couvrant les façades des maisons implantées rue des Minimes 13 à 19 (coin nord-est du périmètre).

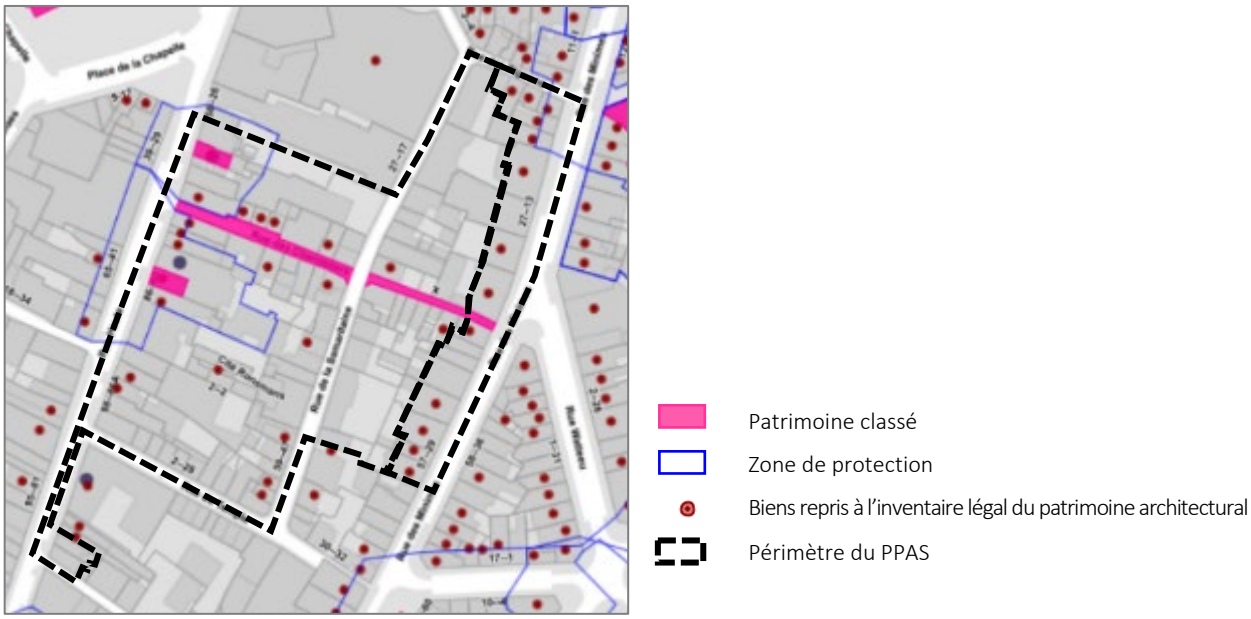
Dans ces zones de protection, les actes et travaux, s'ils sont de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine architectural ou à partir de celui-ci, sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation[3].

Il y a **33 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[4].

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.

Biens classés, zones de protection et biens repris à l'inventaire légal (Brugis)



Les **PPAS** contiennent, comme l'illustre la carte ci-après, des prescriptions relatives à la conservation de certains éléments bâtis et de leurs caractéristiques, ou encore la préservation de la trame urbaine primitive dans l'expression des façades :

- Une « **Zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer** », exigeant la

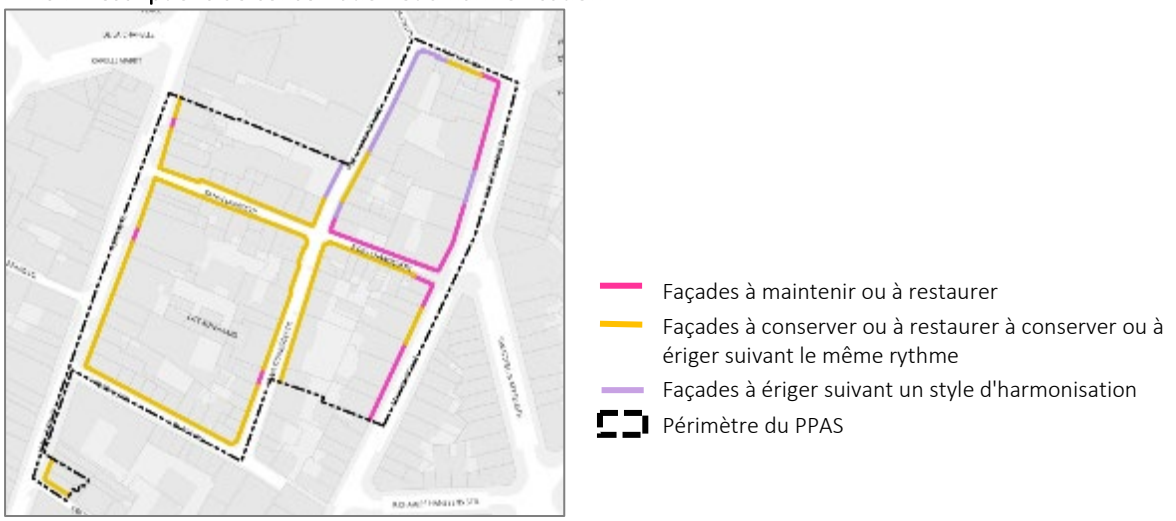
[3] Art. 237 du CoBAT
[4] Art. 207 du CoBAT

conservation ou la restauration des façades et toitures (architecture et matériaux), le maintien du nombre de niveaux existants et le respect du volume historique, les façades arrière pouvant être érigées dans un style d'harmonisation ;

- Une « **Zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme** », imposant sauvegarde de la composition et des matériaux d'origine de la façade ; la reconstruction intégrale pouvant être autorisée en sauvegardant notamment le caractère particulier étroit de la trame primitive.
- Une « **Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation** », ne comprend pas de mesures conservatoires autres que le respect de la trame urbaine primitive.

On note aussi que les **arbres** existants doivent être conservés en zone de cours et jardins, mais ne sont pas indiqués au plan.

PPAS : Prescriptions de conservation et d'harmonisation



⇨ L'abrogation des 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 rue des Chandeliers, ainsi que deux maisons implantées rue haute sont classées, que trois zones de protection couvrent une partie du périmètre, et que plusieurs biens figurent à l'inventaire légal. La ZICHEE couvre, par ailleurs, l'ensemble du périmètre.

Par ailleurs, le bâtiment sis rue Minimes n°31, placé en zone de façades à maintenir ou à restaurer au PPAS, n'étant ni situé en zone de protection d'un bien classé, ni inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural, 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 des PPAS ne compte pas de permis de lotir.

2.2.5. Les alignements

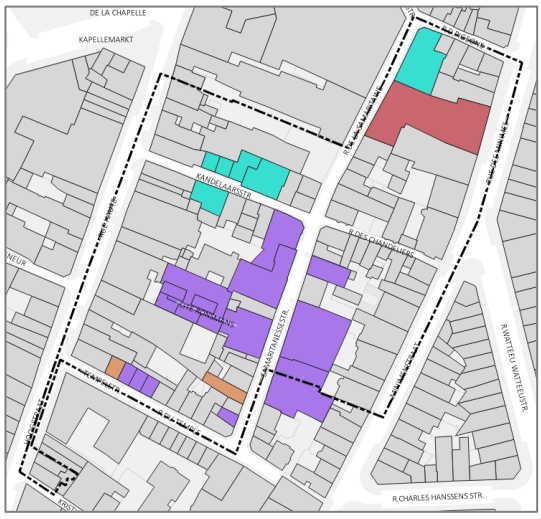
Le périmètre des PPAS comporte plusieurs alignements décrétés par arrêté royal.



Alignements décrétés par A.R.

Les PPAS ne déterminent pas de nouveaux alignements.

2.2.6. Foncier public



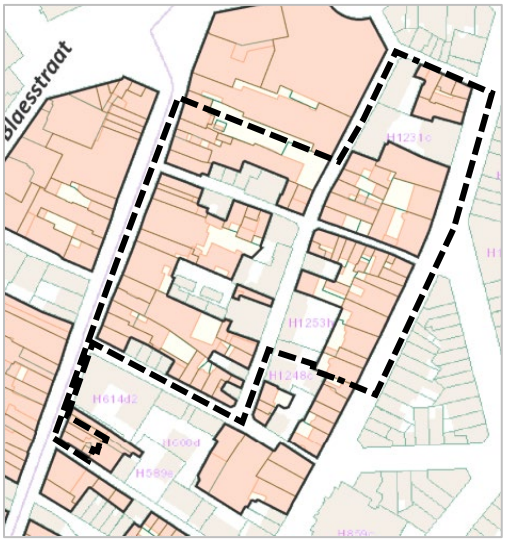
CPAS
Etat, privé (Musée Juif)
Ville de Bruxelles
Ville de Bruxelles, Privé

Carte des propriétés publiques (Ville de Bruxelles, 2023)

De nombreux biens sont propriété de la Ville de la Ville de Bruxelles, et quelques-uns appartiennent au CPAS.

2.2.7. Autres éléments de droit

Un périmètre de préemption, se situant essentiellement sur celui du contrat de quartier durable « Les Marolles », a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 15/06/2023, en vue de réaliser des logements accessibles à un public précarisé et des logements sociaux de grande taille (familles nombreuses) ; pour augmenter l'offre en commerces de proximité, développer des équipements sportifs/équipements publics intergénérationnels ou interculturels destinés aux habitants du quartier (ou pouvant accueillir les associations locales), pour désimperméabiliser les sols et pour verduriser le quartier.



Périmètre de préemption

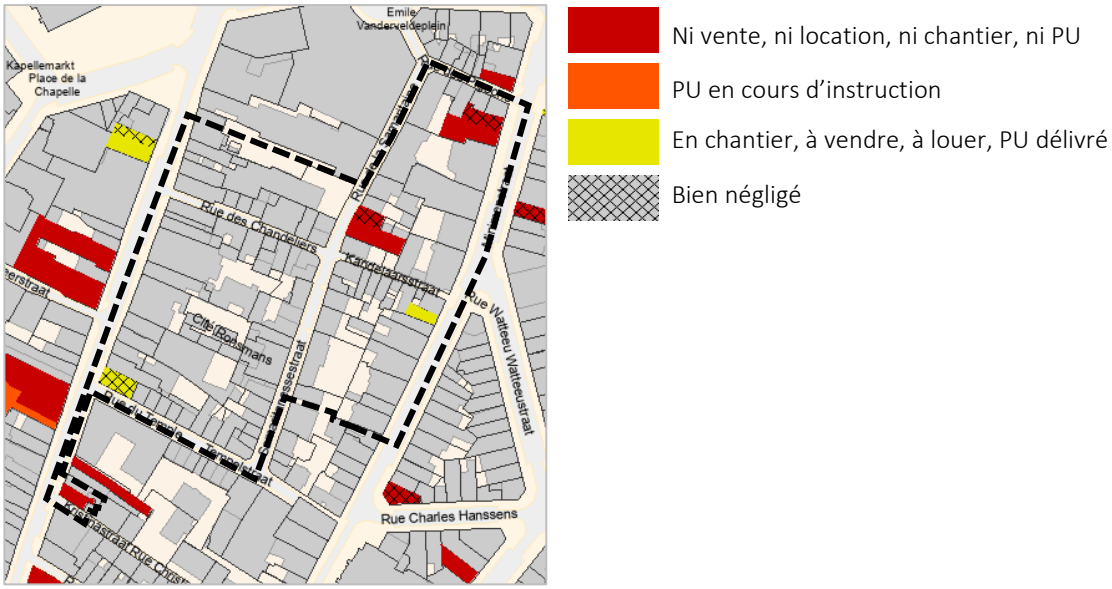
Le périmètre comporte une **zone de passage public sur sol privé** au niveau de la Cité Ronsmans. Celle-ci n'est cependant pas reprise au PPAS, et elle n'est pas librement accessible au public dans les faits. Par ailleurs, comme l'indique la carte des propriétés publiques, la zone est aujourd'hui propriété de la Ville de Bruxelles.



Carte des passages publics sur sol privé

2.2.8. Biens inoccupés

Le périmètre des PPAS comporte encore 7 biens inoccupés, mais la tendance est à la baisse.



Carte des biens inoccupés (Ville de Bruxelles, 2023)

2.2.9. Permis d'urbanisme

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

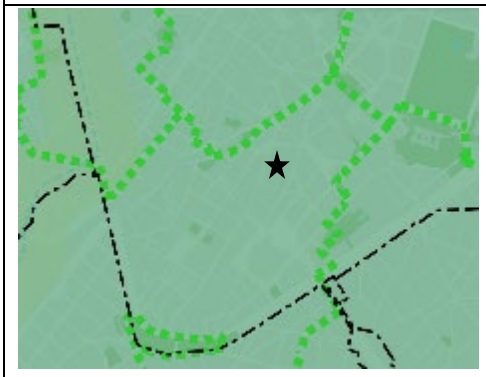
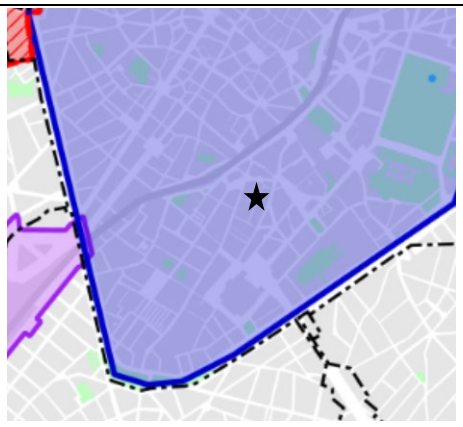
2.2.10. Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

Le PRDD, arrêté 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.

	**Armature spatiale et vision pour Bruxelles** Le périmètre des PPAS se trouve en zone d'hypercentre-ville (rouge), et à proximité du centre de quartier de la place de la Chapelle (point mauve)
	**Maillage vert et bleu** Le périmètre des PPAS se trouve dans la zone de verdoiement prioritaire (fond vert).
	**Grandes ressources foncières** Le Pentagone (bleu) est repris sur la carte des grandes ressources foncières
	**Noyau d'Identité Locale (NIL)** Le périmètre des PPAS se trouve dans un Noyau d'Identité Locale existant (en jaune), qui recouvre la majeure partie du centre-ville.

	**Développement économique** Le périmètre des PPAS se trouve à proximité directe d'une zone de liseré commercial (en bleu clair), et il est repris en partie sur un axe de développement économique (en jaune).
	**Zone de rénovation urbaine (ZRU)** Le périmètre des PPAS se trouve en zone de rénovation urbaine 2016 et 2020 (en rouge).

★ Localisation des PPAS

Le PRDD inscrit donc le périmètre des PPAS comme suit :

- En hyper centre-ville ;
- En zone prioritaire de verdoiement ;
- En zone de grandes ressources foncières ;
- Dans un Noyau d'Identité Locale existant ;
- Au sein d'un axe de développement économique et d'un liseré commercial ;
- Au sein de la Zone de Revitalisation Urbaine.

⇨ L'abrogation des PPAS ne porte pas atteinte à la réalisation des différents objectifs fixés par le PRDD.

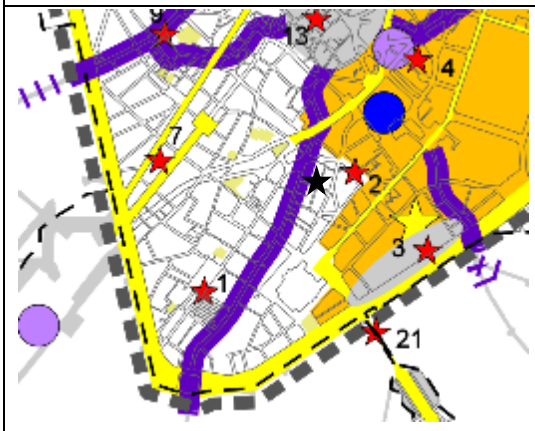
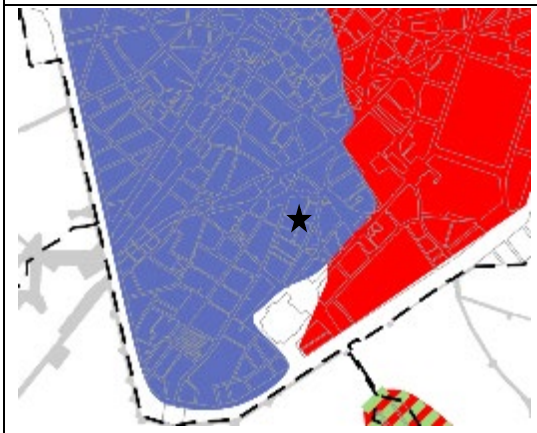
2.2.11. Le Plan Communal de Développement (PCD)

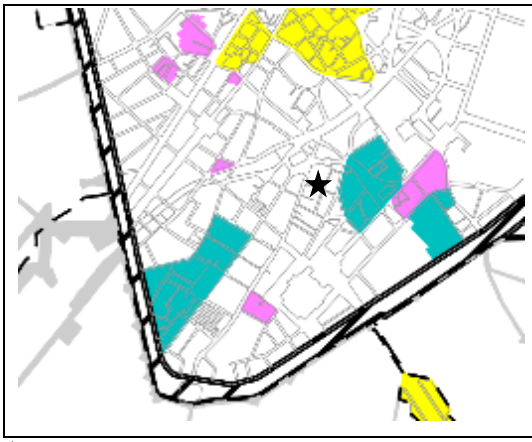
Le PCD établi en 2004, a été approuvé après les PPAS. Cet outil de gestion et de planification se base sur 8 objectifs généraux, à savoir :

- 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 des PPAS (seules les cartes avec des enjeux pour le périmètre sont présentées). Le périmètre des PPAS est représenté par une étoile noire.

	**Revitaliser l'habitat** Le périmètre des PPAS se trouve dans la zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle (hachuré bleu), et une petite partie du périmètre au coin des rues des Minimes et des Pigeons est reprise comme zone de renforcement du logement (en orange).
	**Soutenir un développement économique intégré** En mauve, en bordure ouest du périmètre des PPAS, la rue Haute est un axe à « logique de chaussée (entre autres à vocation commerciale ».
	**Politique en matière de logement** Le périmètre des PPAS se trouve dans une zone de rénovation du logement (bleu).



Politique en matière de planification communale

Le périmètre des PPAS ne se trouve pas dans une zone faisant l'objet d'une politique particulière en matière de planification communale (blanc).

On observe que certains PPAS à proximité sont à l'étude ou en projet d'élaboration (bleu/vert), à modifier ou à abroger (mauve), ou encore dont le dossier de base a été approuvé (jaune).

★ Localisation des PPAS

=> L'abrogation des PPAS n'empêchera 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 projet de PCDD énonce **7 ambitions structurantes** libellées comme suit :

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

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

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

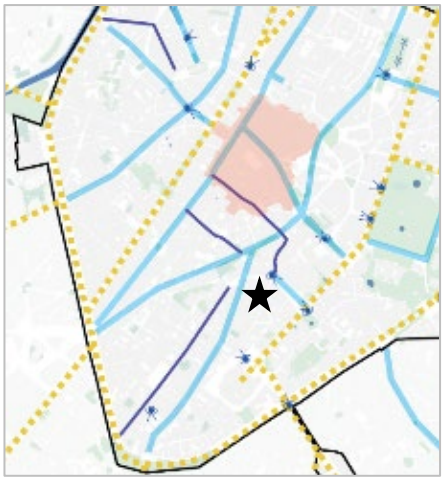
★ Localisation PPAS



Développement urbain

Le PPAS se trouve :

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



Patrimoine

Le PPAS se trouve à proximité de deux axes structurants communaux (—)



Maillage vert

Le PPAS se trouve :

- En zone de végétalisation prioritaire ( )
- A proximité de deux espaces publics à végétaliser ( )



Maillage bleu

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



Maillage résilient

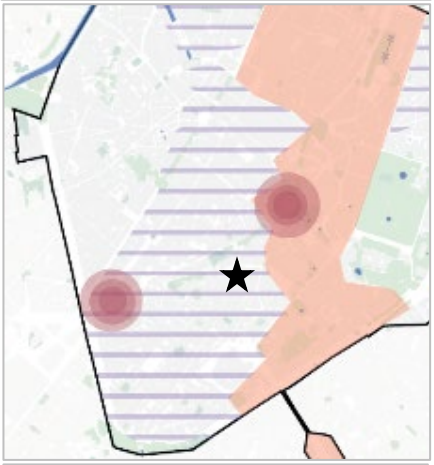
Le PPAS se trouve le long du réseau d'espaces publics cohérent et inclusif (—)



Qualité des logements

Le PPAS se trouve :

- En zone d'intervention prioritaire pour l'amélioration de l'habitat ( )
- Le long d'une zone d'intervention prioritaire concernant la problématique des étages vides ( )



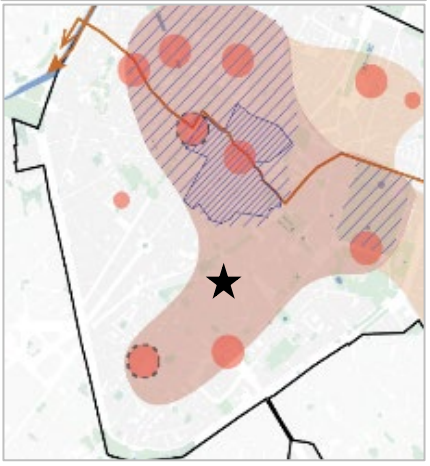
Offre de logements abordables

Le PPAS se trouve en zone prioritaire pour l'aménagement de logements publics moyens/modérés et sociaux dans le parc résidentiel ( )



Commerce

Le PPAS se trouve en bordure de pôles commerciaux locaux ( ), à renforcer rues Haute et Blaes ( )

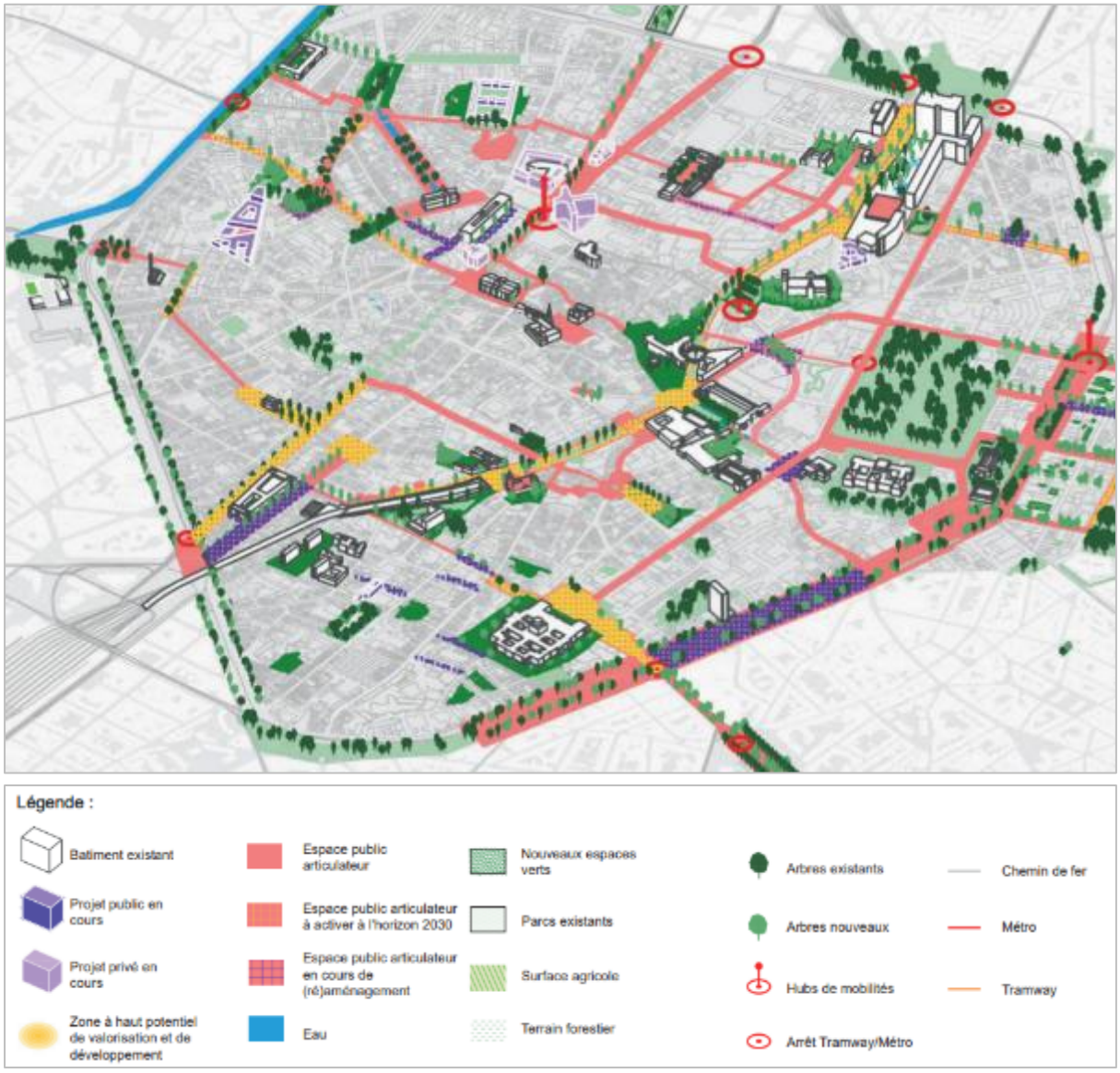


Tourisme

Le PPAS se trouve ans 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 sont les suivants :

- Trouver un équilibre durable entre la Ville habitée et la Ville visitée via une mixité fonctionnelle et sociale, la réhabilitation des biens inoccupés et insalubres, la rénovation du parc social, le développement de logements abordables pour les familles et les équipements/services, tout en encadrant l'offre hôtelière à destination des visiteurs.
- Offrir un maillage d'espaces publics apaisés en renvoyant toutes les variétés de stationnement vers des parkings hors voiries, afin de répondre aux besoins des habitants et visiteurs en termes d'espaces végétalisés, de tranquillité, de qualité et d'évènements.
- Valoriser le patrimoine végétal et les identités patrimoniales des quartiers du Pentagone tout en renforçant leur résilience face aux risques d'ilots de chaleurs, d'inondations, et de dégradation de la qualité de l'air, en s'appuyant tant sur le bâti, les intérieurs d'îlot que sur l'espace public.
- Assurer l'attractivité commerciale et touristique du Pentagone en développant l'offre de proximité et l'identité commerciale par quartier, en soutenant la création de centres de distribution urbains et la mise en place de plans de livraison.



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

3.Enjeux liés à l'abrogation du PPAS

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

En termes de programmation, sur le périmètre du PPAS n° 60-33, l'imposition du caractère social des logements disparaîtra. Il est à noter que le caractère social du logement est imposé pour la création de nouvelles superficies résidentielles, dans un périmètre où les superficies sont déjà majoritairement affectées en logement, ou sur des parcelles qui devaient être expropriées et qui ne l'ont, au final, pas été (le plan d'expropriation n'ayant pas été approuvé). L'abrogation du PPAS aura donc peu d'impact sur cet aspect.

L'abrogation permettra par ailleurs de clarifier la question du commerce sur le périmètre du PPAS n° 60-33, plus particulièrement en ce qui concerne la rue Haute qui est en liseré de noyau commercial au PRAS.

En termes de patrimoine, l'abrogation n'offre plus autant de garantie de conservation/restauration des façades et toitures ni de de conservation de leurs caractéristiques (rythme, composition et matériaux d'origine), ni de conservation de l'expression de la trame urbaine primitive au niveau de l'ensemble du bâti.

En termes de gabarits, l'abrogation rend possible une augmentation légère du gabarit de certains bâtiments.



Localisation des possibilités d'augmentations ponctuelles de gabarits en cas d'abrogation.

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 des 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 :

- Le périmètre est un espace urbain mixte situé entre la rue Blaes et la rue des Minimes, rues commerçantes ;
- Le bâti est essentiellement résidentiel, avec des rez commerciaux le long de la rue Blaes et de la rue des Minimes ;
- La majorité du bâti préexistait à l'adoption des PPAS ;
- Le bâti est assez homogène en termes de gabarits, comportant généralement 3 à 4 niveaux sur les rues Blaes et des Minimes et 2 à 4 niveaux sur les autres rues ;
- Le périmètre comprend des éléments classés : la rue des Chandeliers et 2 maisons dans la rue Haute.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation des PPAS

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

Au niveau des affectations

On rappelle que les éléments des PPAS qui s'écartent du PRAS sont déjà implicitement abrogés vu que les PPAS ont été approuvés avant l'apparition du PRAS. Dans le cas présent il s'agit essentiellement de l'absence de seuils pour les fonctions autres que le logement.

En cas d'abrogation des PPAS, les prescriptions du PRAS pourront encadrer les futures demandes de permis sans que cela n'ait une incidence significative sur les affectations du bâti.

Par ailleurs, l'abrogation permettra l'installation de petites surfaces de bureaux (ce qui dans les faits a parfois été autorisé dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme) et de clarifier le caractère commercial de la rue Haute.

Au niveau des caractéristiques physiques

L'abrogation des 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.

En termes de profondeurs, l'abrogation des PPAS aura potentiellement un impact, vu la prise en charge des demandes de permis par le RRU. La profondeur des constructions sera davantage limitée à certains endroits, et pourra être augmentée en d'autres endroits. Globalement, l'emprise au sol des constructions est cependant moins importante en cas d'abrogation du PPAS étant donné les possibilités de constructions en zone de construction d'annexes limitée prévues par le PPAS. On note également que la perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que les PPAS. L'abrogation des PPAS permettra cependant de construire dans certaines zones de cours et jardins définies aux PPAS ; notamment sur à l'arrière des n°25-27 de la rue de Minimes et sur la parcelle faisant face au n°25 de la rue des Chandeliers. Ce dernier point constitue un enjeu du PPAS.

Globalement, l'abrogation des PPAS n'aura pas d'impact significatif en termes de gabarits, vu la prise en charge des demandes de permis par le RRU et l'homogénéité relativement élevée des hauteurs de bâti. On note cependant la présence de la tour Blaton de 27 niveaux au sein de l'îlot nord-est, qui contraste avec le reste de l'îlot, notamment la rue des Chandeliers classée présentant des bâtiments (non classés) ayant des gabarits de l'ordre de Rez + 2 étages. On peut raisonnablement supposer que le classement de la rue imposera la conservation de son caractère et donc des gabarits des constructions qui la bordent.

Les prescriptions architecturales et esthétiques non conservatoires ne seront pas prises en charge par le RRU, toutefois le principe de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets. On note également que tout projet sur le périmètre devra s'inscrire dans le contexte culturel et historique du cœur de ville, et également en cohérence avec la Stratégie régionale de réduction de l'impact environnemental du bâti favorisant le maintien des bâtiments existants.

Les prescriptions patrimoniales, relatives à la conservation de certains éléments bâtis et de leurs caractéristiques, ou encore la préservation de la trame urbaine primitive dans l'expression des façades, ne seront pas prises en charge par le RRU non plus. Voir point 4.1.2

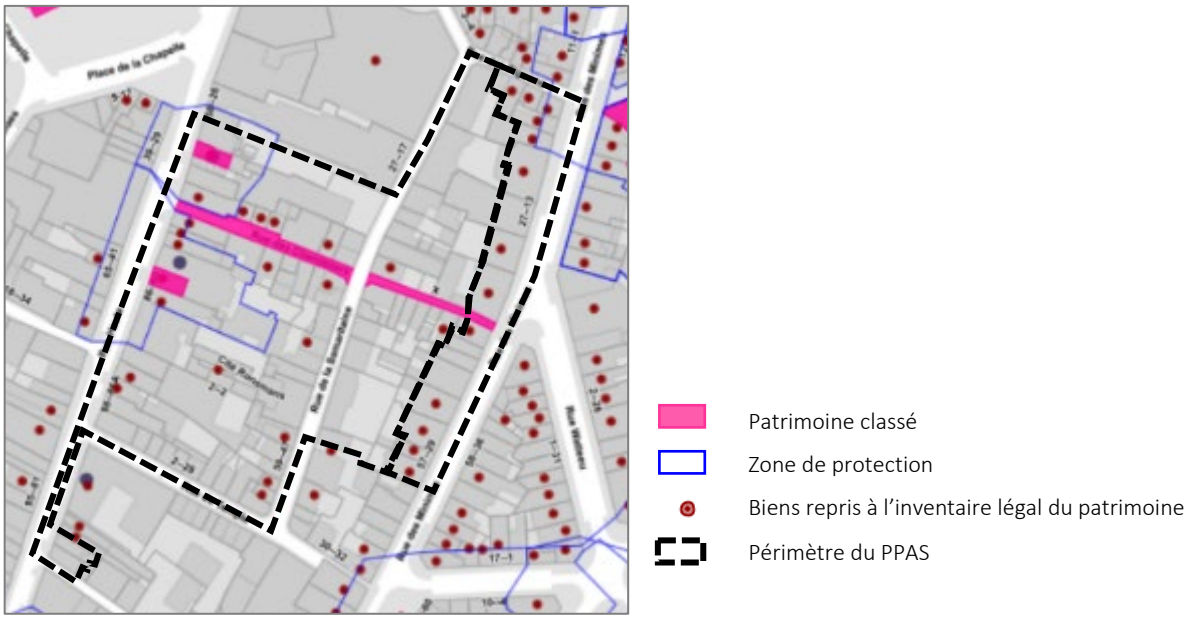
4.1.2. Patrimoine

Situation actuelle

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

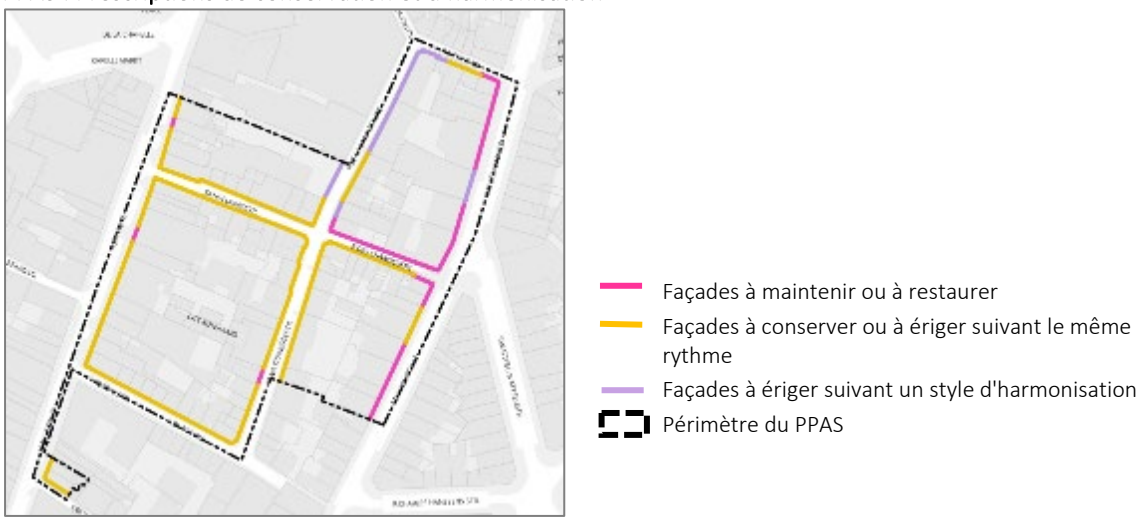
- 3 biens classés au sein du périmètre (rue des chandeliers, 2 maisons rue Haute) ;
- La Zone de d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du Pentagone recouvre le périmètre ;
- Plusieurs bâtiments sont couverts par des zones de protection de patrimoine classé ;
- De nombreux bâtiments figurent à l'inventaire légal ;
- Il n'y a pas d'arbres remarquables au sein du périmètre.

Biens classés, zones de protection et biens repris à l'inventaire légal (Brugis)



Au PPAS, un nombre important de constructions bénéficie d'une protection patrimoniale :

PPAS : Prescriptions de conservation et d'harmonisation



- La plus importante est la « **zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer** », exigeant la conservation ou la restauration des façades et toitures (architecture et matériaux), le maintien du nombre de niveaux existants et le respect du volume historique. Nous parcourons ici les biens compris dans cette zone (liseré rose). Il s'agit d'une grande partie des bâtiments implantés rue des Minimes, des biens sis rue de la Samaritaine n° 24 (longeant la rue des Chandeliers), et des deux biens classés sis n° 49 et rue Haute 68-70 et 50. Les bâtiments sont présentés ci-dessous, avec indication s'ils sont situés en zone de protection (●) ou s'ils figurent à l'inventaire légal (●).



Rue des Minimes 45-43 (à gauche), 41 (au centre), 39 (à droite).



Rue des Minimes 31, 29 (à gauche), 27 (à droite)



Rue des Minimes 25 (à gauche), 21 (à droite)



Rue des Minimes 13 à 19



Rue de la Samaritaine 24 (à gauche) et 49 (à droite)



Rue Haute 70 (à gauche) et 50 (à droite)

On constate que presque tous les biens de ce liseré sont inscrits à l'inventaire légal ou situés en zone de protection.

- Les constructions comprenant un liseré jaune bénéficient d'une protection patrimoniale, mais moindre que les précédentes : la « **zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme** », imposant la sauvegarde de la composition et des matériaux d'origine de la façade ; la reconstruction intégrale pouvant être autorisée en sauvegardant notamment le caractère particulier étroit de la trame primitive. Il s'agit de la majorité des façades des PPAS ;
- La « **zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation** » ne comprend pas de mesures conservatoires autres que le respect de la trame urbaine primitive. Cela concerne les n°2-4, 22, 19-23 de la rue de la Samaritaine, n°14 de la rue des Chandeliers.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation des PPAS

L'abrogation des PPAS supprimera les prescriptions relatives à la conservation des façades ou des caractéristiques des façades, ainsi qu'à la conservation des niveaux et des volumes. Les prescriptions relatives à la préservation de la trame urbaine étroite primitive dans l'expression des façades seront également supprimées.

En contrepartie, les éléments suivants exercent une influence positive sur le maintien du patrimoine, favorable à sa conservation :

- 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 localisés en zone de protection de patrimoine classé, l'avis de la Commission de Concertation et de la CRMS sera d'office demandé en cas de projet modifiant les perspectives sur le bâtiment classé sis rue Haute 4 (art. 237) ;
  - Pour les bâtiments inscrits à l'inventaire légal, l'avis de la Commission de Concertation sera d'office demandé, pouvant elle-même solliciter la CRMS (art. 206).

A noter que le bâtiment sis rue des Minimes 31, situé en « zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer » au PPAS n'étant ni en zone de protection d'un bien classé, ni inscrit à l'inventaire légal, a été soumis, par la CPH[5] de la Ville de Bruxelles, à la DPC[6] de la Région pour inscription éventuelle à l'inventaire. Cette proposition a été faite à partir d'une analyse visuelle, la Région ayant la compétence de confirmer l'intérêt patrimonial de ce bien et de statuer sur son inscription à l'inventaire.

Il est à noter que le respect du cadre bâti environnant, ainsi que le principe de bon aménagement des lieux restent d'application pour juger de la qualité des projets. A noter aussi que tout projet sur le périmètre devra s'inscrire dans le contexte culturel et historique du cœur de ville, mais également en

[5] Cellule Patrimoine Historique (Ville de Bruxelles)
[6] Direction du Patrimoine Culturel (Urban.brussels)

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 des PPAS est situé dans le quartier de Sablon, à proximité de la Place de la Chapelle, entre les rues Haute, du Temple, Christine, de la Samaritaine, des Minimes, des Pigeons et des Chandeliers. Il se trouve dans un quartier résidentiel mixte, comportant de nombreux commerces (ameublement, galeries d'art, bijouteries, HoReCa…).

En ce qui concerne la **population et le logement**, le périmètre du PPAS s'inscrit dans le quartier du Monitoring « Sablon ». La densité de population (2021) de ce quartier est de 6 097,83 hab./km² (densité de moyenne régionale de 7 500 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 2 800 habitants (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 périmètre concerné est donc de 1,6 (contre 2,16 en moyenne pour la Région). Au sein même périmètre, selon les données de la Ville de Bruxelles, on dénombre 359 habitants pour 250 ménages en août 2023.

L'âge moyen dans le 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%. La répartition entre femmes et d'hommes est relativement équilibrée, et celle des nationalités est similaire à la répartition régionale également (IBSA, 2021). On note la présence de logements sociaux en lien avec le profil socio-économique décrit ci-dessous.

Les indicateurs-clés de **profil socio-économique** au sein du quartier Sablon, notamment le taux d'emploi, et le taux d'activité sont inférieurs aux indicateurs régionaux (IBSA, 2020) ; le revenu imposable médian s'élève à 18 112 €, contre 20 427 € pour la Région (IBSA, 2019).

En ce qui concerne les **commerces**, une grande concentration de commerces est présente à proximité du périmètre : la Rue des Minimes concentre à elle seule le quart de l'offre commerciale du quartier Sablon, dans lequel les commerces d'équipement de la maison sont les plus représentés, suivis de l'HoReCa (hub.brussels, 2020). A l'échelle du quartier, près de 36% des rez-de-chaussée sont occupés par des activités commerciales (IBSA, 2022).

En ce qui concerne les **bureaux**, cette partie du Pentagone en comporte beaucoup, contrairement au reste du centre : la densité des bureaux dépasse les 745 000 m2 au km2, soit près de 10 fois plus que la moyenne régionale (IBSA, 2018).

En ce qui concerne les **équipements,** on notera la présence à proximité du périmètre de la plaine de jeux du Square de la Porte Rouge qui comporte également des installations sportives, ainsi que les

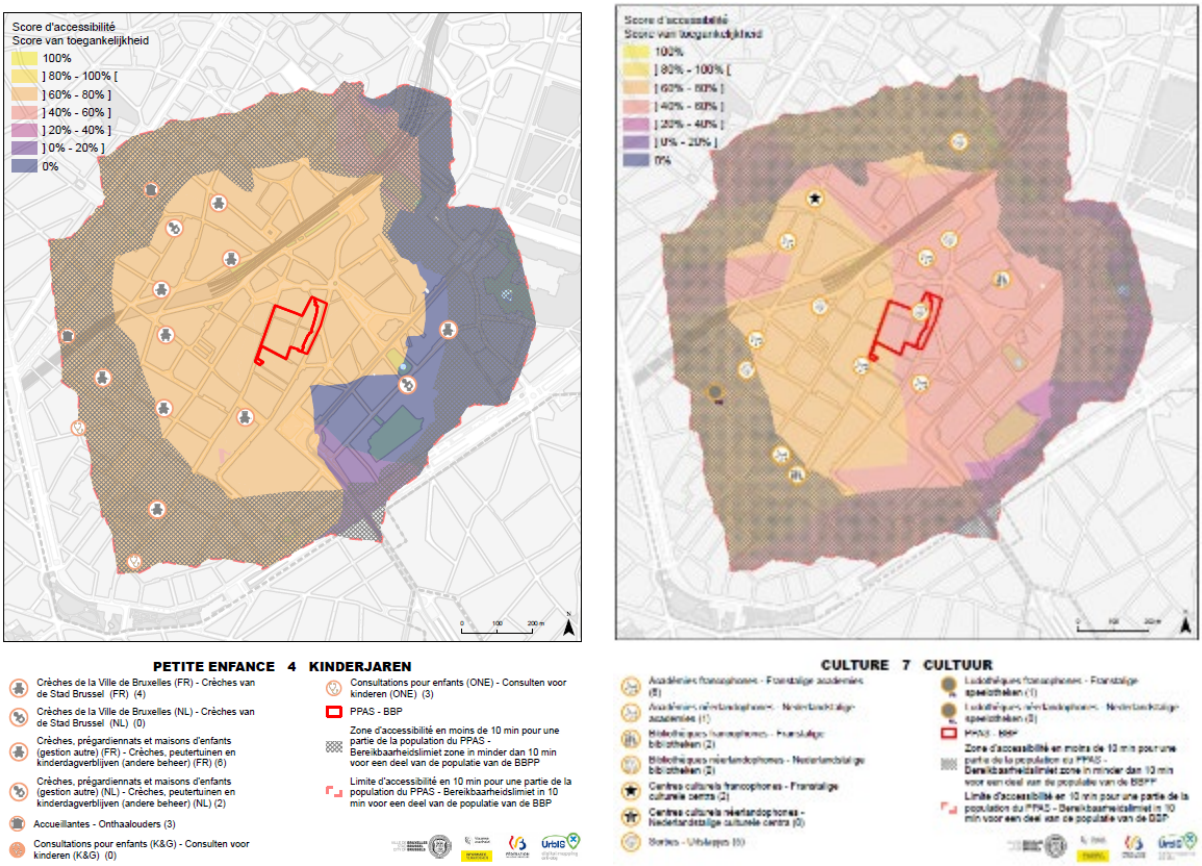
équipements sportifs du Square des Ursulines. Dans le quartier en général, les constats suivants peuvent être faits :

- Concernant l'enseignement, on compte 3 écoles primaires et 3 établissements de niveau secondaire dans le quartier ;
- L'offre scolaire dans le quartier est suffisante au niveau primaire (> 1 élève / enfant), mais insuffisante au niveau maternel (IBSA 2021) ;
- L'offre d'enseignement secondaire est quant à elle moins importante par rapport à la demande : on compte environ 21% des enfants du quartier et des quartiers limitrophes parmi les élèves inscrits dans les écoles secondaires du quartier. Ce taux est inférieur à la moyenne régionale, qui avoisine les 30% (IBSA 2021) ;
- Du point de vue de la petite enfance, selon les données 2020 du Monitoring des Quartiers, le nombre de places d'accueil pour les enfants de moins de 3 ans est faible, avec 0,39 place/enfant (ce qui est inférieur à la moyenne régionale de 0,43 et supérieur au seuil imposé au niveau européen de 0,33 place/enfant).
- Sur le plan de la santé, l'offre en médecins généralistes du quartier est proche de la moyenne régionale, avec 1,08 médecin pour 1000 habitants (IBSA, 2017).

La répartition des équipements et services publics prend une importance toute particulière dans le cadre du concept de la **« Ville à 10 minutes »**, une politique étudiée lors de la révision du Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles. Celle-ci 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.

La cartographie des équipements est reprise ci-après. 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[7].

[7] Quelques exceptions existent. 20 minutes pour : bureaux d'accueil pour les primo-arrivants, théâtres, cinémas et salles de spectacle, écoles secondaires francophones et néerlandophones, résidences pour seniors, hôpitaux, piscines publiques. 5 minutes pour : bulles à verre, compost collectif, box vélos.



Accessibilité des équipements (Ville de Bruxelles, 2023)

Le centre-ville regorge d'équipements variés locaux et supra-locaux, mais paradoxalement, le centre-ville est assez pauvre en équipements de proximité. On remarque cependant que tous ces équipements de proximité sont accessibles à moins de 10 minutes à pied pour les habitants du périmètre des PPAS. On note que les équipements culturels et pour la petite enfance ont le moins bon score d'accessibilité. On verra plus bas que l'accessibilité en transport en commun est satisfaisante, mais que celle à un espace vert est faible.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation des PPAS

Globalement, l'abrogation des PPAS est susceptible de présenter un impact sur le domaine social et économique en autorisant des bureaux.

- Au niveau du logement et de la population, l'abrogation des PPAS pourrait une incidence car le PPAS n° 60-33 impose du logement social. Cependant, le caractère social du logement s'impose aux seules nouvelles superficies résidentielles, dans un périmètre les superficies sont déjà majoritairement affectées en logement, ou sur des parcelles qui devaient être expropriées et qui ne l'ont, au final, pas été (le plan d'expropriation n'ayant pas été approuvé).
- La volonté politique communale est d'accueillir davantage de logements sociaux sur son territoire en développant ses réserves foncières. Dans le PCDD, le PPAS se trouve en zone prioritaire pour l'aménagement de logements publics moyens/modérés et sociaux.
- Au niveau du bureau, l'abrogation des PPAS permettra d'autoriser la présence de petites surfaces de bureau complémentaires à l'offre existant dans le quartier, et augmentera ainsi les possibilités de mixité au sein de l'îlot (dans les limites définies par CASBA – le solde admissible étant négatif).

- L'abrogation des PPAS n'aura pas d'incidences en termes d'équipement étant donné l'abrogation implicite des restrictions du PPAS n° 60-33 par la prescription générale 0.7 du PRAS.
- Au niveau des activités productives, l'abrogation des PPAS permettra une plus grande variété d'activités (ne les limitant plus uniquement au petit artisanat). L'abrogation clarifiera le fait que les surfaces de ces activités seront limitées, ce qui est déjà le cas étant donné l'abrogation implicite.
- Au niveau des commerces, l'abrogation des PPAS permettra de nouveaux commerces dans les rues de la Samaritaine, du Temple et des Chandeliers, là où seules les activités existantes au moment de l'entrée en vigueur des PPAS étaient autorisées. L'abrogation du PPAS permettra également de clarifier la fonction commerciale sur la rue Haute, en liseré de noyau commercial au PRAS.

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 2023-2024. Le sens de circulation dans la rue des Minimes a ainsi été adapté, de sorte qu'au nord du croisement avec la rue Watteau, l'axe de circulation va du nord vers le sud. La partie sud de la rue garde un sens de circulation du sud vers le nord.



Carte du schéma de circulation : zone des PPAS (Ville de Bruxelles, 2023)

A l'exception de la rue des Chandeliers et du tronçon de la rue des Pigeons, qui sont des voiries piétonnes, toutes les rues du périmètre des PPAS sont à sens unique limité. Parmi elles, certaines sont en zone de rencontre : c'est le cas du tronçon nord de la rue des Minimes, et de la rue des Chandeliers.

Concernant les rues piétonnes, la règlementation indique que :

- Le stationnement y est interdit
- Le chargement-déchargement des personnes et marchandises (y compris par taxis) s'y effectuent entre 4h et 11h
- Les cyclistes peuvent y circuler si la signalisation le prévoit (c'est le cas dans les deux rues concernées)
- Les taxis peuvent y circuler

Il est également à noter qu'un marquage au sol continu vient d'être mis en place pour renforcer la signalisation de la rue Haute en tant que rue cyclable, pour laquelle des panneaux avaient déjà été installés.

On trouve dans le périmètre concerné du stationnement bilatéral en voirie dans les rues Haute et des Minimes, ainsi que du stationnement unilatéral rue du Temple. Le périmètre dispose aussi d'un parking hors voirie, de 323 places, qui se trouve entre les rues Joseph Stevens, Haute, des Chandeliers, Samaritaine et des Pigeons. A noter que tout le Pentagone est en zone grise (payant et durée maximum de 4h30). On observe aussi la présence de stationnement illicite dans la rue du Temple (changement de règlementation récent).

Des emplacements réservés pour les livraisons sont présents dans les rues Haute et des Minimes.

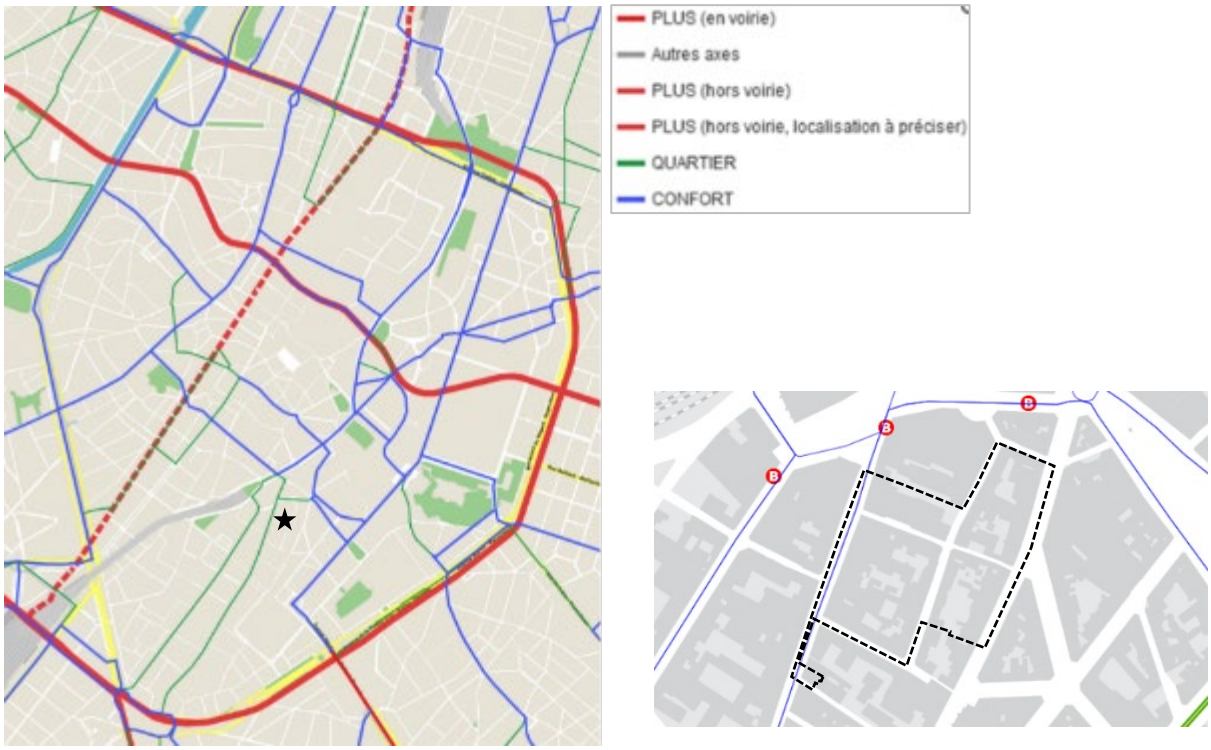
Transport en commun et modes actifs

Les axes repris dans les SMV piétons, vélos et transports en commun du périmètre se répartissent ainsi :

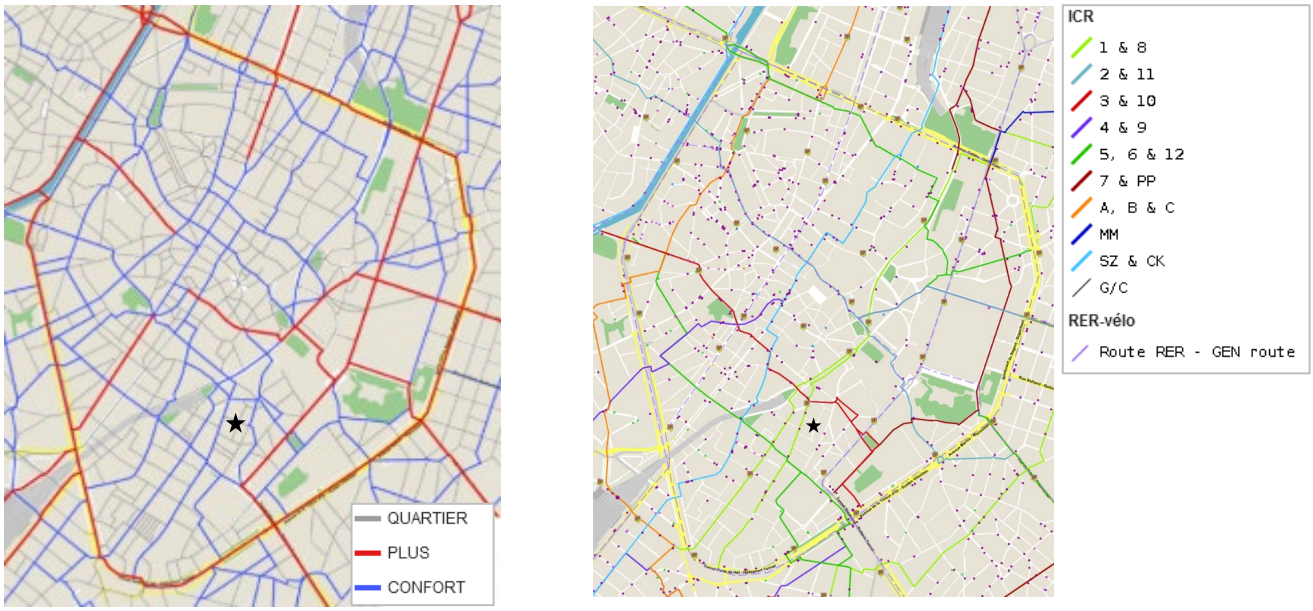
- Axe Plus pour les **piétons** sur la bordure ouest du périmètre (Rue Haute), et Confort sur la bordure est (rue des Minimes). Il est à noter que la pente et la présence d'escaliers menant vers la rue des Minimes depuis les rues du Temple et des Chandeliers constituent un frein à la traversée du périmètre du PPAS sur l'axe est-ouest ;
- Axes Confort pour les **vélos** sur la rue Haute (passage de l'ICR 1), et en partie sur la rue des Minimes.

On note aussi le passage de l'ICR 10 dans la rue Joseph Stevens, et de l'ICR 6 rue de l'Epée ;

- Axe Quartier pour les **transports en commun** sur la rue Haute. On notera également la proximité d'arrêts STIB et de deux lignes de bus par rapport au périmètre des PPAS. Ce dernier se situe en zone B sur la carte d'accessibilité du RRU.



SMV transports publics (Mobigis, 2023) et lignes et arrêts STIB (Mobigis, 2023)



SMV vélo + Réseaux cyclables (ICR et RER) (Mobigis, 2023)



SMV piétons (Mobigis, 2023)

Le périmètre des PPAS se situe en zone B sur la carte d'accessibilité du RRU.

« Ville à 10 minutes » et pôles générateurs de déplacements

Comme évoqué dans le volet social et économique, la plupart des équipements, de nature variée, sont accessibles à la distance définie par le modèle de la « Ville à 10 minutes », avec un point d'attention sur les espaces verts cependant.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation des PPAS

Au niveau de la circulation et du stationnement : L'abrogation des PPAS ne va pas fondamentalement modifier les flux de circulation et la demande en stationnement (potentiel bâti et mixité de fonctions globalement similaires avec ou sans abrogation des PPAS) ni l'offre (pas de prescription précises sur la mobilité). 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.

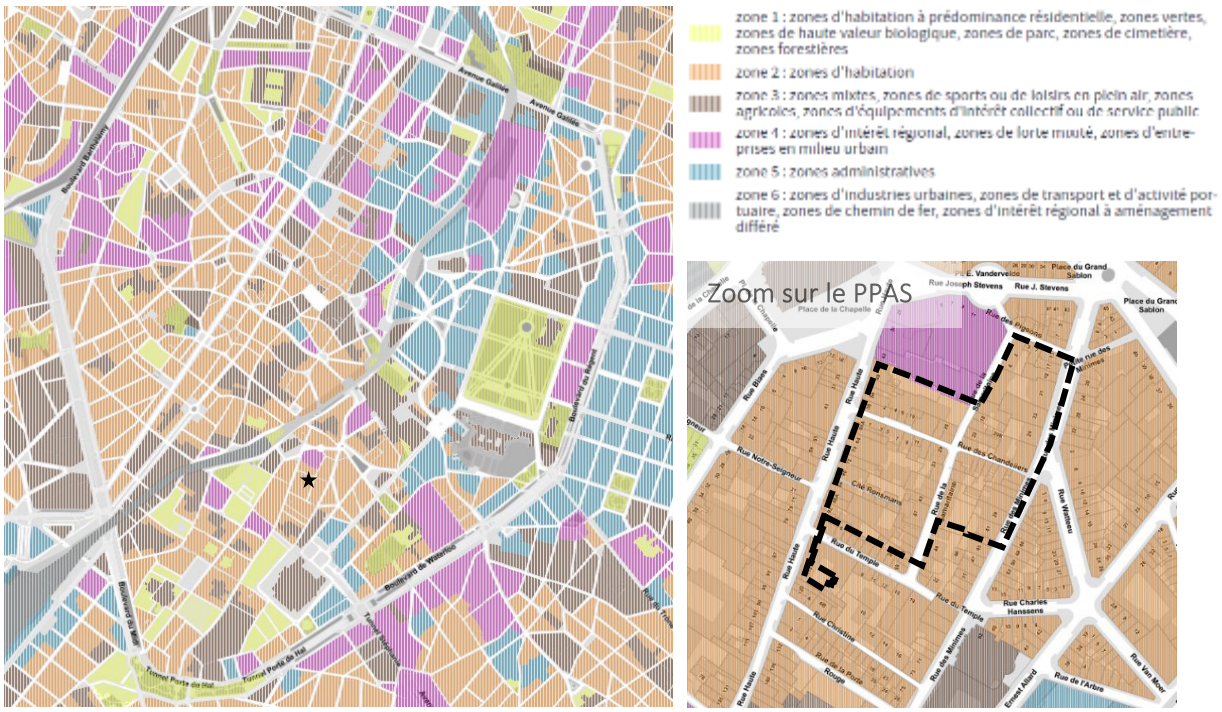
Au niveau des transports en commun et des modes actifs : L'abrogation des PPAS est peu susceptible de présenter un impact sur la demande en transports en commun induite par les différentes fonctions. Pour le reste, les PPAS ne contenant pas de prescriptions précises en ce qui concerne les transports en commun et les modes actifs, leur abrogation n'aura pas d'incidence spécifique. L'abrogation 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. En termes d'activités, l'îlot des PPAS se trouve en « zone d'habitation » d'après le PRAS, soit une zone de bruit 2 selon l'arrêté.



Zones de bruit du PRAS (Bruxelles Environnement, 2023)

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

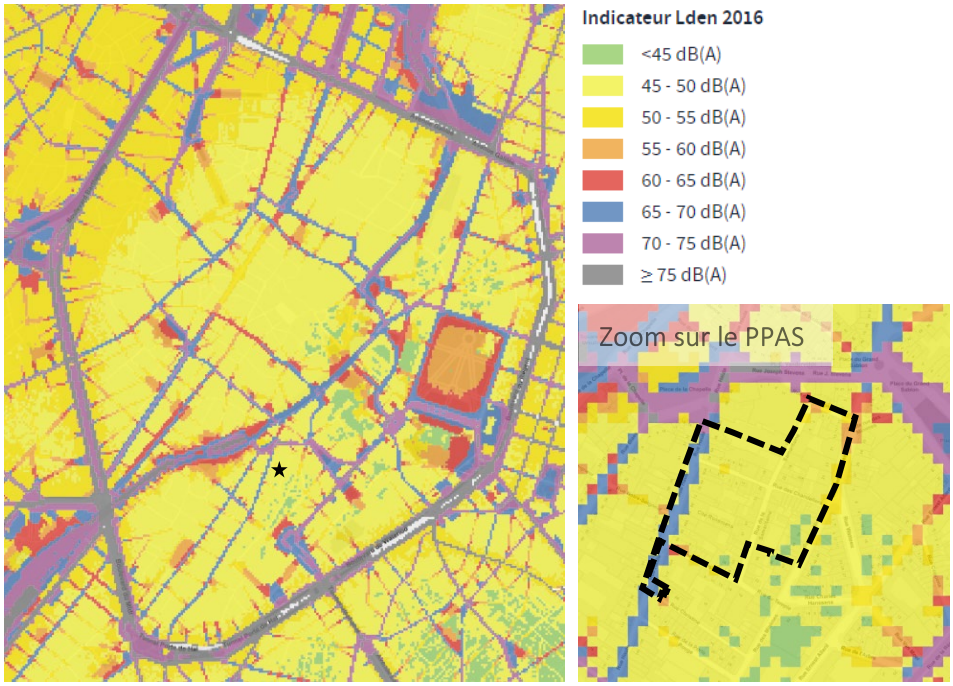
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

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

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

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

La répartition du bruit sur la carte de Bruxelles Environnement ci-dessous indique que les nuisances sonores (et vibratoires) dans le quartier sont majoritairement liées au passage des véhicules motorisés sur la rue Haute, et à la liaison ferroviaire Nord-Midi. Cependant, les niveaux de bruit Lden ne dépassent pas 70dB(A) dans la rue Haute, et les autres rues sont relativement préservées des nuisances sonores routières.



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

Il est à noter que toute la zone des 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.

On constate dans les faits que le niveau sonore dans la rue des Minimes n'est également pas négligeable du fait du revêtement pavé, un phénomène plus ou moins accentué selon la vitesse de circulation et le gabarit des véhicules motorisés.

Le périmètre des PPAS est en grande partie repris par Bruxelles Environnement dans une zone stratégique de confort acoustique, à la fois en tant que « zone de confort à créer », comme toute la partie ouest du Pentagone, et en tant que « zone 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 (commerce, HoReCa…). Or, les caractéristiques intrinsèques du périmètre impliquent une très forte fréquentation des espaces publics et une proportion importante des bruits d'activité, qui sont susceptibles d'induire de la gêne pour les riverains. En outre, le périmètre est sujet à accueillir régulièrement des événements prenant place dans l'espace public, notamment les Nocturnes du Sablon (animations, balades…).

Plusieurs activités présentes dans et autour du périmètre qui sont a priori soumises à l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées. Les activités identifiables les plus proches et susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement sonore

et vibratoire sont principalement les commerces et l'HoReCa. Ces activités sont susceptibles de générer des bruits d'équipements techniques (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs…), des bruits de livraisons, et des nuisances sonores plus générales (musique, personnes…).

Evaluation des incidences liées à l'abrogation des PPAS

L'abrogation des PPAS n'est pas susceptible de modifier significativement le contexte sonore et vibratoire de l'îlot. En effet, 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.

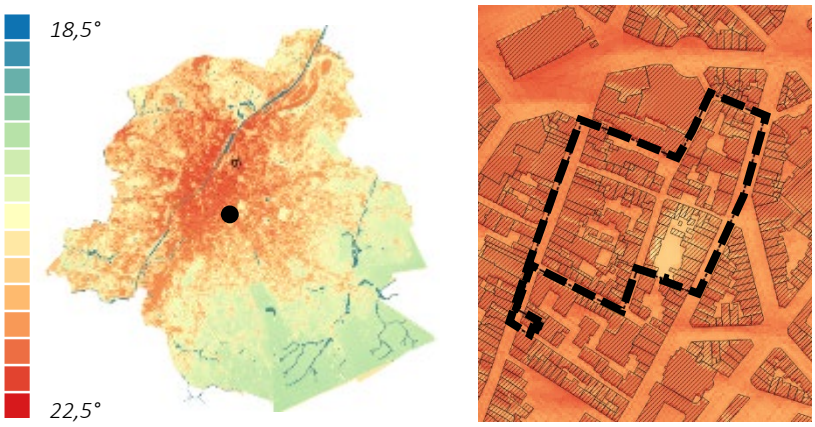
Par ailleurs, vu le caractère complètement bâti de l'îlot et la mise en œuvre quasi-totale des PPAS, l'abrogation de ce dernier n'entraînera pas de bouleversements majeurs au sein du quartier (augmentation de population, arrivée de nouvelles fonctions) susceptibles d'augmenter le trafic ou autres nuisances sonores dans le quartier.

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.

La zone que couvre le PPAS est donc fortement impacté par le phénomène d'îlot de chaleur, avant tout car il est très peu végétalisé. La zone plus claire dans le périmètre traduit correspond à une zone de cours et jardins telle que répertoriée dans le PPAS.

Vent et ensoleillement

Le périmètre est localisé dans un tissu bâti assez uniforme en termes de gabarits, à l'exception de la tour de bureaux Blaton. dont l'entrée se trouve rue Joseph Stevens. Elle n'a toutefois d'incidence sur l'ensoleillement du périmètre que dans la rue des Pigeons, qui se trouve à l'est de la tour (ombre sur l'axe est-ouest et non nord-sud).

La tour ne semble en revanche pas avoir d'incidence sur les variations de vent. Les rues des Pigeons et du Temple constituent des couloirs venteux importants de par leur orientation et leur étroitesse, tandis que les rues des Minimes et de la Samaritaine sont moins venteuses.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation des PPAS

Au **niveau des îlots de chaleur**, l'abrogation des PPAS avec l'application du RRU n'aura pas d'impact significatif étant donné le caractère déjà très construit des îlots. Il sera possible de construire davantage à certains endroits et moins à d'autres. Globalement les possibilités de construire en intérieur d'îlot via la zone de constructions d'annexes limitées seront moindres après abrogation du PPAS même si cette zone est déjà quasi entièrement construite dans les faits. Après abrogation, il sera notamment possible de construire ponctuellement en zone de cours et jardin du PPAS, à l'arrière des n°25-27 de la rue des Minimes et sur la parcelle située en face du n°25 de la rue des Chandeliers.

L'obligation en vertu des PPAS de maintenir les arbres existants dans les zones de cours et jardins (telles que définies par le PPAS) disparaîtra. Les arbres existants ne font l'objet d'aucune mesure de protection particulière, mais on rappelle que :

- L'abattage d'arbres à haute tige requiert un permis selon l'article 98 du cobat ;
- Les arbres existants ne sont pas répertoriés dans le PPAS ;
- Tant l'accord de la majorité 2018-2024 de la Ville de Bruxelles que le plan Climat Communal 2022 comprennent des objectifs visant à limiter l'effet d'îlots de chaleur urbains.

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

4.1.7. Qualité de l'air

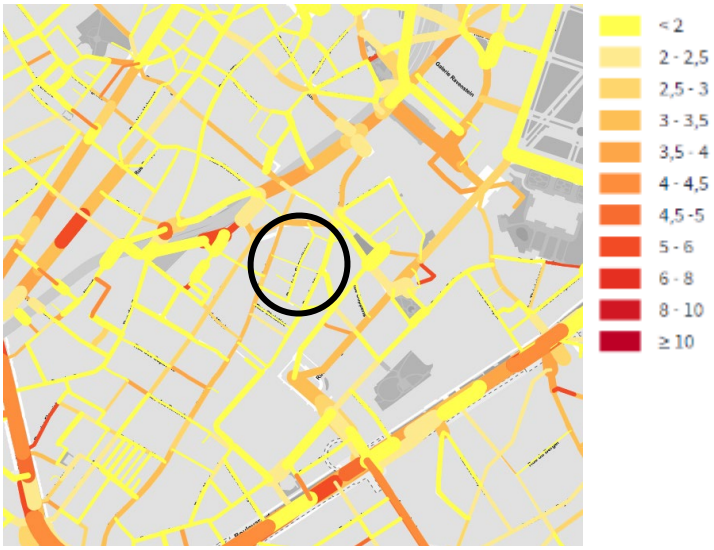
Situation actuelle

Les sources principales de pollution de l'air à Bruxelles sont le transport routier et le chauffage des bâtiments résidentiels et tertiaires, les installations de production d'énergie (dont incinération des déchets) et les activités industrielles (Bruxelles Environnement, 2022). La Région de Bruxelles-Capitale compte 18 stations de mesure de la qualité de l'air, dont les plus proches du site étudié se situent dans

la Rue des Tanneurs près du Parc des Brigittines (pour le NO_2), ainsi qu'à Sainte-Catherine (pour le NO_2 et l' O_3) et au boulevard du Régent (pour les PM2.5 et 10)

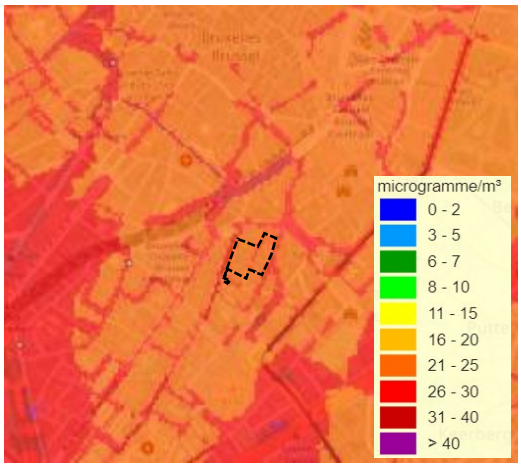
La Cellule Interrégionale de l'Environnement (irceline.be) fournit des cartes de mesure des concentrations moyennes annuelles pour le dioxyde d''azote (NO_2) et pour les particules fines PM_{10}, ainsi que le nombre de dépassements de seuils de l'ozone (O_3).

Le Black Carbon (BC) représente 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 des PPAS, la plus forte concentration en BC se trouve dans la rue Haute (3-3,5 µg/m³). Ces mesures datent néanmoins de 2014-2016 et ne prennent donc pas en compte les évolutions récentes dans le domaine de la mobilité.



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

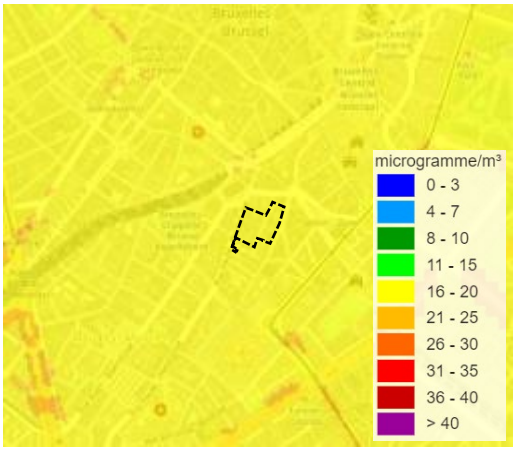
En termes de Dioxyde d'azote (NO2), le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en NO2 est comprise entre 26 et 30µg/m³. La valeur limite objectif fixée par l'union européenne est de 40 µg/m3 de concentrations moyennes annuelles, alors que pour l'OMS, les seuils recommandés ont été fortement revus à la baisse pour atteindre 10 µg/m3 de concentrations moyennes annuelles. Le seuil de l'OMS pour NO2 est donc dépassé quasi partout en Région bruxelloise.



Concentrations moyennes annuelles en NO_2 autour des PPAS, (Irceline, 2021)

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/m^3. Le centre-ville se trouve donc légèrement au-dessus de ce dernier seuil.



Concentrations moyennes annuelles en, particules fines PM_{10} autour des PPAS, (Irceline, 2023)

En termes d'**Ozone (O_3),** selon les directives européennes sur la qualité de l'air ambiant (2008), « le maximum journalier de la moyenne glissante sur 8 heures des concentrations d'ozone, ne peut pas dépasser la valeur cible de 120 µg/m3 plus de 25 fois par année calendrier (en moyenne sur 3 ans) » (irceline.be).

D'après Irceline, cette valeur n'a pas été dépassée plus de 25 fois/an à Sainte-Catherine (station de mesure la plus proche) en moyenne sur 2020-2021-2022. L'objectif européen est donc atteint (mais pas l'objectif long terme qui est de 0 jour/an). Selon l'OMS, la ligne directrice est de 100 µg/m^3 pour le maximum journalier des moyennes sur 8 heures, cette valeur étant parfois dépassée.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation des PPAS

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

4.1.8. Sol, sous-sol et eaux

Situation actuelle

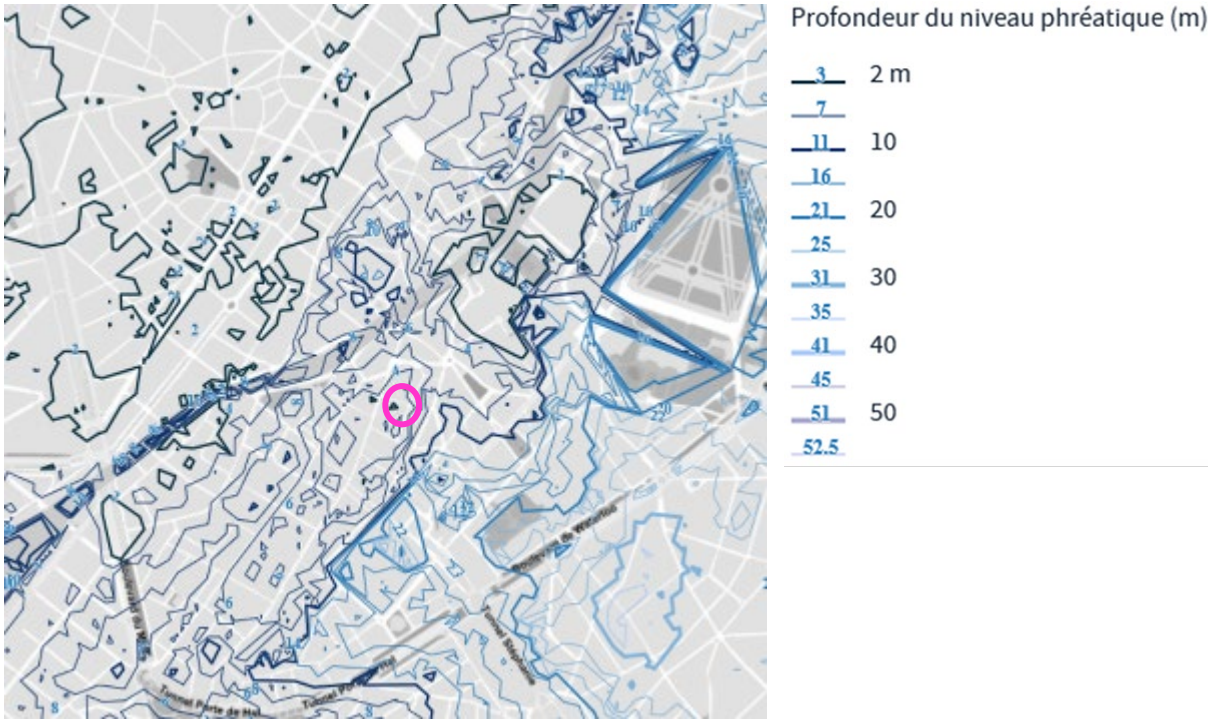
Sols et sous-sol

Le périmètre, situé dans le berceau du développement de la ville (et comme l'ensemble du Pentagone, 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.

En termes géologiques, le PPAS est situé en majeure partie dans l'unité stratigraphique 72 (Sables et argiles de Kortrijk) et l'unité hydrogéologique 7b (Aquitard des sables et argiles de Moen), qui se

caractérise par un dépôt hétérogène de sable silteux à argileux, faiblement glauconieux, avec quelques couches d'argile et la présence de nummulites. Le sud du périmètre est compris dans l'unité stratigraphique 43 (Sables de Bruxelles) et l'unité hydrogéologique 4 (Aquifère des sables de Wemmel, Lede, Bruxelles et Vlierzele). Il s'agit de sables quartzeux, fins à grossiers, hétérogènes et très faiblement glauconieux, caractérisés par la présence de bancs durs et/ou par des nodules de grès de formes très capricieuses. Quand le sédiment est calcaire, la présence de Nummulites est typique.

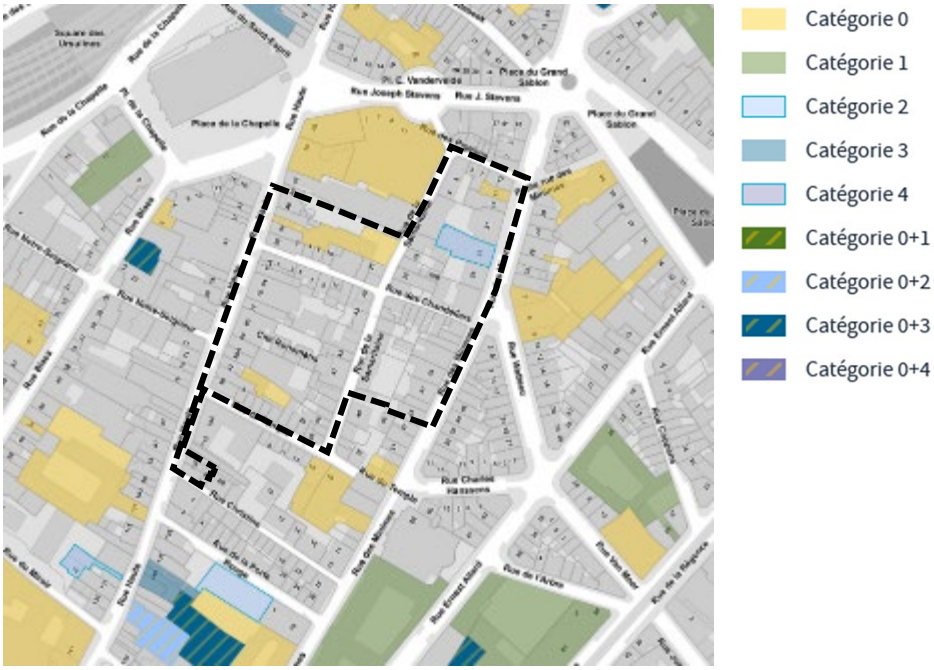
La surface phréatique de la nappe est située à une profondeur allant de 2 à 8m au droit du périmètre des PPAS, la plus affleurante étant au niveau des n°7 et 9 de la rue des Chandeliers. Aucun captage d'eau souterraine nécessitant autorisation n'est exploité dans le périmètre, mais un captage est exploité à proximité (rue Blaes 60-64).



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

L'emprise au sol des constructions est d'environ 72% pour le périmètre des PPAS, avec un taux d'imperméabilisation légèrement de l'ordre de 95%, une partie des espaces non bâtis étant imperméabilisés (cours, voiries, accès …). Les zones présentant un certain degré de perméabilité sont les jardins en intérieur d'îlot.

En termes d'état sanitaire du sol, le périmètre présente des parcelles de catégorie 0 (parcelles potentiellement polluées) et de catégorie 2 (parcelles légèrement polluées sans risques).

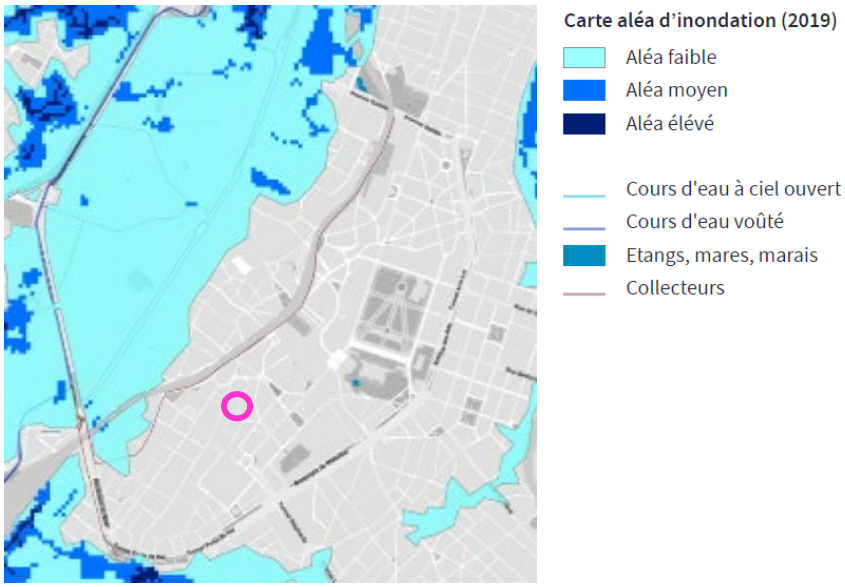


Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2013)

Eaux de surface

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

Eaux pluviales



Aléa d'inondation (Bruxelles Environnement, 2019)

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

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 des 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 des PPAS

Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant **au sol, sous-sol** ou portant sur la **problématique de l'eau**, hormis celles relatives aux zones de cours et jardins inscrites au plan. Les zones de cours et jardins ne peuvent pas être construites en surface (mais bien en sous-sol). C'est également le cas pour les parties des zones d'annexes qui ne sont pas bâties complètement en surface.

En cas d'abrogation des PPAS, une petite partie des zones de cours et jardins indiquées au plan des PPAS pourrait être construite avec une perte de perméabilité potentielle. De plus, la profondeur des constructions pourrait à certains endroits être plus importante que celle prévue au PPAS, et inversement. Globalement, les PPAS permettent une plus grande emprise au sol du bâti étant donné la présence de la zone de construction d'annexes limitée. On rappelle cependant le caractère déjà fort bâti des îlots.

Par ailleurs, plus globalement, les éléments suivants 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 ;
- Les prescriptions du titre I du RRU relatives à la profondeur des constructions qui limitent, à certains endroits du périmètre, davantage les possibilités d'extension en intérieur d'îlot que ne le fait le PPAS ;
- La prescription sur les cours et jardins au RRU (Titre I : articles 12 et 13 : « L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif » et « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ».
- L'imposition d'une citerne et de toitures vertes par le titre I du RRU.

Par ailleurs, la mixité des fonctions autorisée par le PPAS est globalement similaire (mêmes types de fonctions à l'échelle du périmètre) à celle autorisée par le PRAS. L'abrogation des 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 des PPAS n'est donc pas susceptible d'augmenter la consommation d'eau et la production d'eau usée.

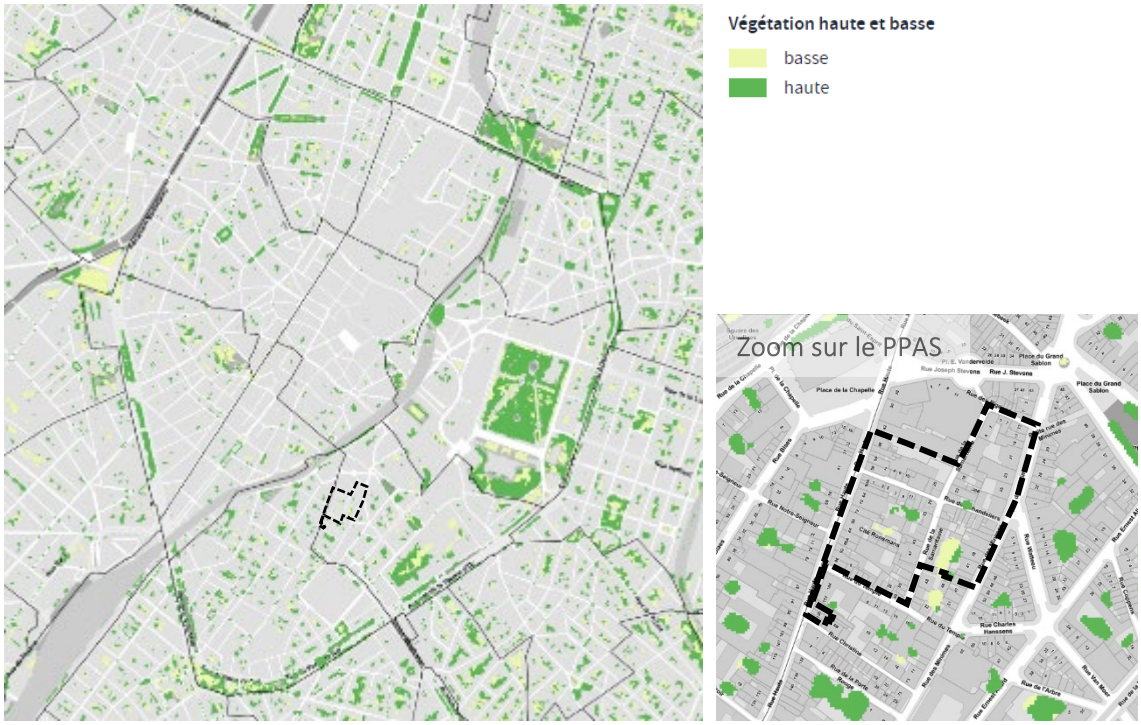
4.1.9. Faune et flore

Situation actuelle

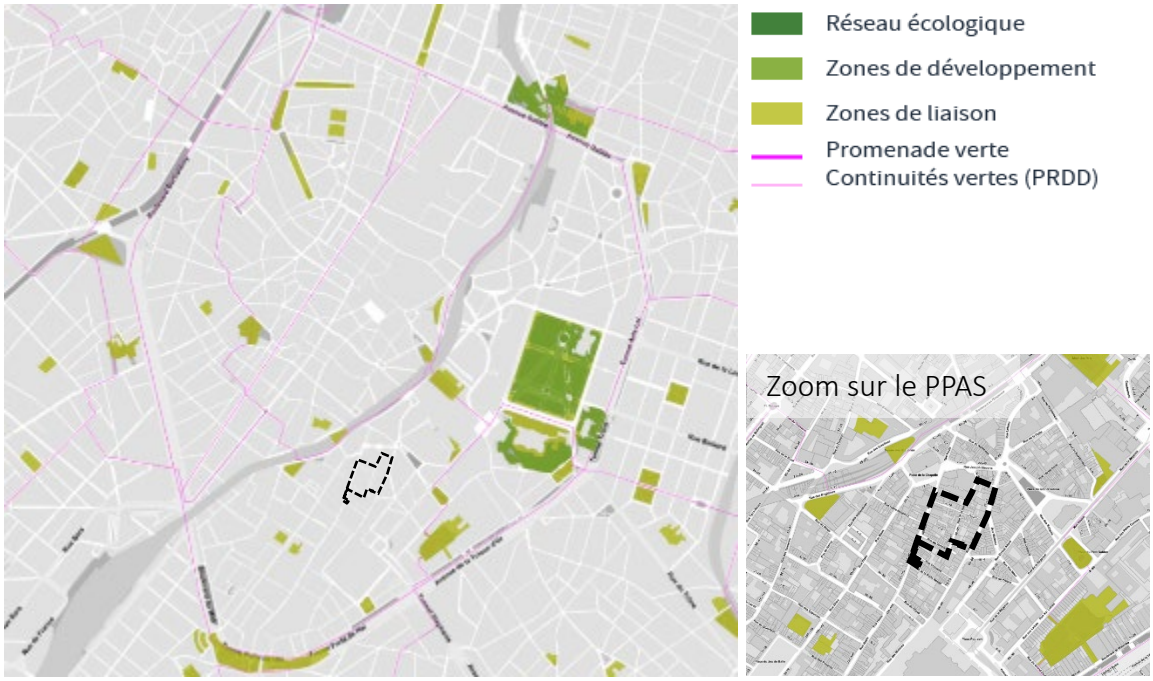
Le contexte écologique est globalement assez pauvre dans le centre-ville. Autour du périmètre des PPAS et à l'intérieur de celui-ci, les éléments de végétation sont surtout en intérieur d'îlot. On trouve néanmoins des pettes concentrations de végétation sur les places du Grand et du Petit Sablon, ainsi que dans le parc d'Egmont.

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 et de bergeronnette des ruisseaux (Bruxelles Environnement, 04/2023), ce qui est assez classique en milieu urbain.



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



Carte du réseau écologique bruxellois (Bruxelles Environnement, 2016)

Comme le laisse supposer le taux d'imperméabilisation élevé évoqué plus haut, le taux de végétalisation est très faible.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation des PPAS

Les prescriptions des PPAS susceptibles d'impacter la **faune et la flore** dans le périmètre sont : l'inscription au plan de zones de cour et jardin où les arbres existants doivent être conservés.

En cas d'abrogation des 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 ».
- La limitation des constructions à ¾ de la parcelle et donc l'application de la zone de cours et jardins du RRU à une grande partie de la zone d'annexe des PPAS (en notant toutefois que cette zone d'annexes est quasi entièrement construite dans les faits).
- L'imposition de toitures vertes par le titre I du RRU.

4.1.10. Energie

Situation actuelle

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

Evaluation des incidences liées à l'abrogation des PPAS

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

Par ailleurs, la mixité des fonctions autorisée par le PPAS est globalement similaire (mêmes types de fonctions à l'échelle du périmètre) à celle autorisée par le PRAS. De même le potentiel constructible autorisé par le PPAS est globalement similaire à celui autorisé par le RRU. L'abrogation des 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 du même ordre que 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 des PPAS

L'abrogation des 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 des 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.

Il est à noter que dans le cadre du modèle de la « Ville à 10 min », les espaces verts sont particulièrement manquants dans la zone des PPAS et leurs environs (score de 0%).

Les éléments suivants des PPAS sont favorables au cadre de vie en général :

- Le PPAS, impose la présence d'arbres à haute tige en intérieur d'îlot, et garantit ainsi une végétalisation, impactant positivement le cadre de vie, d'autant plus qu'une partie du périmètre se trouve en zone de carence en espaces verts.
- Le PPAS conserve des intérieurs d'îlots dégagé, limitant les vis-à-vis.
- Le PPAS impose également le maintien des gabarits existants, permettant de conserver des faibles hauteurs de bâti garantissant l'échelle humaine, l'harmonie et la convivialité, le maintien de l'ensoleillement.

En cas d'abrogation des PPAS, ces prescriptions ne seront plus d'application, mais la législation régionale actuelle (RRU et PRAS) permettra de veiller à ce que les intérieurs d'îlots ne se densifient pas, à ce qu'ils se verdurisent davantage et à ce que les gabarits des constructions restent similaires à ceux existants.

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 des 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. 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 des 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 le PCD ou encore à terme le PCDD (adopté le 27/05/2024, à approuver par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) définiront quant à eux les principes de développements stratégiques. Chaque projet devra répondre au principe de « bon aménagement des lieux ».

   En l'absence de ce PPAS, ces plans et règlements permettront l'encadrement des demandes de permis et des actes et travaux sur cet îlot.

   → *La mesure dans laquelle le plan influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé :*

   Le PPAS est en bas de la hiérarchie des plans telle qu'organisée par le CoBAT. Les PPAS doivent donc se conformer au PRAS, respecter le PCDD et le PRDD. L'abrogation des 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 du PPAS n° 42-30 datant de 1981 et celui du PPAS n° 60-33 de 1993, ils n'ont, à l'époque, que peu intégré de dimension durable et environnementale et lorsqu'ils l'ont fait, ils l'ont fait de manière très générale. Ils ne contiennent donc pas de prescription spécifique en la matière. Leur 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 des 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 des PPAS 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 des 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 des 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 « Quartier Samaritaine-Chandeliers » situé dans le Pentagone.

La motivation pour l'adoption des PPAS fut la suivante :

- En matière d'affectations : Assurer une mixité de fonctions : en autorisant le commerce à certains endroits, en protégeant le logement et plus particulièrement le logement social (avec le PPAS n° 60-33) et en interdisant le bureau quasi partout ;
- En matière de caractéristiques physiques :
  - Protéger les façades à valeur patrimoniale et fixer des prescriptions esthétiques ;
  - Dédensifier les intérieurs d'îlot ;
  - Fixer les fronts de bâtisse ;
  - Conserver des gabarits similaires aux gabarits existants.

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

L'abrogation totale des PPAS n°42-30 et 60-33 se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

1. L'application des prescriptions des PPAS a permis d'atteindre leurs objectifs, au moins partiellement, à savoir : protéger le patrimoine bâti ancien existant sur le périmètre, fixer les fronts de bâtisse, protéger le logement et créer du logement social (partiellement atteint, faute de superficies et de foncier public disponibles), dédensifier les intérieurs d'îlot (partiellement atteint), limiter les gabarits, assurer une mixité de fonctions ;
2. L'abrogation des 2 PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particuliers d'affectation du sol ;
3. Plusieurs prescriptions des PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'ils autorisent ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique ;
4. Les PPAS interdisent/limitent plus certaines affectations secondaires que le PRAS (bureau, stations-service), et inversement ne prévoient pas de seuils pour d'autres fonctions (petit artisanat, commerces, hôtels). La mixité autorisée et les seuils définis par la PRAS répondent aux objectifs actuels en la matière (PRDD - arrêté le 5/11/2018, PCDD - adopté le 27/05/2024) ;
5. Le PPAS n° 60-33 impose du logement social pour la création de nouvelles superficies résidentielles, dans un périmètre où les superficies sont déjà majoritairement affectées en logement, ou sur des

parcelles qui devaient être expropriées et qui ne l'ont, au final, pas été (le plan d'expropriation n'ayant pas été approuvé) ;

6. L'abrogation du PPAS n° 60-33 clarifiera la fonction commerciale de la rue Haute (LNC au PRAS) qui n'est pas exprimée dans le PPAS ;
7. Les PPAS définissent des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. En cas d'abrogation, la possibilité d'augmenter existera en différents endroits du périmètre. Cette possibilité est toutefois à nuancer par la couverture de la zone par une ZICHEE, par le fait que la rue des Chandeliers est classée, par l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant ;
8. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU et le PRAS (prescription 0.6) répondent mieux que les PPAS, compte tenu du fait que l'abrogation permet ponctuellement de construire là où cela n'était pas possible en vertu des PPAS, et inversement ;
9. En ce qui concerne le patrimoine, on note que le classement de la rue des Chandeliers et de 2 maisons, de 3 zones de protection, comme la présence de la ZICHEE favoriseront le maintien des éléments dont la conservation ne sera plus imposée par le PPAS. De même, l'inscription d'une série de biens à l'inventaire légal exercera une action favorable à leur conservation -A noter que le bâtiment sis rue des Minimes 31, situé en « zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer » au PPAS n'étant ni en zone de protection d'un bien classé, ni inscrit à l'inventaire légal, a été soumis, par la Ville de Bruxelles, à la Direction du Patrimoine Culturel de la Région pour inscription éventuelle à l'inventaire.

En cas d'abrogation des PPAS n° 44-43/60-33 "Quartier Samaritaine-Chandeliers", les prescriptions du RRU, du PRAS (notamment la ZICHEE), l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant, permettront donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse. La présence de plusieurs biens classés 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.