VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

PLACE DU SAMEDI
ZATERDAGPLEIN

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

44-43

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 44-43

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 44-43

Ilot compris entre la Place du Samedi, la Place Sainte-Catherine et la rue de Laeken

Huizenblok inbegrepen tussen de Zaterdagplein, de Sint-Katelijneplein, en de Lakensestraat

Référence Nova: 04/PPAS/166685
Référence Région: BRU_0159_001_-

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences
Opheffingsverslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :

Par délégation du Secrétaire de la Ville /
In opdracht van de Stadssecretaris,

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College,

Anaïs MAES

brat

03/11/2023

Table des matières

1 Introduction 4
1.1 Procédure d'abrogation d'un PPAS 4
1.2 Présentation du périmètre concerné 5
1.2.1 Localisation générale du PPAS 5
1.2.2 Périmètre du PPAS 5
1.2.3 Composition du PPAS 6

2 Motifs d'élaboration du PPAS 7
2.1 Historique 7
2.2 Développement du quartier 7
2.3 Objectifs & contenu du PPAS 9
2.4 Projets sur le site 13
2.5 Motivation de l'abrogation 14

3 Analyse du contenu du PPAS au regard de la situation existante de fait 16
3.1 Zone de bâtiments principaux (zone rouge) 16
3.2 Zone de bâtiments annexes (zone rose) 18
3.3 Zone de cours et jardins (zone verte) 19

4 Analyse du contenu du PPAS au regard de la situation existante de droit 20
4.1 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) 20
4.2 Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) 27
4.3 Les biens classés et protégés 33
4.4 Les permis de lotir 35
4.5 Les Alignements 35
4.6 Autres éléments de droit 35

5 Analyse des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans 36
5.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités 36
5.2 La mesure dans laquelle l'abrogation du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé 36
5.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 36
5.2.2 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) 38
5.2.3 Le Plan Communal de Développement 38
5.2.4 Conclusion 40
5.3 L'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable 40
5.4 Les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan 40
5.4.1 Introduction méthodologique à l'analyse des incidences par thématique 41
5.4.2 Au niveau de l'urbanisme 43
5.4.3 Au niveau du patrimoine 44
5.4.4 Au niveau social et économique 49
5.4.5 Au niveau de la mobilité 55
5.4.6 Au niveau de l'environnement sonore et vibratoire 60
5.4.7 Au niveau du microclimat 62

5.4.8 Au niveau de la qualité de l'air 64
5.4.9 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux 66
5.4.10 Au niveau de la faune et la flore 70
5.4.11 Au niveau de l'énergie 73
5.4.12 Au niveau des déchets 73
5.4.13 Au niveau de l'être humain 73
5.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement 74

6 Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation du PPAS et de la zone susceptible d'être touchée 74
6.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences : 74
6.2 Le caractère cumulatif des incidences : 74
6.3 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple) : 74
6.4 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée) : 74
6.5 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée 75

7 Conclusions 76

1 INTRODUCTION

1.1 PROCÉDURE D'ABROGATION D'UN PPAS

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30/11/2017 et en vigueur depuis le 30 avril 2018 en ce qui concerne le Titre II (planification), précise en son article 57/1 que les dispositions réglant l'élaboration d'un PPAS (articles 43 à 50) sont applicables à la modification et à l'abrogation d'un PPAS.

En son article 44§1, le CoBAT impose donc, préalablement à l'abrogation d'un PPAS, de soumettre à l'administration en charge de la Planification (Perspective.brussels) et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) un dossier qui comprend au moins la motivation visée à l'article 40, alinéa 2, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier.

Pour apprécier si l'abrogation du plan particulier d'affectation du sol doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) se base sur les critères énumérés à l'annexe D du 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°44-43 « Place du Samedi ».

1.2 PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

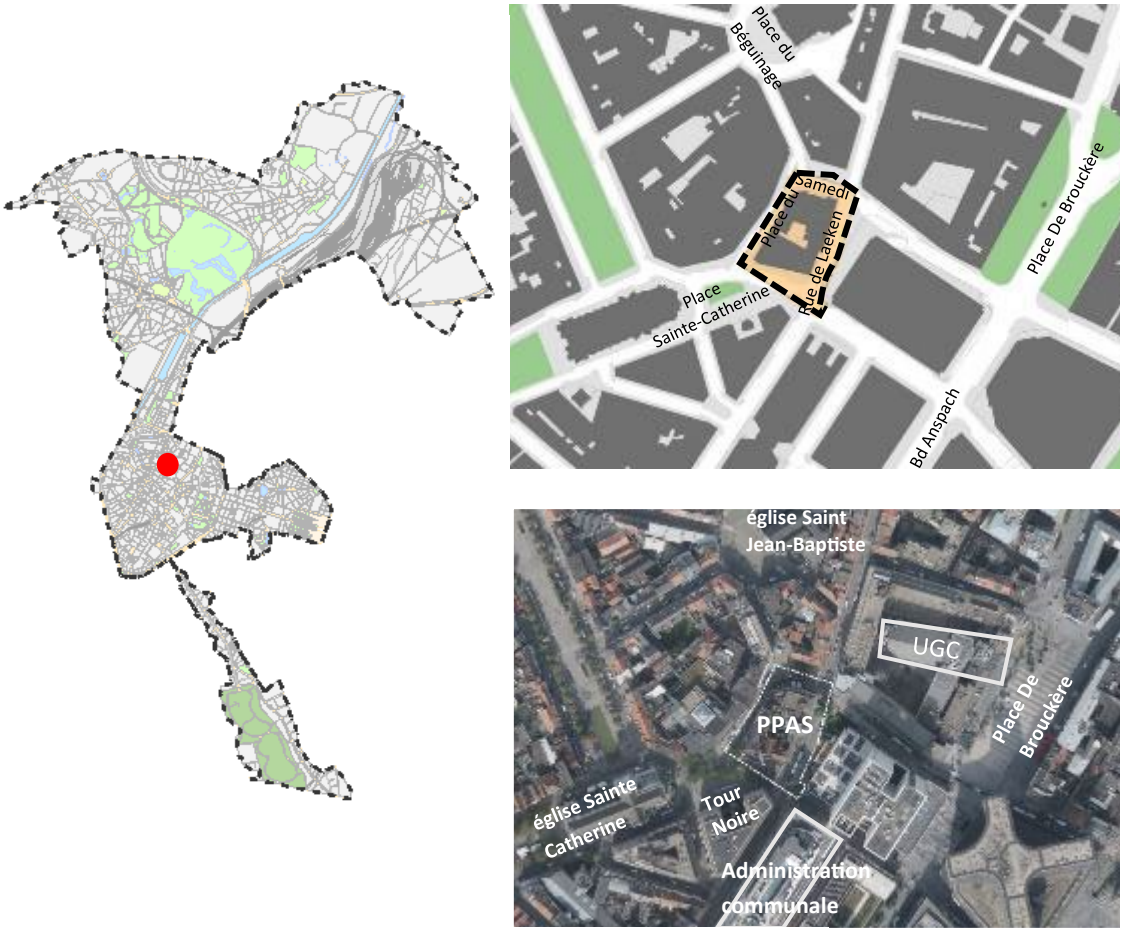
1.2.1 Localisation générale du PPAS

Le périmètre du PPAS 44-43 « Place du Samedi » se situe au sud du quartier dit « Béguinage-Dixmude » de la Ville de Bruxelles. Il est compris entre la rue de Laeken, la Place Sainte-Catherine, et la Place du Samedi.

1.2.2 Périmètre du PPAS

Le périmètre du PPAS « Place du Samedi » couvre une superficie d'environ 42,5a (~4249.30m^2).

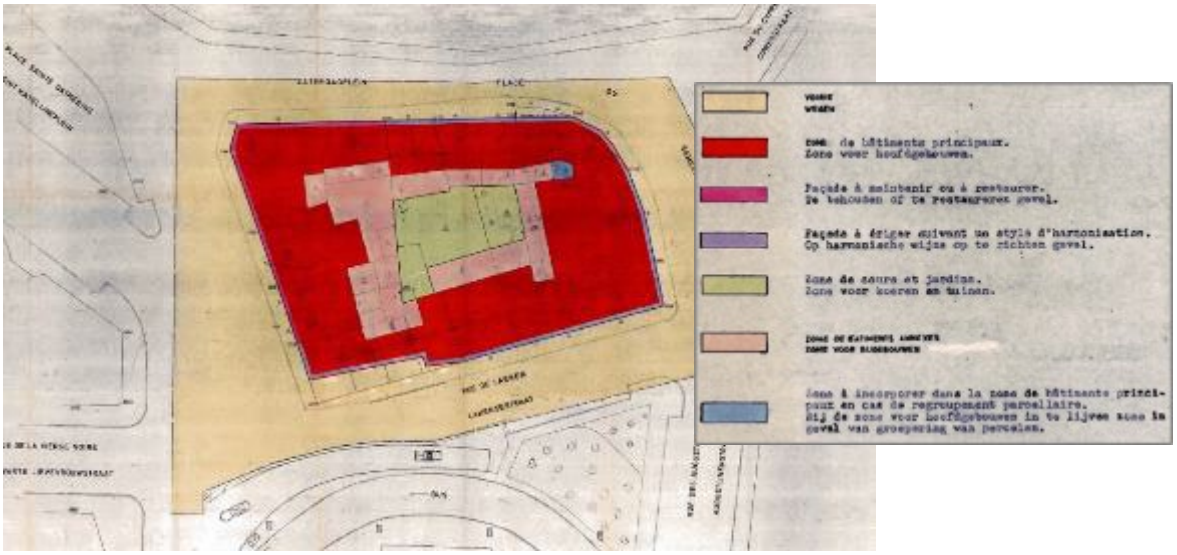
Il porte sur un îlot résidentiel qui comprend également des commerces aux rez-de-chaussée. On dénombre ainsi 7 restaurants ou brasseries sur l'îlot, notamment sur les faces sud (Place Sainte-Catherine) et nord (Place du Samedi).



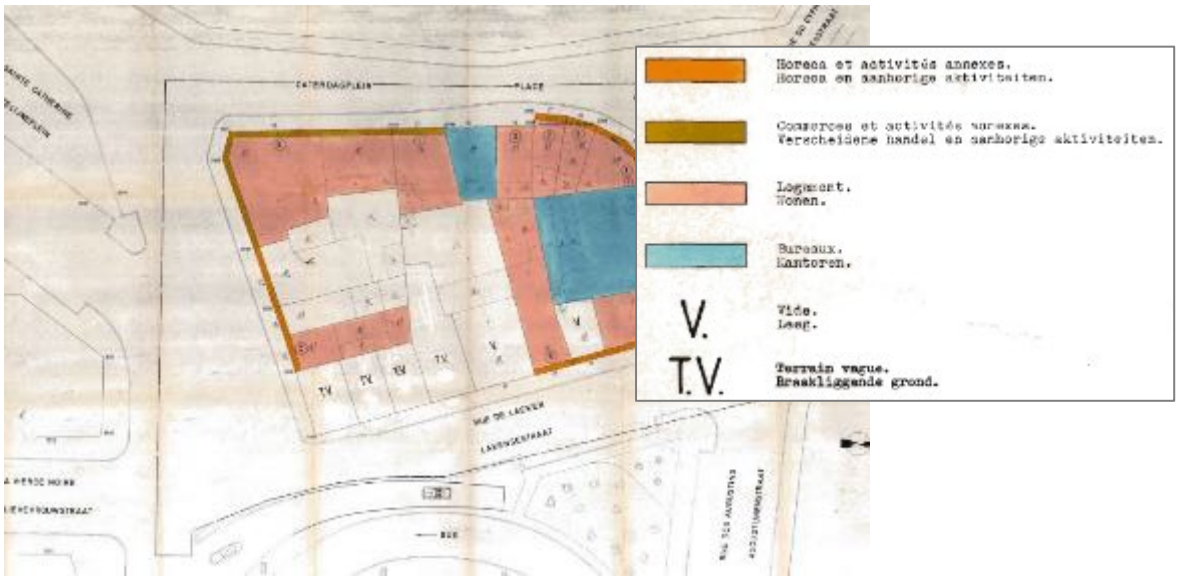
Localisation & Situation existante

1.2.3 Composition du PPAS

Le PPAS 44-43 « Place du Samedi » (A.G. du 9 avril 1981), est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation existante de fait et un plan d'aménagement.



Plan d'aménagement du PPAS



Plan de la situation existante du PPAS

Le plan de la situation existante de fait montre qu'à l'époque de l'adoption du PPAS, l'ilot était urbanisé mais comprenait un terrain vague à l'angle de la rue de Laeken et de la place Sainte-Catherine. La fonction principale était le logement. Deux immeubles de bureaux étaient également présents (en bleu), ainsi que du commerce et de l'HoReCa au rez (liserés orange).

2 MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS

2.1 HISTORIQUE

Le 9 avril 1981, un Arrêté Royal adopte définitivement le PPAS 44-43 « Place du Samedi », sous l'égide du plan de secteur. Le 1er plan de secteur de 1979 inscrit le périmètre qui nous occupe en « zone mixte d'habitation et d'entreprises ».

Depuis lors, la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée d'un PRDD, du PRAS et du RRU.

2.2 DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER

Les années '70 ont vu se développer un important marché immobilier de bureaux bouleversant considérablement le paysage urbain. Les programmes immobiliers nouveaux avaient une grande autonomie de localisation étant donné qu'il n'existait pas encore de cadre réglementaire général en matière d'affectation du sol. L'intensification du développement tertiaire, accompagnée de l'exode urbain des classes moyennes a eu des impacts majeurs sur la ville : notamment la démolition de milliers d'habitations dans le tissu urbain ancien, remplacées par des immeubles modernes aux gabarits plus importants.

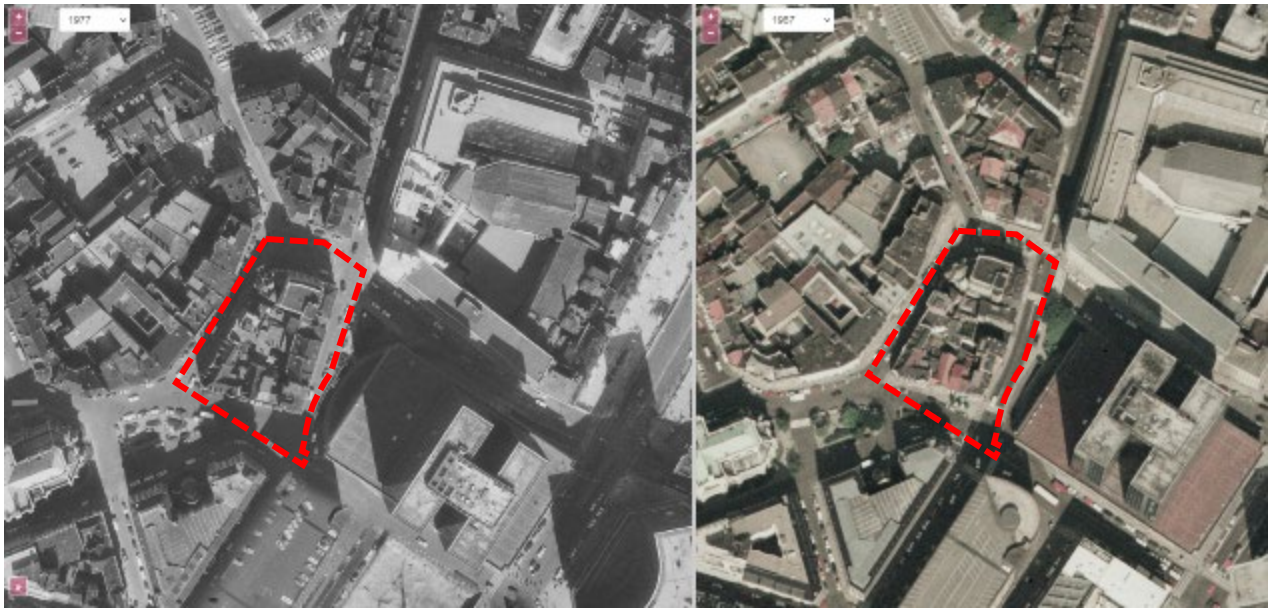


Photo place du Samedi, 1978

La vue aérienne de 1977, avant l'approbation du PPAS, montre que le périmètre du PPAS était complètement urbanisé. Les bâtiments situés à l'angle de la rue de Laeken et de la place Sainte Catherine ont dû être démolis entre 1977 et 1981 puisqu'il sont signalés comme terrain vague au plan de la situation existante du PPAS. Par rapport aux options du PPAS (voir ci-dessous), on note que :

- La zone de cours et jardins en intérieur d'ilot était quasiment entièrement construite (au rez-de-chaussée).
- Les gabarits existants étaient similaires aux gabarits qui seront autorisés par le PPAS, mis à part deux immeubles aux gabarits plus élevés (R+7+T et R+5+T).
- Les 2 immeubles plus élevés contenaient des bureaux.

Entre les vues aériennes de 1977 et 1987 (avant et après l'approbation du PPAS), on n'observe peu de changements : seul un bâtiment au numéro 12 de la rue de Laeken a été démoli.



Vues aériennes de 1977 et 1987. Source : Bruciel

Entre les vues aériennes de 1996 et 2021, on constate que :

- Un nouvel immeuble a été construit au n°12 de la rue de Laeken en respect de la zone de cours et jardins du PPAS
- Une annexe a été supprimée en intérieur d'ilot, participant à la concrétisation de la zone de cours et jardin.



Vues aériennes de 1996 et 2022. Source : Bruciel

2.3 OBJECTIFS & CONTENU DU PPAS

Au regard des caractéristiques du périmètre avant l'adoption du PPAS et de ses prescriptions, on peut conclure que les objectifs du PPAS étaient de :

- Protéger le logement
- Assurer une mixité de fonctions en autorisant le commerce et les équipements
- Limiter le bureau et les activités productives
- Assurer la conservation du patrimoine bâti
- Protéger l'intérieur d'îlot
- Fixer des alignements
- Fixer des prescriptions esthétiques

Afin de mettre en œuvre ce nouveau programme, des affectations, implantations, gabarits, prescriptions relatives à la conservation du bâti, à l'esthétique et à l'aménagement des abords ont été définis. Les prescriptions littérales se présentent comme suit :

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 règlements sur les bâtisses 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 foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

Art. 2. Affectation des bâtiments.

2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale, à ses compléments et équipements publics et privés et aux commerces.
L'artisanat, les ateliers et les dépôts sont autorisés dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan.

.

Sont interdites, toutes installations ou activités qui sont incompatibles avec la tranquillité et la salubrité de la zone d'habitat, ou qui d'une ou autre façon sont de nature à altérer la structure et l'aspect esthétique du quartier.

2.2. L'installation de bureaux est interdite.
Les installations de bureaux situées dans les parcelles affectées à cet usage au moment de l'entrée en vigueur du plan, peuvent être maintenues. En cas d'arrêt de ces activités, les parcelles sont affectées aux activités autorisées au 2.1.

Art. 3. Zone de bâtiments principaux :

3.1. Prescriptions générales :

3.1.1. A front des voies publiques, les constructions sont implantées suivant les alignements indiqués sur le plan. Les distances aux alignements (en m) sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci. Le plan indique les fronts de bâtisse extrêmes des constructions.

3.1.2. 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 à la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, au bon aménagement des passages publics ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

3.1.3. Hauteur des locaux :
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.

3.1.4. Pour les immeubles qui feraient l'objet d'une procédure en vue d'un classement, les dispositions de la loi du 7 août 1931 sont d'application.

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 principales à maintenir ou à restaurer. Les façades principales 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

3.2.2. Le nombre de niveaux existants indiqués au plan est maintenu. Les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures, pour l'éclairage de ces locaux, peuvent être établies dans le plan des toitures à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture.

3.2.3. Les façades postérieures sont soit restaurées, soit érigées dans un style d'harmonisation prescrit au paragraphe 3.3.

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

3.3.1. 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 de 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.

A l'exception des constructions à ériger aux n°s 2 à 8, rue de Laeken, les constructions en encorbellement sont interdites en façade principale. Toutefois, des loggias et terrasses en saillie sont autorisées. 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.

3.3.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du trottoir 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 ;
- pour les bâtiments à 5 niveaux : 15,50 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 due à un niveau supplémentaire sous combles habitables de même que la surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement.

3.3.3. Toitures :

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

L'angle d'inclinaison des toitures à versants est compris entre 40° et 50°.

Le faîte de la toiture est toujours parallèle à l'alignement ou au front de bâtisse et est situé au maximum à 7 m au-dessus du niveau de la corniche.

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.

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 à 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 en façade arrière.

Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi 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. .

3.3.4. Matériaux :

Les matériaux à utiliser pour les façades avant et arrière doivent être de tonalité blanche : pierre blanche naturelle, pierre bleue, béton architectonique, enduit au mortier de chaux peint en blanc.

Pour les immeubles situés n°s 2 à 8, rue de Laeken, la brique de la même couleur et du même format que celle utilisée dans les constructions voisines place Sainte-Catherine, est autorisée.

Les châssis de fenêtre 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 celle-ci. Les vitrages sont de tonalité claire.

Les toitures à versants sont recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles ou de tuiles noires ou rouges.

Art . 4. Zone de bâtiments annexes.

La construction de bâtiments annexes à toiture plate est autorisée soit sur 2 niveaux maximum (hauteur maximum 8 m par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal) sur 50 % maximum de la surface, soit sur un niveau (hauteur maximum 5 m par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal) sur l'entièreté de la surface.

Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'art. 3.3. Le matériau utilisé pour la couverture doit être de tonalité grise éventuellement recouvert de gravier tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.

Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone.

Pour les parties non construites, les dispositions de l'art. 5 sont d'application.

Art . 5. 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.

Art. 6. Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement parcellaire.

6.1. Le plan renseigne une zone qui peut être incorporée à la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement facultatif des parcelles situées aux n°s 15 et 16 place du Samedi.

En cas de regroupement prévu ci-dessus, les prescriptions de l'art. 3, zone de bâtiments principaux sont d'application.

6.2. En cas de non regroupement, la zone décrite ci-avant est soumise aux prescriptions de l'art. 4., zone de bâtiments annexes.

Tous cas de regroupement ou de division du parcellaire opéré avant ou après l'entrée en vigueur du plan et non prévu aux prescriptions particulières entraînent le maintien de cette zone dans le statut de zones de bâtiments annexes.

Après réalisation des dispositions du plan, la nouvelle zone de bâtisse est maintenue, quelles que puissent être les nouvelles divisions de la propriété et sous réserve de la concordance des nouvelles réalisations avec les lois, prescriptions et règlements en vigueur.

Art. 7. Clôtures.
Les seules modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont des murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est de 2,20 m maximum et de 1,80 m minimum.

Art. 8. 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.9. Antennes radio – T.V.

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

Art. 10. Enseignes – Publicité.

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des affiches, des annonces, des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière dans les zones qui seraient visibles de la voie publique ou 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 aux rez-de-chaussée des façades.

Toutes les enseignes et procédés de publicité autorisés doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines.

La Ville peut imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect dans des endroits où l'environnement l'exige.

Toute enseigne à allumage alternatif est interdite.

Art. 11. Travaux de transformation et d'amélioration.

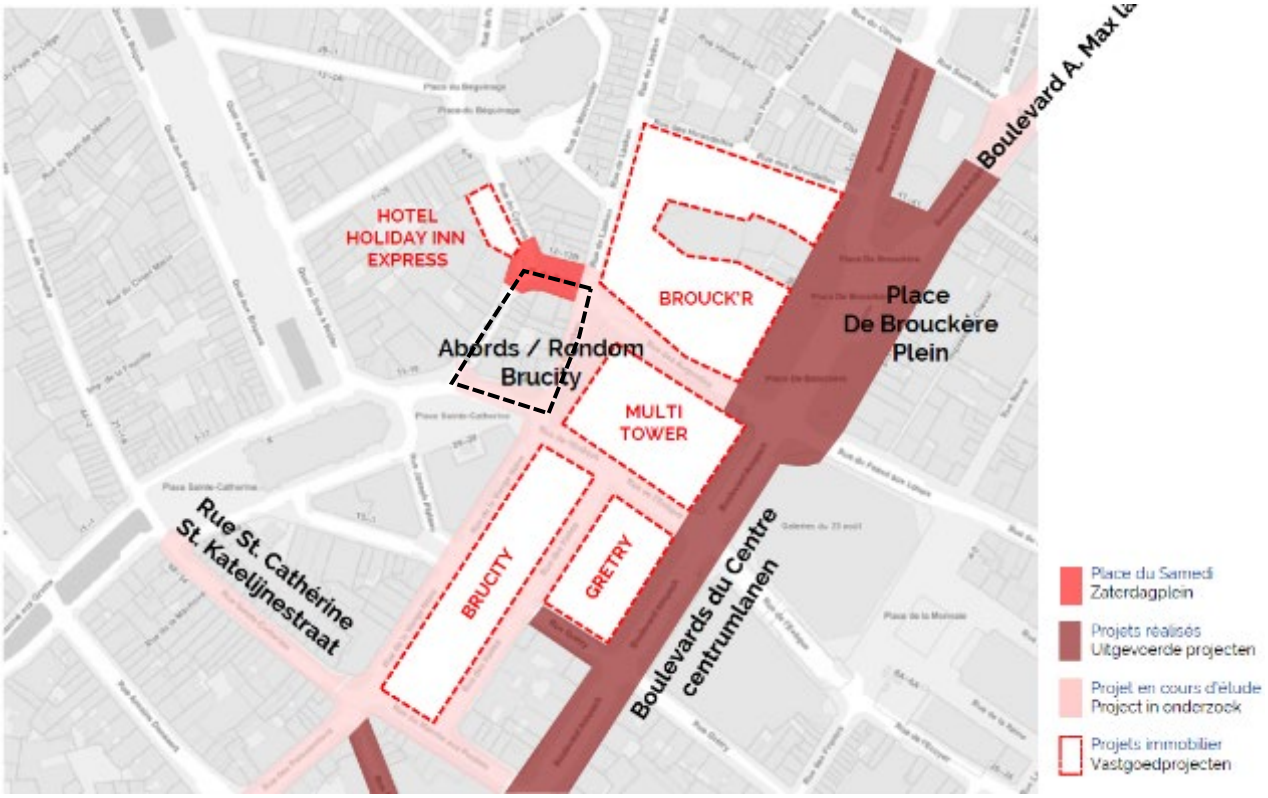
Pour les bâtiments principaux existants et les annexes situées en dehors de la zone de cours et jardins dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne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

Au cas où la limite extrême des constructions est celle de la limite actuelle du bâtiment principal, la construction d'installations sanitaires et de cage d'ascenseur peut être autorisée au-delà de cette limite en fonction des profondeurs des parcelles, des constructions voisines et sous réserve de l'observation des conditions d'ordre esthétique définies aux articles 3.3.

Les bâtiments annexes situés dans la zone de cours et jardins sont à démolir à l'occasion des travaux de reconstruction des bâtiments principaux.

2.4 PROJETS SUR LE SITE

De nombreux projets de réaménagement sont à l'étude, en cours de réalisation, ou déjà réalisés dans les environs du PPAS « Place du Samedi » :



Localisation des projets autour du PPAS « Place du Samedi » (source : note explicative, Ville de Bruxelles).

On notera particulièrement :

- Le réaménagement des abords de Brucity (le nouveau bâtiment de l'administration communale, qui est déjà réalisé). Ces travaux de réaménagement en zone piétonne verdurisée concernent notamment la partie de la rue de Laeken et de la Place Sainte-Catherine compris au PPAS ;
- Le réaménagement de la Place du Samedi pour en faire un espace de repos davantage verdurisé pour et favoriser l'Horeca. Ce projet ne modifiera pas la situation actuelle concernant la mobilité, car la Place du Samedi est déjà en cul-de-sac depuis 2014. La demande de permis a été introduite en 2022 ;



Plan et situation projetée pour le réaménagement de la Place du Samedi.

- Le projet « Multi Tower » (création de bureaux dans l'ancienne Tour Phillips), qui est réalisé ; ainsi que le projet « Brouck'r » (démolition de bureaux et construction de logements et Horeca à la place) dont le chantier est en cours.

2.5 Motivation 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 « Place du Samedi » situé dans le Pentagone.

La motivation pour l'adoption du PPAS « place du Samedi » en 1981 fut la suivante :
- Protéger le logement
- Assurer une mixité de fonctions en autorisant le commerce et les équipements
- Limiter le bureau et les activités productives
- Assurer la conservation du patrimoine bâti
- Protéger l'intérieur d'îlot
- Fixer des alignements
- Fixer des prescriptions esthétiques

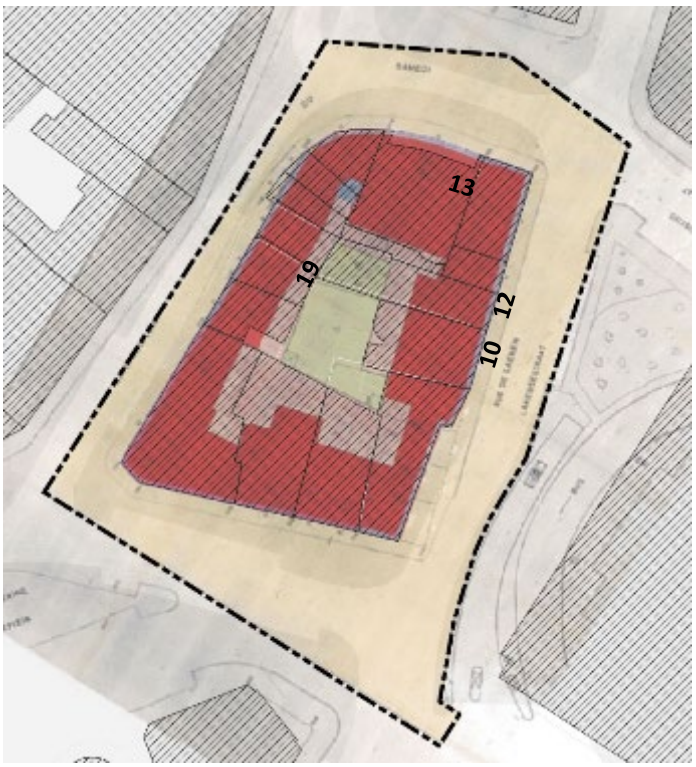
L'abrogation totale du PPAS 44-43 « Place du Samedi » se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

1. L'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs à savoir : protéger le logement, protéger le patrimoine bâti ancien, fixer des alignements, protéger l'intérieur d'îlot (objectif partiellement atteint), limiter les gabarits (objectif partiellement atteint) ;

2. Le PPAS ne présente que peu d'enjeux par rapport aux autres règlementations, les principaux enjeux étant les suivants :
   - Le PPAS interdit/limite plus certaines affectations secondaires que le PRAS (bureau/activités artisanales) et inversement ne prévoit pas de seuils pour d'autres fonctions (commerces, équipements, hôtels) générant l'abrogation implicite du PPAS à cet égard. La mixité autorisée et les seuils définis par le PRAS répondent toutefois plus aux objectifs actuels en la matière, tant régionaux que communaux (PRDD - arrêté le 5/11/2018, Accords de majorité de la Ville de Bruxelles 2018-1024).
   - Le PPAS définit des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. Certains immeubles dépassent toutefois ces gabarits. L'abrogation du PPAS ouvre ainsi la possibilité, pour les parcelles situées de part et d'autre des n°13 et 19 de la place du Samedi, d'accueillir des gabarits plus élevés que ce que prévoit le PPAS (en application du RRU). Cette possibilité est toutefois à nuancer par l'inscription de 3 des 4 immeubles visés à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument et par la couverture de la zone par une ZICHEE.
   - Le PPAS inscrit une zone de cours et jardins préservant l'intérieur d'îlot. L'application du RRU au bâti existant permet, d'une part d'urbaniser une petite partie de cette zone de cours et jardins, mais limite, d'autre part, les possibilités de construction en zone d'annexes (entièrement bâtie actuellement). La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel (PRDD - arrêté le 5/11/2018, Accords de majorité de la Ville de Bruxelles 2018-1024) auquel le RRU et le PRAS (prescription 0.6) répondent mieux que le PPAS.
   - Le PPAS comprend des dispositions relatives à la conservation du patrimoine bâti (principalement la conservation d'une partie des façades et la conservation de la trame urbaine étroite primitive). Ces dispositions disparaissent en cas d'abrogation du PPAS. Cependant, l'inscription à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument des bâtiments dont la façade doit être conservée au PPAS, ainsi que l'inscription de 4 autres bâtiments de l'ilot à ce même inventaire permettront d'encadrer les aspects patrimoniaux, de même que la couverture de la zone par une ZICHEE (voir points 4.1, 4.3 et 5.4.3).
3. L'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particulier d'affectation du sol.
4. Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique. De la même manière, les concepts utilisés mais non définis dans le PPAS étant source d'interprétation, l'abrogation du PPAS permettra une clarification de la situation juridique sur la zone.
5. Des dérogations ont parfois été accordées aux constructions actuelles, en matière de gabarit, de toiture, de matériaux, etc.,–au motif que les projets s'accordent aux caractéristiques du cadre urbain environnant et qu'ils ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux. Le PPAS comporte donc certaines prescriptions désuètes, qui ne correspondent plus à la vision urbanistique actuelle.

3 ANALYSE DU CONTENU DU PPAS AU REGARD DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

L'étude de la situation existante de fait est analysée ci-dessous au regard de ce que prévoit le PPAS.



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

A l'échelle de l'ensemble du périmètre du PPAS, on observe que la situation existante répond globalement aux objectifs du PPAS. Il apparait toutefois que :

1) Une partie de la zone de cours et jardins (en vert) est bâtie ;
2) Le bâtiment situé aux n°13 de la place du Samedi, au nord de l'îlot, est aujourd'hui toujours occupé par des bureaux (ce qui signifie que l'activité n'a pas cessé, sinon il aurait été interdit de refaire des bureaux) ;

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

3.1 ZONE DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX (ZONE ROUGE)

La zone est actuellement occupée par des immeubles à appartements et des maisons typiques bruxelloises (divisées en appartements pour la plupart), sauf pour le n°13 de la place du Samedi, qui est affecté à des activités de bureau. A l'exception des bâtiments de la place du Samedi (à l'ouest de l'îlot), les rez-de-chaussée des bâtiments sont occupés par des commerces (restauration essentiellement). On note aussi la présence d'un immeuble proposant des hébergements touristiques rue de Laeken n°10 (type appart-hôtel). Cette zone a donc été mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne les affectations.




Place du Samedi : immeuble de bureau (à gauche, côté nord) et habitations (à droite, côté ouest)




Commerces aux rez-de-chaussée place Sainte-Catherine (à gauche) et rue de Laeken (à droite), avec logements aux étages

Concernant les gabarits, tous les bâtiments donnant sur la place Sainte-Catherine devant être conservés, on n'observe aucun changement. Les hauteurs maximales autorisées par la PPAS pour le reste de l'îlot varient entre 4 et 5 étages pour tout nouveau bâtiment. Certains bâtiments dépassent ces hauteurs, notamment les n°13 et 19 de la place du Samedi (avec respectivement 8 et 6 niveaux). Ces bâtiments existaient toutefois avant l'adoption du PPAS. A contrario, plusieurs bâtiments existant actuellement se trouvent sous les gabarits maximums autorisés par le PPAS, sur la rue de Laeken ou la place du Samedi par exemple.



Cas où les hauteurs des bâtiments principaux définis par le PPAS ne sont pas respectées

En ce qui concerne les prescriptions d'ordre esthétique et architectural, le PPAS prévoit l'utilisation de matériaux « à tonalité blanche », sauf pour la place Sainte-Catherine et les n°2 à 8 de la rue de Laeken, pour lesquels la brique est à utiliser. Ces prescriptions ne sont pas toujours respectées. C'est le cas par exemple pour les n°18 place du Samedi et 12 rue de Laeken, dont les constructions sont antérieures au PPAS. Concernant les projets postérieurs au PPAS, on note que la façade gris clair du n°10 rue de Laeken n'a pas été mentionnée comme une dérogation ; alors que la façade arrière gris clair du n°21 a été mentionnée comme dérogation accordée.



Non-respect des prescriptions relatives aux matériaux, rue de Laeken (à gauche) et place du Samedi n°18 (à droite)

3.2 Zone de bâtiments annexes (zone rose)

Le PPAS prévoyait que la construction de bâtiments soit autorisée dans la zone de bâtiments annexes (en rose sur le plan), selon les niveaux maximums suivants :

1) Sur 1 niveau sur l'entièreté de la surface
2) Sur 2 niveaux sur 50% maximum de la surface.

L'analyse des images aériennes actuelles révèle que ces prescriptions n'ont pas toujours été respectées, avec des niveaux/emprises dépassant ceux autorisés. Une dérogation au PPAS a ainsi été accordée pour le n°10 rue de Laeken en 2001, s'alignant sur le n°12 qui existait avant l'entrée en vigueur du PPAS :



Cas où les hauteurs des bâtiments annexes ne sont pas respectées

3.3 ZONE DE COURS ET JARDINS (ZONE VERTE)

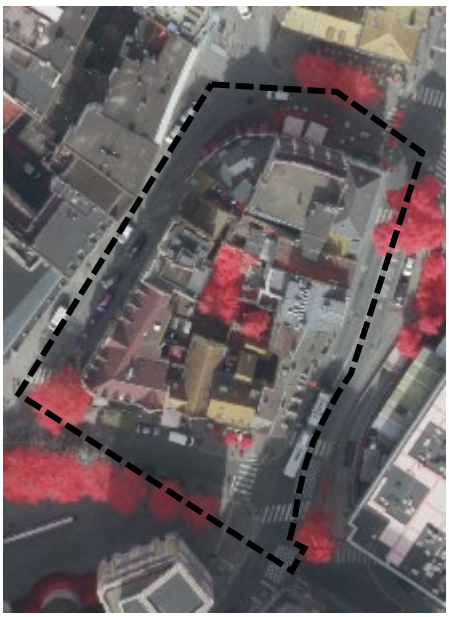
La différence majeure entre le plan d'aménagement du PPAS et la situation existante de fait en zone de cours et jardins est la présence d'une construction sur une partie de celle-ci :



Construction sur une partie de la zone définie en tant que cours et jardins dans le PPAS

Ces constructions existaient déjà en grand partie avant l'adoption du PPAS, dont un des objectifs est justement de verduriser l'intérieur d'îlot.

Le PPAS prescrit aussi que la zone de cours et jardins doit être plantée sur au moins 50% de sa surface. Ce taux est difficilement évaluable, mais il apparait sur les images satellites infrarouges ci-dessous que de la végétation est bien présente (arbres ou arbustes). On précise que l'intérieur d'îlot ayant été complètement construite dans le passé, le sol y est en grande partie composé de remblais.

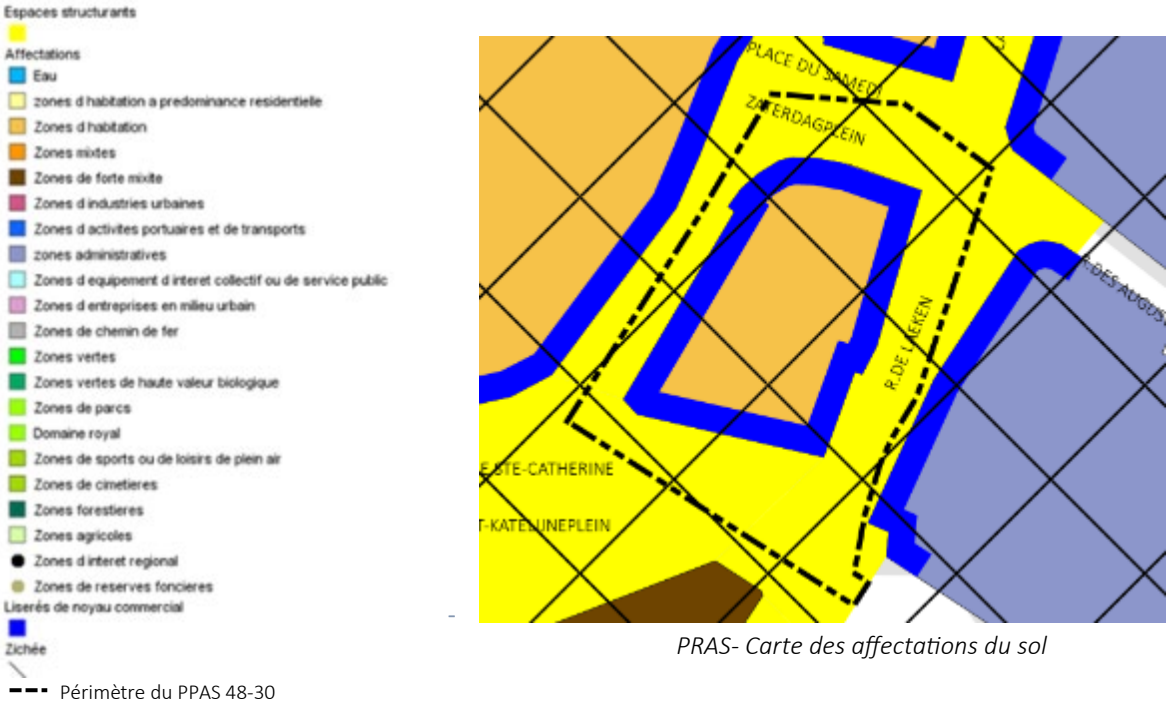


Végétation (Image satellite infrarouge de 2021, Brugis)

4 Analyse du contenu du PPAS au regard de la situation existante de droit

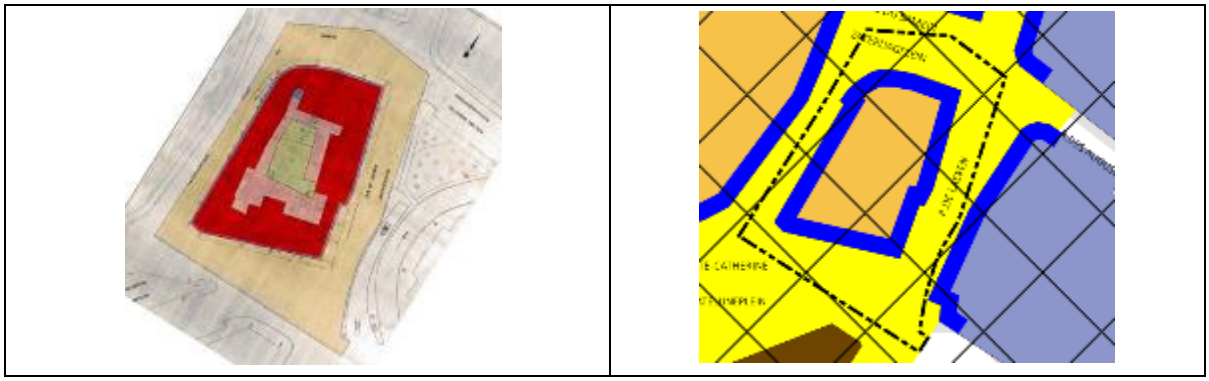
4.1 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Avant de passer à l'analyse comparative, il importe de rappeler que le PPAS ayant été adopté sur base du plan de secteur et ne comportant pas de glossaire, les concepts utilisés dans le PPAS se rapportent à ceux du Plan de secteur. Ainsi, la notion de logement intègre également les établissements hôteliers. Le PRAS est entré en vigueur le 29/06/2001.



PRAS- Carte des affectations du sol

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



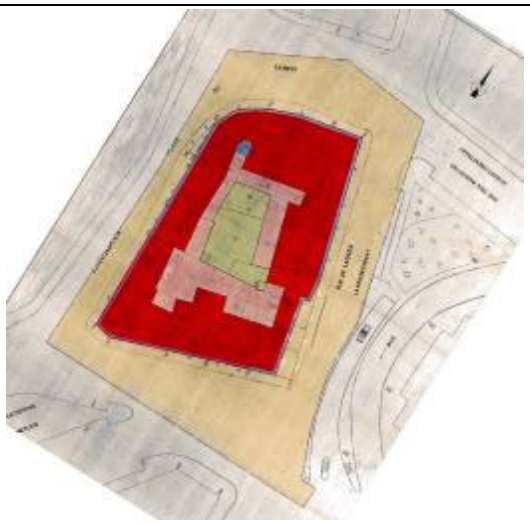
Carte des affectations du PPAS et du PRAS

	PPAS	PRAS
Affectations principales	Logement	Logement
Affectations secondaires		
Equipements	Equipements publics ou privés	Max. 250m² sous réserve de la prescription générale 0.7
Commerce	Commerces autorisés sans limite de superficie	Max.150m² au rdc Max.300m² jusqu'au 1er étage sous réserve de MPP et sous conditions
Activités productives	Autorisé sans limite de superficie	Max. 250m² Max. 500m² avec MPP Max. 1500m² avec PPAS
Bureau	Pas autorisé (seulement les bureaux existants, mais amenés à disparaître en cas d'arrêt de l'activité)	Max. 250m² Max. 500m² avec MPP
Hôtel	Autorisé sans limite	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

Deux cas de figure peuvent se présenter :

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 ;

2) Le PPAS est plus permissif que le PRAS, et en ce sens, il est contraire au PRAS : dans ce cas, l'adoption du PRAS a implicitement entraîné l'abrogation des dispositions concernées du PPAS.

Zone de bâtiments principaux au PPAS (en rouge)	
PPAS	***PRAS***
	
Art. 2 Affectation des bâtiments *2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale, à ses compléments et équipements publics et privés et aux commerces.* *L'artisanat, les ateliers et les dépôts sont autorisés dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan.* *Sont interdites, toutes installations ou activités qui sont incompatibles avec la tranquillité et la salubrité de la zone d'habitat, ou qui d'une ou autre façon sont de nature à altérer la structure et l'aspect esthétique du quartier.* *2.2. L'installation de bureaux est interdite. Les installations de bureaux situées dans les parcelles affectées à cet usage au moment de l'entrée en vigueur du plan, peuvent être maintenues. En cas d'arrêt de ces activités, les parcelles sont affectées aux activités autorisées au 2.1.* ***Art.3 Zone de bâtiments principaux*** ***3.2 Zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer*** *3.2.1. [...] Les façades principales et les toitures de ces constructions doivent être conservées telles quelles*	***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*** **Priorité au commerce aux 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

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 *3.2.2. Le nombre de niveaux existants indiqués au plan est maintenu. Les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures, pour l'éclairage de ces locaux, peuvent être établies dans le plan des toitures à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture.* *3.2.3. Les façades postérieures sont soit restaurées, soit érigées dans un style d'harmonisation prescrit au paragraphe 3.3.* ***3.3. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation*** Cet article comprend des prescriptions relatives à : - la composition des façades et la conservation de la trame urbaine primitive (parcelles étroites) - les niveaux sous corniche - la hauteur du rez par rapport à la rue - les toitures : forme, angle, lucarnes, terrasses, - les matériaux et leur couleur…	la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.

IMPACT sur les affectations

Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (logement) mais est plus précis, notamment en ce qu'il interdit l'installation de nouveaux bureaux (Cas 1).

Comme le PRAS, le PPAS limite les activités d'artisanat, les ateliers et dépôts, mais pas de la même manière. Si on considère que ces activités existantes au moment de l'entrée en vigueur du PPAS représentent moins que la superficie maximale autorisée au PRAS (ce que laisse supposer le pan de la situation existante du PPAS), alors, le PPAS précise simplement le PRAS (il est plus strict). Si cette superficie était supérieure au seuil prévu par le PRAS (max 1500m² avec PPAS), alors cette prescription du PPAS serait implicitement abrogée (Cas 2).

Contrairement au PRAS (Cas 2), le PPAS :

- Ne limite pas les superficies d'équipements et de commerces, il ne limite pas leur implantation au rez et au 1er étage.
- Ne limite pas le nombre de chambre d'hôtel autorisé.
- Permet plus de 500m² de bureaux dans la mesure ou ces bureaux existent déjà au moment de l'élaboration du PPAS.

⇨ L'abrogation du PPAS permettra de préserver le logement, via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12. L'abrogation du PPAS permettra cependant d'autoriser la fonction secondaire de bureau tout en étant contraint par les superficies maximales énoncées au PRAS. Le PRAS prévoit également des superficies maximales limitées pour les différentes autres affectations secondaires, ce qui s'inscrit dans l'esprit du PPAS. L'abrogation du PPAS clarifiera l'abrogation implicite des éléments du PPAS qui sont contraires au PRAS (non-limitation des superficies des affectations secondaires et du nombre de chambres d'hôtel).

IMPACT sur les qualités des constructions

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

⇨ L'abrogation du PPAS permettra de préserver les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement (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 les constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer et les autres constructions ne sera notamment plus d'application. On note qu'aucun des bâtiments du périmètre n'est classé, mais 8 immeubles sont toutefois repris à l'inventaire Irismonument. Les prescriptions particulières du PPAS visant à la conservation répondent cependant encore aux objectifs urbanistiques actuels (le PRDD (arrêté du Gouvernement du 12/07/2018) vise dans son axe 3 à défendre et promouvoir le patrimoine urbain comme vecteur d'identité et d'attractivité). Ces prescriptions du PPAS visant la conservation **constituent donc un enjeu du PPAS**.

MPP : mesures particulières de publicité

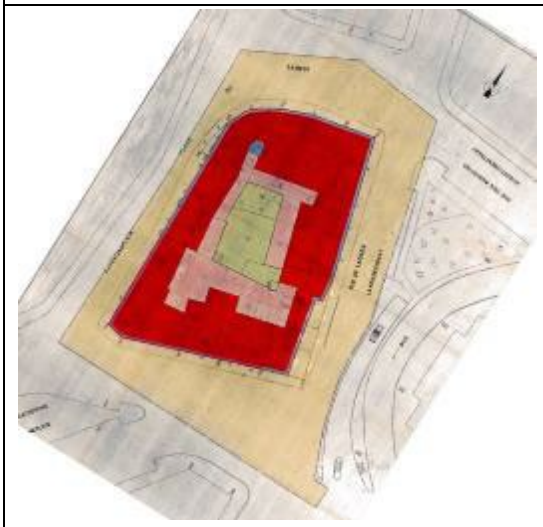
Zone de bâtiments annexes (rose)	
PPAS	***PRAS***
	
Art. 2 Affectation des bâtiments (voir ci-dessus : ces zones reçoivent les mêmes affectations que les bâtiments principaux) ***Art. 4 Zone de bâtiments annexes*** : La construction de bâtiments est autorisée - soit sur 2 niveaux maximum sur 50 % maximum de la surface, - soit sur un niveau sur l'entièreté de la surface.	***Zone d'Habitation*** (voir ci-dessus) **Prescription générale 0.6** : « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.* »

IMPACT

En ce qui concerne les affectations, celles-ci sont identiques aux zones de bâtiments principaux (voir ci-dessus).

En ce qui concerne les intérieurs d'ilots, le PPAS précise le PRAS en définissant une zone où les annexes sont autorisées en intérieur d'îlot, et une zone où elles ne le sont pas. On note que le PPAS permet d'imperméabiliser complètement la zone de bâtiments annexes, mais prévoit en contrepartie une zone de cours et jardins qui doit être plantée à 50%.

⇨ L'abrogation du PPAS supprimera le détail des zones constructibles ou non en intérieur d'îlot. Ce point relève toutefois plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous), tout l'îlot étant affecté par le PRAS en zone d'habitation. Il convient de souligner que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.

Zone de cours et jardins (vert)	
PPAS	***PRAS***
	
Art. 5. 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.	***Zone d'Habitation*** (voir ci-dessus) **Prescription générale 0.6** : « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.* *Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.* »

IMPACT

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

⇨ L'abrogation du PPAS supprimera le détail des zones constructibles ou non en intérieur d'îlot. Ce point relève toutefois plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous). Il convient de souligner que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.

<table>
<tr><th colspan="2">Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux (en bleu)</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>PRAS</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Ne comporte pas de dispositions spécifiques en termes d'affectations.</td><td>Zone d'Habitation (voir ci-dessus)</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT

En cas de non-regroupement, voir « Zone de bâtiments annexes ». En cas de regroupement, voir « Zone de bâtiments principaux ».</td></tr>
</table>

Le PPAS réserve également des **zones affectées à la voirie** qui ne sont pas détaillées par des prescriptions littérales et qui correspondent aux voiries existantes et figurées au PRAS.

Carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) :
La « carte des soldes de bureaux admissibles » concrétise la prescription générale 0.14 du PRAS et s'applique notamment dans la zone d'habitation. Le périmètre du PPAS se situe dans la maille BRU-01. En zone d'habitat, le solde est négatif avec -35.258 m². Dans cette zone, en cas d'abrogation du PPAS, il devrait être impossible de délivrer des permis pour la réalisation de bureaux supplémentaires par rapport à la situation existante.

Conclusion :

Dans les zones de logement du PPAS (en rouge), l'abrogation du PPAS permettra de préserver le logement, via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12. Le PRAS permet néanmoins une plus grande mixité d'affectations (en autorisant le bureau, qui est par ailleurs limité par la prescription 0.14 du PRAS), tout en limitant les superficies maximales des affectations secondaires.

Les prescriptions particulières du PPAS visant la conservation répondent encore toujours aux objectifs urbanistiques actuels et constituent donc un enjeu du PPAS. Le PRAS n'empêche cependant pas la conservation du patrimoine.

En cas d'abrogation du PPAS, la ZICHEE à laquelle appartient le périmètre visera à conserver les qualités culturelle, historique, esthétique ou d'embellissement, mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante – et précisant la

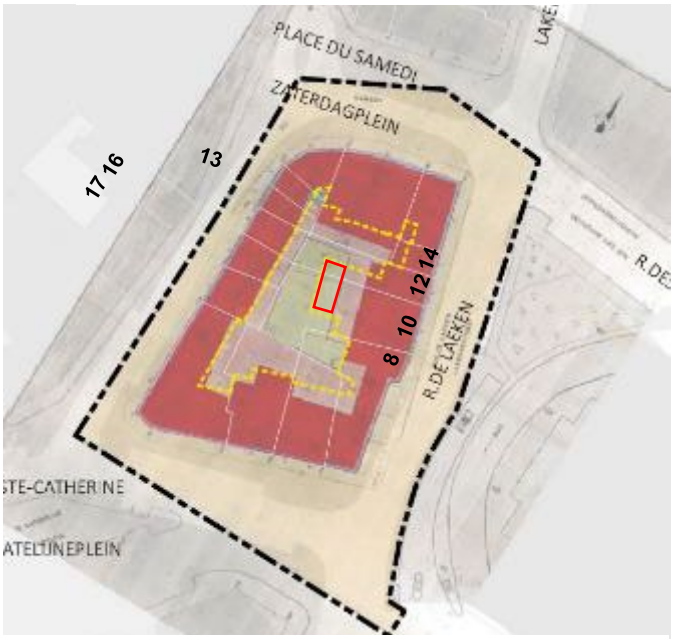
ZICHEE - ne seront plus cadrées par le PPAS. La distinction entre les constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer et les autres constructions ne sera plus d'application. Par ailleurs, en vertu du CoBAT (art. 207), tout projet nécessitant un permis d'urbanisme, permis de lotir ou un certificat d'urbanisme visant les 8 immeubles inscrits à l'inventaire Irismonument restera soumis à l'avis de la commission de concertation, voire de la Commission royale des Monuments et des Sites si la commission le sollicite.

En cas d'abrogation du PPAS, la délimitation des contours des zones de cours et jardin et des zones bâtissables n'existera plus. L'application du PRAS (prescription 0.6) tend à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots dans toutes les zones

Enfin, l'abrogation du PPAS permettra de clarifier la définition des concepts utilisés tel que celui des hôtels (puisqu'à l'époque du plan de secteur le logement incluait les hôtels).

4.2 Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Zone de bâtiments principaux au PPAS (rouge)		
	Prescriptions PPAS	***RRU***
Implantations	A l'alignement indiqué sur le plan, qui dans les faits ne correspond pas partout au front de bâtisse.	A l'alignement ou selon le front de bâtisse. A noter qu'au droit des n°16 et 17 de la place du Samedi, le front de bâtisse existant ne respecte pas l'alignement prévu par le PPAS, mais cet alignement est décrété par ailleurs par AR (voir 4.3 et 5.4.4 ci-dessous).
Gabarits	3 à 5 niveaux max (max : 15,50m)	Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. Au sein du périmètre les gabarits varient globalement entre 2 et 5 niveaux, soit des gabarits comparables au PPAS, avec toutefois un immeuble de 8 niveaux (R+7+T au n°13 place du Samedi) et un immeuble de 6 niveaux (R+5+T au n°19 place du Samedi). Les gabarits du bâti situé à la périphérie du PPAS (en face) varient entre 2 et 16 niveaux. En conséquence, l'abrogation du PPAS pourrait induire des augmentations sensibles de gabarits, en particulier si les immeubles situés de part et d'autre des 2 immeubles plus élevé venaient à être reconstruits/rehaussés. Il convient toutefois de souligner que 3 des immeubles bordant ces bâtiments sont repris à l'inventaire Irismonument, limitant le risque de reconstruction / rehausse.
Profondeurs	Le PPAS renseigne la limite extrême postérieure des constructions.	Le RRU réglemente la profondeur des constructions en fonction de celle des constructions voisines sans pour autant dépasser ¾ de la longueur de la parcelle (voir carte ci-dessous). L'application du RRU implique des profondeurs de construction parfois différentes de celles

		autorisées par le PPAS. La profondeur maximale autorisée dans le PPAS (bâtiments principaux + bâtiments annexes) dépasse souvent celle autorisée par le RRU. Il est important de relever que la zone de bâtiment annexes peut être construite sur toute la surface (ce qui est le cas dans les faits) dépassant ainsi le plus souvent la profondeur maximale autorisée par le RRU. On relève cependant que le RRU permet de construire plus en profondeur au niveau des n°10 et 12 de la rue de Laeken où la zone de cours et jardins du PPAS limite davantage la profondeur que ne le fait le RRU (contour en rouge ci-dessous qui représente environ 37m², soit 19%de la zone de cours et jardins du PPAS). A l'échelle de l'ilot, et compte tenu de la division parcellaire actuelle, la surface non bâtissable est plus importante en cas d'application du RRU qu'en cas d'application du PPAS (de l'ordre de ~495m² contre ~195m² au PPAS), mais une grande partie de la surface non bâtissable du RRU est déjà bâtie dans les faits. *Profondeur max RRU* *Non bâtissable au PPAS et bâtissable au RRU*  *Comparaison de la profondeur maximale autorisée par le PPAS et le RRU (sur base de maximum ¾ de la parcelle urbanisable – en jaune)*
Hauteur des locaux	Hauteur sous plafond des locaux habitables 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	Le PPAS distingue : - les zones de constructions dont les façades sont à maintenir et restaurer : il édicte des règles de conservation pour les façades, les toitures, le nombre de niveaux… - les autres zones dont les façades sont à ériger suivant un style 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.	Le RRU réglemente les saillies sur les façades à l'alignement (0,12 m les 2,5 premiers mètres et 1 mètre au-delà) mais ne réglemente pas la composition architecturale. La notion de bon aménagement des lieux reste toutefois d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.
Toiture	Le PPAS renseigne la forme des toitures, leur inclinaison et hauteur. Le PPAS traite également des lucarnes, fenêtres de toitures et terrasses en toiture	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes. Dans le cas présent, le périmètre fait preuve d'une grande hétérogénéité en termes de toitures, et le RRU est donc peu cadrant sur ce point. 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.
Esthétique et matériaux	Le PPAS liste les matériaux autorisés en façade et en toiture	Le RRU ne prévoit aucune obligation en la matière mais la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets. D'autant que la liste des matériaux visés par le PPAS ayant été fixée dans les années 80', elle ne reflète pas les pratiques contemporaines (tant d'un point de vue esthétique que de performance environnementale).

IMPACT

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'implantation à l'alignement. Par contre, elle pourra avoir des impacts en termes de profondeur des constructions en intérieur d'îlot. Au vu de la profondeur actuelle des bâtiments, des extensions seront possibles sur le n°10 et 12 de la rue de Laeken.

Au niveau des gabarits, l'abrogation du PPAS pourrait induire des augmentations de gabarits. Le PPAS ambitionnait de limiter/uniformiser les gabarits sur l'ilot (notamment de réduire le gabarit des deux immeubles existants, de 8 à 5 niveaux au n°13 de la place du samedi, et de 6 à 5 niveaux au n°19). La présence de la ZICHEE et la présence dans l'ilot de 8 immeubles inscrits à l'Inventaire Irismonument (voir points 4.3 et 5.4.4) limite cependant les risques de rehausse.

En termes de composition architecturale, l'abrogation du PPAS supprimera la distinction que fait le PPAS entre les zones de constructions dont les façades sont à maintenir/ restaurer et les autres zones, ainsi que la préservation de la trame urbaine primitive dans l'expression des façades. L'abrogation supprimera les règles de conservation pour ces zones. Elle supprimera également les règles relatives à la composition architecturale pour l'ensemble des zones de bâtiments principaux, telles que le respect de la trame urbaine étroite ancienne. Ces prescriptions architecturales et esthétiques ne sont en effet pas prises en charge par le RRU. On note

qu'aucun des bâtiments du périmètre n'est classé, mais on rappelle encore que 8 immeubles de l'ilot sont repris à l'inventaire Irismonument et qu'une ZICHEE couvre le tout. Par ailleurs, la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets, d'autant que certaines de ces prescriptions, datant de 40 ans, sont obsolètes au regard de standards actuels.

ZONE de bâtiments annexes (rose)		
	Prescriptions PPAS	*RRU*
Implantations	/	/
Gabarits et profondeur	Le PPAS autorise de bâtiments annexes à toiture plate dans cette zone : - soit sur 2 niveaux maximum (Hmax 8m) sur 50 % maximum de la surface, - soit sur 1 niveau (Hmax 5m) sur l'entièreté de la surface. Ces constructions sont autorisées sans limite de profondeur sauf sur les parcelles sises aux n°8, 10 et 12 rue de Laeken. Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone.	En situation existante, toute la zone de bâtiments annexes est construite, parfois au-delà des gabarits autorisés (n°10 et 12 rue de Laeken) Le RRU réglemente le gabarit et la profondeur des constructions en fonction de celui des constructions voisines, sans pour autant dépasser ¾ de la longueur de la parcelle. Les possibilités d'extension sont donc moindres avec le RRU qu'avec le PPAS. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS.
Toiture	Le matériau utilisé pour la couverture doit être de tonalité grise éventuellement recouvert de gravier tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes. La zone étant en grande partie bâtie, cela permet d'assurer un cadre pour les futurs projets.
Hauteur des locaux Composition architecturale Esthétique et matériaux	Idem zone de bâtiments principaux	

IMPACT

Les possibilités de construction d'annexes dans la zone sont moindres avec le RRU qu'avec le PPAS.

La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS. Le RRU ne reflète cependant pas la situation existante de fait de cette zone.

Zone de cours et jardins au PPAS (vert)		
	Prescriptions PPAS	*RRU*
Prescriptions	Le PPAS identifie sur le plan une zone de cours et jardins. La zone doit être plantée sur au moins 50 % de sa surface Les bâtiments annexes existant situés dans la zone de cours et jardins sont à démolir à l'occasion des travaux de reconstruction des bâtiments principaux.	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 note qu'une partie de la zone de cours et jardin prévue aux plans est construite dans les faits (n°12 rue de Laeken).
IMPACT L'abrogation du PPAS aura peu d'impact sur la question de l'aménagement de la zone de cours et jardins, le RRU visant les mêmes objectifs, mais on souligne que l'abrogation du PPAS rendra constructible une partie de cette zone de cours et jardins existante sur environ 37m², soit environ 20 % de la zone de cours et jardin (tout en rendant non constructibles d'autres zones actuellement constructibles au PPAS mais qui dans les faits sont construites (environ 360m²)). On souligne aussi qu'une autre partie de la zone de cours et jardins (40m²) est déjà construite dans les faits.		

Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux (en bleu)		
	Prescriptions PPAS	*RRU*
Prescriptions	Ne comporte pas de prescriptions spécifiques	/
IMPACT En cas de non-regroupement, voir « Zone de bâtiments annexes ». En cas de regroupement, voir « Zone de bâtiments principaux ».		

Prescriptions générales		
	Prescriptions PPAS	*RRU*
Clôture	Détermination des types et hauteurs de clôtures admises entre les zones non construites.	Le RRU ne traite pas les autres types de clôture (sauf celle des terrains non bâtis).
Garages et parkings	Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage dans les propriétés, dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.	Le RRU impose au minimum 1 emplacement par logement, au maximum 2.
Antennes radio - TV	Aucune antenne radio ou T.V. accrochée aux façades ou à la toiture et visible de la voie publique n'est autorisée.	Les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère. Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction.

Enseignes	Art. 10. En dehors des enseignes des maisons de commerce, interdiction de publicité dans les zones qui seraient visibles de la voie publique (sauf affichage public).	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. Il est par exemple interdit de publicité sur les arbres, les poteaux en général, les immeubles d'habitation, …etc. Le PPAS se situe 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 du PPAS aura peu d'impact sur ces éléments, en dehors de la question des clôtures (mais les types de clôture autorisés ne répondent toutefois plus aux pratiques actuelles en la matière) et la question du stationnement où l'abrogation du PPAS permettra d'appliquer des normes plus actuelles. Notons que le PPAS est plus strict que le RRU en ce qu'il interdit la publicité là où le RRU la limite (zone restreinte) sans toutefois l'interdire.		

Conclusion :

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact significatif en termes d'implantation, vu la prise en charge des demandes de permis par le RRU et le caractère bâti de l'îlot. On notera toutefois que la possibilité de construire davantage dans la zone de cours et jardins est présente en cas d'abrogation du PPAS, au droit des parcelles sises rue de Laeken n°10 et 12 (mais cette dernière est déjà complètement construite). La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS. A noter que le PPAS reflète mieux la situation existante de fait de cette zone que le RRU puisque les zones d'annexe sont complètement construites, dépassant la limite de construction prévue au RRU.

En termes de gabarits, l'abrogation du PPAS est susceptible de permettre une augmentation de certains d'entre eux étant donné la présence de bâtiments plus élevés au sein de l'ilot (8 et 6 niveaux), et aux alentours (jusqu'à 16 étages). Le fait que l'ilot est couvert par une ZICHEE et qu'il comprenne 8 immeubles repris à l'inventaire Iris monument limite cependant ce risque de rehausse.

A noter que les prescriptions architecturales et esthétiques ne seront pas prises en charge par le RRU, tout particulièrement les prescriptions visant à la conservation (notamment d'une partie des façades anciennes, de la trame urbaine étroite ancienne, etc.) Toutefois la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets, d'autant que certaines de

ces prescriptions, datant de 40 ans, sont obsolètes au regard de standards actuels.

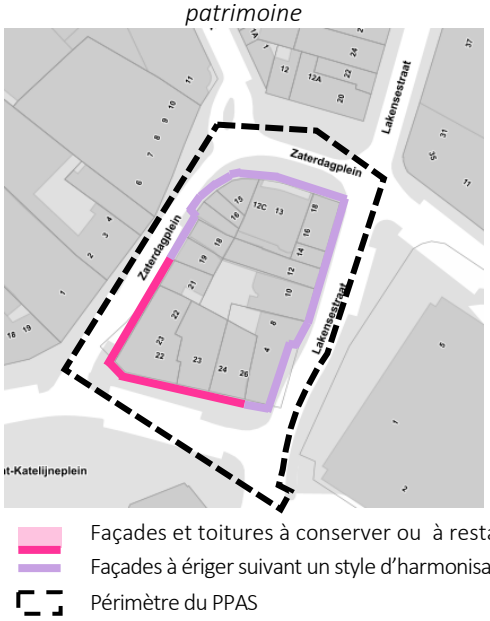
4.3 LES BIENS CLASSÉS ET PROTÉGÉS

Comme l'illustre la carte ci-dessous (à gauche), il n'y a pas de bâtiment classé au sein du périmètre du PPAS, mais plusieurs immeubles sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument.

Biens repris à l'inventaire Irismonument (Brugis, 2023)



PPAS : Prescriptions visant la conservation du patrimoine



La Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du Pentagone recouvre également le périmètre.

Le PPAS contient, comme l'illustre la carte ci-dessus (à droite), des prescriptions relatives à la conservation des bâtiments situés place Sainte Catherine et place du Samedi n° 21 : *« art. 3.2. **Zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer** : Les façades principales et les toitures (…) doivent être conservées telles quelles ou être restaurées (du point de vue architecture et matériaux) (…). Le nombre de niveaux existants indiqués au plan est maintenu. (…).* ».

Il contient également des prescriptions relatives aux autres façades, visant la préservation de la trame urbaine primitive dans leur expression : « *art. 3.3 . **Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation*** : *La composition architecturale des façades (…) est axée principalement sur une conception verticale des éléments et respectant la trame urbaine (…).* ».

IMPACT

En cas d'abrogation, les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante, et précisant la ZICHEE, ne seront donc plus cadrées par le PPAS.

L'abrogation du PPAS peut, pour ces raisons, avoir un impact sur le plan du patrimoine.

Les éléments suivants auront, néanmoins, une influence positive sur la sauvegarde ou la valorisation des caractéristiques culturelles, historiques et esthétiques du périmètre :

Inventaire du patrimoine architectural Irismonument

On note que la totalité des bâtiments situés dans la « ***zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer*** » sont repris à l'inventaire Irismonument. Tout projet visant ces immeubles est et restera, pour cette raison, 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. Il est à noter que la Cellule CPH de la Ville de Bruxelles estime[1] qu'en cas d'abrogation du PPAS, il ne serait pas nécessaire d'édicter des mesures de protection complémentaires, principalement l'inscription à l'inventaire (photos ci-dessous), pour les biens qui n'y figurent pas.

[1]*Après analyse des prescriptions du PPAS accompagnée d'un relevé visuel « in situ » et complétée par des recherches en archives*.

ZICHEE

De plus, la ZICHEE couvrant tout le périmètre, l'avis de la commission de concertation est, également, sollicité pour toute demande de permis modifiant les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public. C'est aussi le cas pour les immeubles qui ne sont pas inscrits à l'inventaire. Le risque de rehausse est, pour cette raison, relativement limité (titre 4.2).

Rue de Laeken 10



Immeubles non inscrits à l'inventaire Irismonument



rue de Laeken, 12, 14



Place du Samedi 12C-13



Place du Samedi 20



Place du Samedi 19

On note également le PRDD vise à défendre et promouvoir le patrimoine urbain, et particulièrement non protégé, notamment à travers les Périmètres d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine (PEMVP) qui recouvrent les ZICHEE.

Conclusion

En cas d'abrogation du PPAS, ces éléments, l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant permettront d'encadrer les futurs projets de développement de manière harmonieuse et dans le respect du patrimoine.

4.4 LES PERMIS DE LOTIR

Aucun permis de lotir n'est repris dans le périmètre.

4.5 LES ALIGNEMENTS

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

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

L'abrogation du PPAS nécessitera l'adoption d'un nouveau plan d'alignement en vue de confirmer les alignements prescrits dans le Plan.

Alignements décrétés par le PPAS
Alignement décrété par A.R. (03/02/1864)



Plan d'alignement CityGIS

4.6 AUTRES ÉLÉMENTS DE DROIT

Le périmètre du PPAS ne comporte pas de servitude.

Le périmètre ne comporte plus de biens inoccupés.

5 ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS

5.1 LA MESURE DANS LAQUELLE LE PLAN CONCERNÉ DÉFINIT UN CADRE POUR D'AUTRES PROJETS OU ACTIVITÉS

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

Avec l'abrogation totale du PPAS, ce seront les règlementations et les dispositions en vigueur telles que le PRAS et le RRU qui seront strictement d'application pour fixer les affectations et les caractéristiques du bâti. Les documents stratégiques, tels que le PRDD ou encore à terme le PCDD (en cours d'élaboration) définiront quant à eux les principes de développement stratégique.

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

5.2 LA MESURE DANS LAQUELLE L'ABROGATION DU PLAN INFLUENCE D'AUTRES PLANS, OU PROGRAMMES OU RÈGLEMENTS, Y COMPRIS CEUX QUI FONT PARTIE D'UN ENSEMBLE HIÉRARCHISÉ

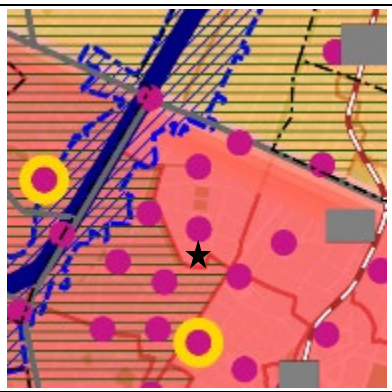
D'un point de vue hiérarchique, les plans d'aménagement qui s'inscrivent en amont du PPAS sont le PRDD, le PCD et le PRAS. L'abrogation du PPAS n'aura donc aucune influence sur ces plans.

Il convient de voir si son abrogation permet d'atteindre les objectifs de ces Plans.

5.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

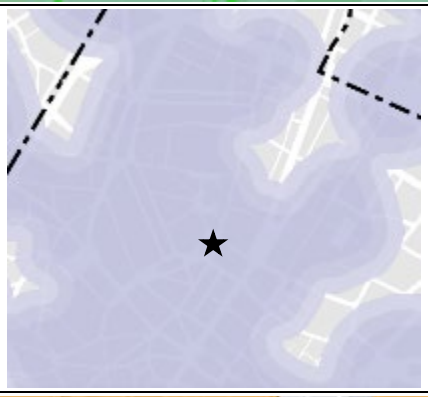
Le PRDD, approuvé définitivement le 12 juillet 2018, a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connaît Bruxelles actuellement. Les principales cartes du PRDD sont présentées ci-dessous afin d'identifier les enjeux régionaux définis pour le périmètre du PPAS (seules les cartes avec des enjeux pour le périmètre sont présentées).

★ Localisation du PPAS



Armature spatiale et vision pour Bruxelles

- En zone d'hypercentre-ville (rouge)
- juste au nord de l'espace socio-économiquement faible (hachuré vert).
- Au sud d'un centre de quartier (point mauve)

	**Maillage vert et bleu** - Dans la *« zone de verdoiement prioritaire »* (fond vert). - Le tracé pour le *« renforcement de la connectivité du réseau écologique »* (pointillés vert clair) le plus proche passe à environ 400m à vol d'oiseau.
	**Espace public de rénovation urbaine** - Dans un *« Noyau d'Identité Locale »* (en mauve), qui recouvre la majeure partie du centre-ville.
	- Dans la *« zone de rénovation urbaine »* de 2020 (en rouge), hors de la *« zone de rénovation urbaine »* de de 2016 (en orangé).
	**Développement économique** - Dans une zone de liserés commerciaux (en bleu clair). - Le boulevard Anspach puis Adolphe Max est l'axe de développement économique (en jaune) le plus proche du PPAS.

★ Localisation du PPAS

Le PRDD inscrit donc le périmètre du PPAS comme suit :

- En hyper centre-ville ;
- En zone prioritaire de verdoiement ;
- Au sein d'un noyau d'identité locale ;

- Au sein d'une zone de liseré de noyau commercial ;
- Au sein de la zone de revitalisation urbaine de 2020.

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

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

Le PPAS a été approuvé en 1981, soit vingt ans avant l'approbation du PRAS en 2001. Depuis, le PRAS a été partiellement modifié, en vue de faire face à l'essor démographique et au manque d'infrastructures scolaires et de logements. Ce plan modifié, appelé le « PRAS démographique » a été adopté le 02/05/2013 et est d'application depuis le 21/12/2013.

=> L'abrogation du PPAS permettra de clarifier la réglementation en vigueur en supprimant les abrogations implicites du PPAS (absence de limitation d'équipements et commerces, du nombre de chambres d'hôtel et moindre limitation des bureaux).

Globalement, les enjeux du PPAS en termes d'affectations pourront être pris en charge par l'application du PRAS (voir analyse détaillée ci-dessus).

5.2.3 Le Plan Communal de Développement

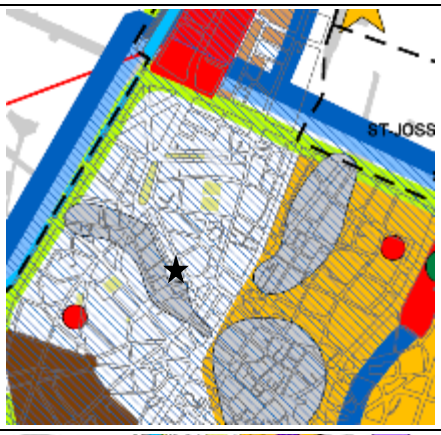
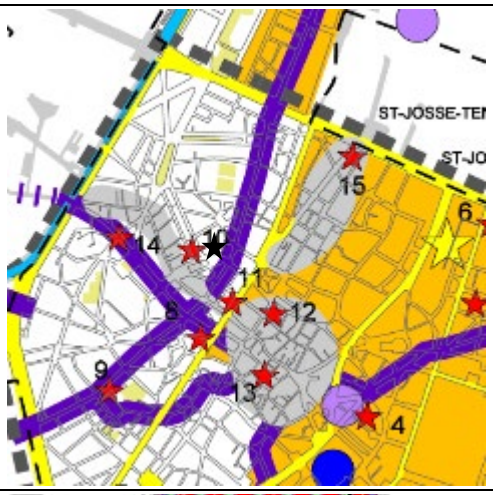
Le PCD établi en 2004, a été approuvé quelques années après le PPAS en question. Cet outil de gestion et de planification se base sur 8 objectifs généraux, à savoir :

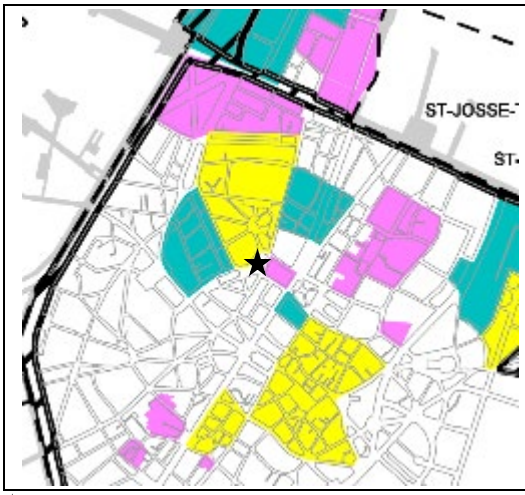
- Une ville habitée, stable et solidaire ;
- Une ville, moteur de développement économique et touristique intégré ;
- Une ville accessible à tous, en fonction d'un meilleur partage de l'espace ;
- Une ville verte, propre et durable ;
- Une ville belle, agréable à vivre ;
- Une ville équipée, au service de tous ;
- Une capitale, ville à échelle humaine ;
- Une ville organisée.

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

Localisation du PPAS

★

	**Revitaliser l'habitat** Dans la *« zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle »* (hachuré bleu).
	**Soutenir un développement économique intégré** Le long d'un axe à « logique de chaussée (entre autres à vocation commerciale » (en mauve).
	**Politique en matière de logement** Dans une *« zone de rénovation du logement »* (mauve).



Politique en matière de planification communale

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

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

★ Localisation du PPAS

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

Aujourd'hui, un nouveau Plan Communal de Développement Durable « La Ville en devenir » est en cours d'élaboration. Ce document stratégique a pour but de répondre aux défis et aux enjeux actuels et futurs de la Ville de Bruxelles.

5.2.4 Conclusion

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.

5.3 L'ADÉQUATION ENTRE L'ABROGATION DU PLAN ET L'INTÉGRATION DES CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES, EN VUE, NOTAMMENT DE PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le PPAS datant de 1981, il n'a, à l'époque, que peu intégré de dimension durable et environnementale. Il ne contient donc pas de prescription spécifique en la matière. Son abrogation n'entraînera dès lors pas la disparition de considérations environnementales et n'aura pas d'impact sur la promotion du développement durable, les dispositions abrogées étant traitées de manière plus complète par d'autres réglementations en vigueur. L'abrogation du PPAS ne s'oppose par ailleurs nullement aux différents objectifs environnementaux que l'on connaît aujourd'hui. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur qui visent à protéger les citoyens et la nature en imposant des normes de qualité contraignantes.

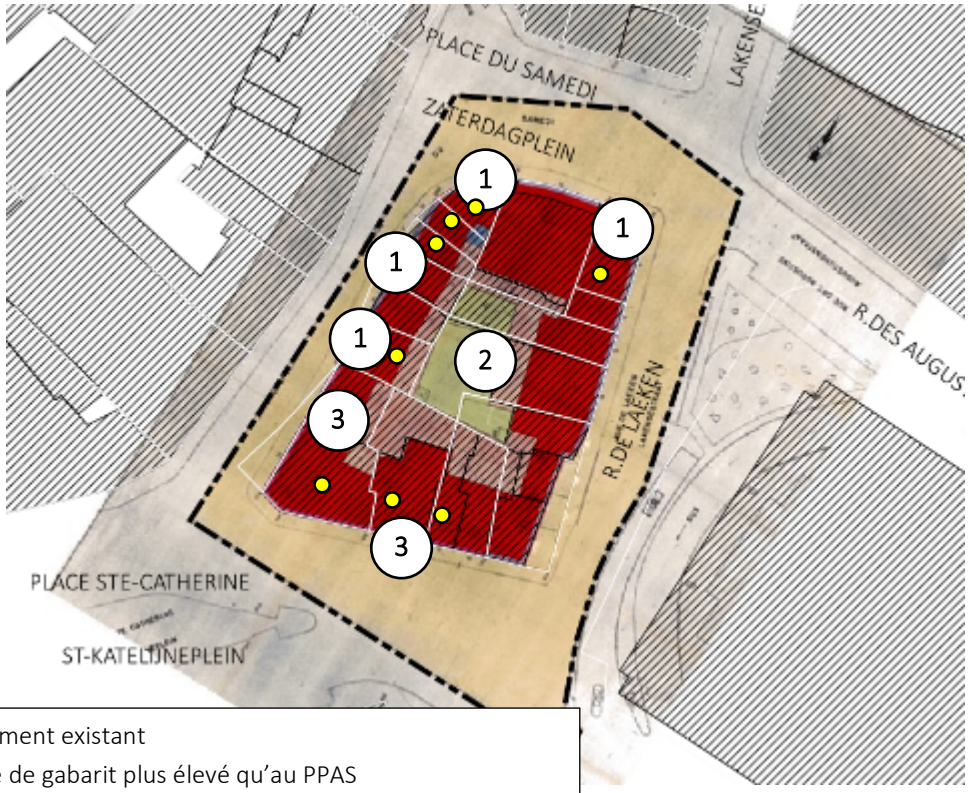
5.4 LES PROBLÈMES ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'ABROGATION DU PLAN

Les problèmes environnementaux peuvent toucher plusieurs domaines. Une analyse précise de chacun des domaines permettra de confirmer l'absence d'incidence notable.

5.4.1 Introduction méthodologique à l'analyse des incidences par thématique

L'analyse des incidences présentées ci-dessous se concentre spécifiquement sur les enjeux liés à l'abrogation du PPAS. Ces enjeux sont synthétisés, par zone du PPAS, dans le tableau ci-dessous :

Zone PPAS	Affectations	Implantation-gabarits-patrimoine
Zone de bâtiments principaux	- Le PRAS autorise plus d'affectations secondaires (bureau, activités productives) - Le PRAS limite les superficies des affectations secondaires (équipements et commerces), ainsi que le nombre de chambres d'hôtel. Ceci ne constitue cependant pas un réel enjeu vu que le PRAS s'applique déjà sur ce point étant donné l'abrogation implicite des prescriptions du PPAS y relatives.	- Possibilité pour les parcelles sises à côté des immeubles plus élevés d'évoluer vers un gabarit plus élevé que ce que prévoit le PPAS : > l'immeuble de 8 niveaux (R+7+T) à la place du Samedi n°13, > l'immeuble de 6 niveaux (R+5+T) au n°19 de la place du Samedi. - Cependant, 3 des 4 immeubles adjacents sont inscrits à l'inventaire Irismonument. - Perte des prescriptions imposant le maintien de certaines façades existantes et imposant le maintien de la trame urbaine étroite ancienne sur l'entièreté de l'ilot. Cependant, 8 parcelles sur les 16 de l'ilot ont leur bâtiment repris à l'inventaire Irismonument.
Zones de bâtiments annexes	- Idem Zone de bâtiments principaux.	- Suppression ou limitation des possibilités de construire dans cette zone (qui par ailleurs est entièrement construite dans les faits) via l'application du RRU.
Zone de cours et jardins	- Suppression de la délimitation en intérieur d'îlot de cette zone non constructible hors sol au PPAS.	- Nouvelle possibilité de construire dans cette zone au niveau des parcelles sises aux n°10 et 12 de la rue de Laeken, en vertu du RRU. - La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS (cependant, le taux d'imperméabilisation de l'ilot est déjà très élevé).
Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux	- Idem Zone de bâtiments principaux	



Bâtiment existant
1 : Possibilité de gabarit plus élevé qu'au PPAS
2 : Constructibilité d'une partie de la zone de cours et jardins
3 : Suppression des prescriptions visant la conservation, notamment des façades
4 : Suppression des prescriptions visant la conservation de la trame étroite ancienne (tout l'ilot)
5 : Augmentation de la mixité (bureaux)
Bâtiments reprise à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument

Localisation des principaux enjeux de l'abrogation du PPAS

5.4.2 Au niveau de l'urbanisme

L'évaluation ci-dessous se base et synthétise l'analyse détaillée réalisée au point 4.1 et 4.2 (voir supra).

→ ***Au niveau des affectations***

Il est important de noter que le contenu du PPAS « Place du Samedi » a été approuvé avant l'apparition du PRAS. La conséquence veut que les éléments du PPAS qui s'écartent du PRAS démographique actuellement en vigueur, sont déjà implicitement abrogés (Voir circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001 et analyse ci-dessus). Dans le cas présent il s'agit essentiellement de l'absence de seuils pour les fonctions secondaires.

En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions du PRAS pourront encadrer les futures demandes de permis tout en permettant un peu plus de mixité au sein des différentes zones, notamment en y facilitant l'implantation de petits bureaux ou d'activités d'artisanat.

On note que les objectifs généraux du PRDD (arrêté le 5/11/2018) portent une attention particulière au logement, notamment dans le Pentagone, où il vise à assurer l'attractivité résidentielle et à trouver un équilibre entre cette fonction et les autres. Le PRDD vise également une densification maîtrisée, notamment en assurant la présence des fonctions liées à la ville de proximité. A travers le PRDD, la Région entend par ailleurs encourager la réhabilitation des logements vides au-dessus des commerces, notamment l'accès séparé aux étages. On note que l'Accord de majorité de la Ville de Bruxelles (2018-2024) montre également une politique de l'habitat incluant le concept de ville de proximité.

→ ***Au niveau des caractéristiques physiques***

L'abrogation du PPAS implique que les caractéristiques physiques du bâti qui y sont définies ne seront plus d'application. Les caractéristiques définies par le RRU prendront le relais, tout en respectant le cadre patrimonial fixé par la présence de la ZICHEE (indiquée au PRAS) et par les 8 bâtiments repris à l'inventaire Irismonument.

L'abrogation peut donc avoir une influence sur le développement futur du quartier, dans le sens où les caractéristiques physiques décrites dans le PPAS sont parfois plus précises ou plus particulières que dans le RRU.

Au niveau de **l'implantation**, l'abrogation du PPAS nécessitera l'adoption d'un nouveau plan d'alignement en vue de confirmer les alignements prescrits dans le Plan. A noter que les alignements des façades avant existantes sont tous à front de voirie, à l'exception de 2 parcelles. Sur ces 2 parcelles l'alignement a déjà été décrété par Arrêté Royal (03/02/1864). Les principes d'implantation du RRU suivent cette logique d'alignement.

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact significatif en termes **de profondeurs et de gabarits**, vu la prise en charge des demandes de permis par le RRU, hormis en ce qui concerne :

- les parcelles sises de part et d'autre du numéro 13 de la place du Samedi (8 niveaux + 1 en retrait), où le gabarit pourrait être plus élevé que ce que prévoit le PPAS, mais qui sont reprises à l'inventaire Iris monument limitant ce potentiel,

- les parcelles sises de part et d'autre du numéro 19 de la place du Samedi (6 niveaux + 1 en retrait), où le gabarit pourrait être plus élevé que ce que prévoit le PPAS, mais la parcelle n°20 est reprise à l'inventaire Iris monument, limitant ce potentiel,

  On rappelle que la ZICHEE qui couvre l'ensemble du périmètre donnera également le cadre appuyant le caractère historique de l'ilot et donc aussi des immeubles concernés.

- la zone de cours et jardins où les possibilités de construction sont augmentées via le RRU au droit des parcelles situées aux n°10 et 12 rue de Laeken (le n°12 étant déjà complètement construit dans les faits),

- dans la zone de bâtiments annexes où les possibilités de construction d'annexes sont à l'inverse moindres avec le RRU qu'avec le PPAS, mais la zone est entièrement construite dans les faits.

La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS.

Au niveau des **prescriptions architecturales, esthétiques,** celles-ci ne seront pas prises en charge par le RRU, tout particulièrement les prescriptions visant à la conservation (voir ci-dessous – patrimoine). Toutefois la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets, d'autant que certaines de ces prescriptions, datant de 40 ans, sont obsolètes au regard de standards actuels.

Tout projet sur le périmètre devra néanmoins s'inscrire dans le contexte culturel et historique du cœur de ville, mais également en cohérence avec la Stratégie régionale de réduction de l'impact environnemental du bâti favorisant le maintien des bâtiments existants.

5.4.3 Au niveau du patrimoine

On l'a vu (titre 4.3 Les biens classés et protégés), le PPAS contient des prescriptions relatives à la conservation d'une partie des façades (art. 3.2. Zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer), et des prescriptions relatives à la préservation de la trame urbaine primitive dans l'expression des façades (art. 3.3. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation).

En cas d'abrogation, les conditions spécifiques auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante, et qui précisent la ZICHEE, ne seront plus cadrées par le PPAS.

Comme l'illustre la carte ci-dessous , il n'y a aucun monument classé dans le périmètre du PPAS.

En revanche, il y a plusieurs bâtiments inscrits à l'**inventaire du patrimoine architectural Irismonument**, parmi lesquels la totalité des biens situés dans la « zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer », ainsi que 4 biens situés dans la « zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation » => Les demandes de permis y sont soumises 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.



Bâtiments repris à l'inventaire Irismonument

Façades et toitures à conserver ou à restaurer (maintien du nombre de niveaux)- PPAS

Façades à ériger suivant un style d'harmonisation- PPAS

Périmètre du PPAS

Dispositions visant à conserver le patrimoine.

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine
 *Place Sainte-Catherine 23 - Place Sainte-Catherine 24-26*	Zone de façades à maintenir/restaurer (PPAS) A l'inventaire Irismonument : N° 23 : Une maison d'habitation à façade baroque datée de 1693. N° 24-26 : Deux maisons d'habitation dont le noyau remonte au XVII^{e} ou XVIII^{e} siècle
 *Rue de Laeken 2-8*	Zone de façades à ériger suivant un style d'harmonisation (PPAS)

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine
  *Rue de Laeken 10 (à gauche), rue de Laeken, 12, 14 (à droite)*	Zone de façades à ériger suivant un style d'harmonisation (PPAS)
 *Rue de Laeken 16-18*	Zone de façades à ériger suivant un style d'harmonisation (PPAS) A l'inventaire Irismonument : Immeuble de style Second Empire, datant de 1851-1852.
 *Place du Samedi 12C-13*	Zone de façades à ériger suivant un style d'harmonisation (PPAS)

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine
 *Place du Samedi 15*	Zone de façades à ériger suivant un style d'harmonisation (PPAS) A l'inventaire Irismonument : Hôtel de maître néo-classique du premier quart du XIX^{e} siècle.
 *Place du Samedi 16* *Place du Samedi 17*	Zone de façades à maintenir/restaurer (PPAS) A l'inventaire Irismonument : Deux maisonnettes de type traditionnel du XVII^{e} siècle.
 *Place du Samedi 19 - Place du Samedi 20*	Zone de façades à ériger suivant un style d'harmonisation (PPAS)

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine
 *Place du Samedi 21*	Zone de façades à maintenir/restaurer au PPAS (PPAS) A l'inventaire Irismonument : Maison d'habitation Art Déco datant de 1929.
 *Place du Samedi 22-23/Place Sainte-Catherine 22*	Zone de façades à maintenir/restaurer (PPAS) A l'inventaire Irismonument : Ensemble néo-baroque flamand datant de 1921.

La ZICHEE couvre tout le périmètre => L'avis de la commission de concertation est sollicité pour toute demande de permis modifiant les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public. Ce sera donc le cas pour les immeubles qui ne sont pas inscrits à l'inventaire, pour lesquels la Cellule CPH de la Ville de Bruxelles, après analyse, estime qu'il n'est pas nécessaire d'édicter des mesures de protection complémentaires (inventaire ou autres) en cas d'abrogation du PPAS.

On note également le PRDD vise à défendre et promouvoir le patrimoine urbain, et particulièrement non protégé, notamment à travers les Périmètres d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine (PEMVP) qui recouvrent les ZICHEE.

En cas d'abrogation du PPAS, ces éléments, l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant permettront d'encadrer les futurs projets de développement de manière harmonieuse et dans le respect du patrimoine.

5.4.4 Au niveau social et économique

Le périmètre du PPAS est situé à proximité directe de l'épicentre du tourisme bruxellois, lui conférant un caractère spécifique en ce que les commerces et équipements sont en partie orientés vers un public non riverain. Le périmètre présente actuellement une mixité de fonctions.

En ce qui concerne la **population et le logement**, le PPAS s'inscrit dans le quartier du Monitoring « Béguinage - Dixmude ». La densité de population (2021) de ce quartier est de 18 310 hab./km² (densité de moyenne régionale de 7 500 hab./km²). Le quartier est donc un des plus denses de la Région (parmi les 20 % les plus denses). Il accueille près de 7 000 habitants (6 958 en 2021 – IBSA).

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. Au sein même de l'îlot, selon les données de la Ville de Bruxelles, on dénombre 102 habitants pour 55 ménages en février 2023. La taille moyenne des ménages dans l'îlot du PPAS est donc de 1,85 (contre 2,16 en moyenne pour la Région).

En 2021, 35,31% de la population régionale est de nationalité étrangère. Cette proportion monte à 42,88% à l'échelle du quartier Béguinage-Dixmude, dans lequel la population étrangère est donc plus représentée.

La population présente également un profil plutôt jeune : l'âge moyen (2021) de la population est de 35,59 ans pour le quartier Béguinage-Dixmude (contre une moyenne régionale de 37,65 ans), de même, la part des 0-17 ans (2021) est de 26,95% pour le quartier Béguinage-Dixmude (contre une moyenne régionale de 22,59%) et la part des plus de 65 ans est de 9,53% pour le quartier Béguinage-Dixmude (moyenne régionale de 13,04%).

La population du quartier présente un profil socio-économique plutôt faible, avec notamment un revenu imposable médian légèrement inférieur à celui de la Région. Le revenu imposable médian du quartier Béguinage-Dixmude est en effet de 19 874 €, contre 20 427 € pour la Région (Monitoring des Quartiers, 2019). Le taux d'emploi (part de la population active occupée dans la population en âge de travailler) est également légèrement inférieur à celui de la Région, avec 49,60% en 2020 (51,78% pour la Région).

Le périmètre du PPAS comporte majoritairement des logements (essentiellement des maisons plurifamiliales).

En ce qui concerne les **commerces**, une grande concentration de commerces est présente à proximité du périmètre (boulevard Anspach, rue Neuve…) étant donné sa localisation au centre-ville. L'ilot en lui-même ne comprend que quelques commerces et services divers (alimentation, coiffeur, dentiste…).

En ce qui concerne l'**HoReCa**, qui est très développé dans le quartier, d'autant plus quand on se rapproche de l'épicentre, le périmètre comporte 6 établissements tels que cafés, brasseries ou

restaurants. On relève également la présence de logements touristiques au n°10 de la rue de Laeken. A noter qu'en Région de Bruxelles-Capitale, près de la moitié des logements loués via des plateformes telles que AirBnB sont proposés par des professionnels ou des investisseurs, tendance plus importante dans le centre et le quartier européen qu'ailleurs (VUB, 2021).

En ce qui concerne les **bureaux**, à l'instar du reste Pentagone, les alentours du périmètre comprennent de nombreux immeubles de bureaux. Au sein du périmètre, un seul immeuble est présent, au n°13 de la Place du Samedi. Cet immeuble existait avant la réalisation du PPAS, justifiant sa présence actuelle (puisque de nouveaux bureaux sont interdits en vertu du PPAS).

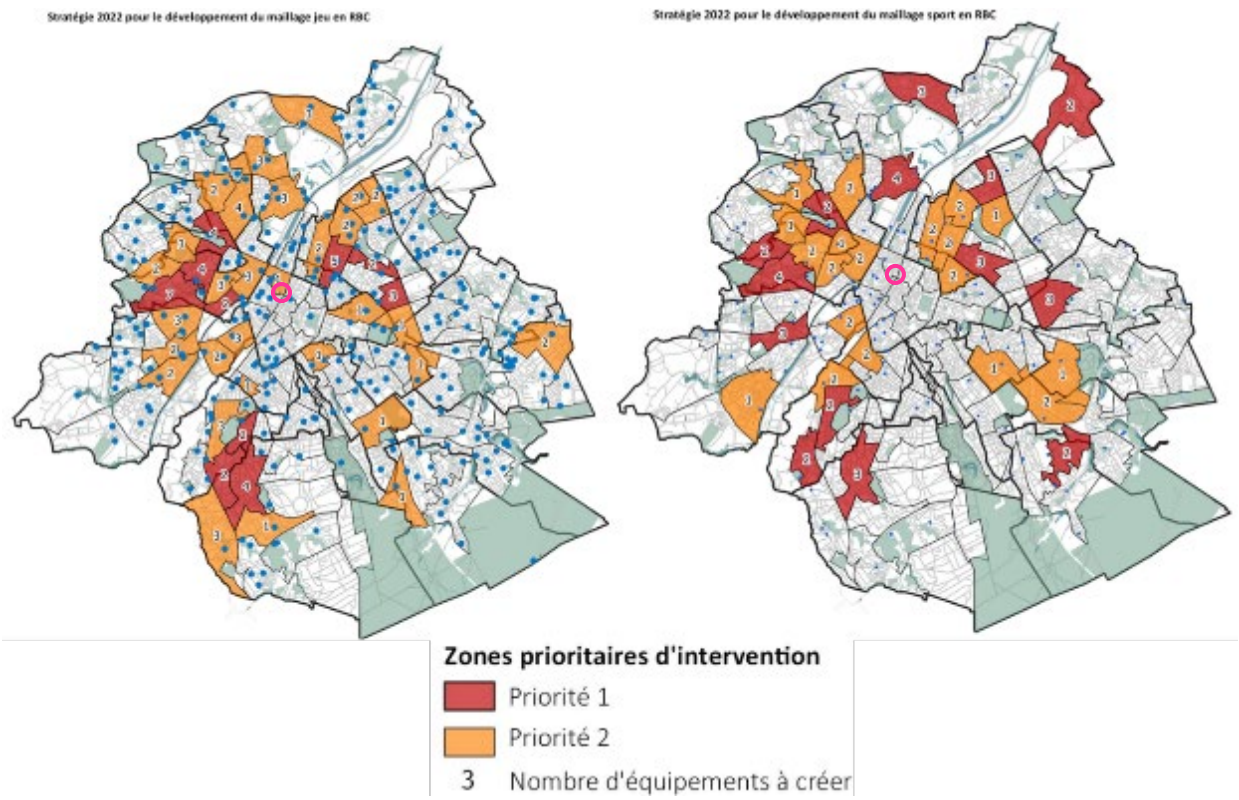
En ce qui concerne les **équipements** dans le quartier Béguinage-Dixmude en général, les constats suivants peuvent être faits :

- Concernant l'enseignement, on compte 3 écoles primaires et un établissement de niveau secondaire dans le quartier ;
- L'offre scolaire est insuffisante au niveau primaire dans le quartier, puisque l'on compte 0,53 élève/enfant (Monitoring des Quartiers, 2020-2021). Ce ratio est inférieur à la moyenne régionale, qui est de 1,09 élève/enfant.
- Au niveau de l'enseignement secondaire, on compte environ 20% des enfants du quartier et des quartiers limitrophes parmi les élèves inscrits dans l'établissement. Ce taux est inférieur à la moyenne régionale, qui avoisine les 30%.
- Du point de vue de la petite enfance, selon les données 2020 du Monitoring des Quartiers, il y a assez de places d'accueil pour les enfants de moins de 3 ans disponibles à l'échelle du quartier, avec 0,48 place/enfant (ce qui est supérieur à la moyenne régionale de 0,43 et au seuil imposé au niveau européen de 0,33 place/enfant).
- Sur le plan de la santé, l'offre en médecins généralistes du quartier Béguinage-Dixmude est semblable à la moyenne régionale, avec 1,2 médecin pour 1000 habitants (Monitoring du Quartier, 2017).
- D'après les cartes de Bruxelles-Environnement, à l'échelle du quartier du Monitoring, 8% de la population se trouve en carence en termes d'accès à un espace vert public. Ce taux est relativement bon (grâce notamment à la présence du Jardin du Quai au Foin et au Square Marguerite Duras), mais à l'échelle du périmètre du PPAS, on constate que la quasi-totalité de l'îlot se trouve en zone de carence :



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

- Le quartier Béguinage-Dixmude est considéré comme une zone de priorité 2 en ce qui concerne le maillage jeu. On y dénombre un espace de jeu accessible au public en 2022, et on estime que la création d'un espace supplémentaire est nécessaire pour assurer une offre suffisante dans le quartier (Bruxelles Environnement, 2022). Avec un équipement sportif de proximité, le quartier n'est en revanche pas prioritaire dans la stratégie régionale de développement du maillage sport.

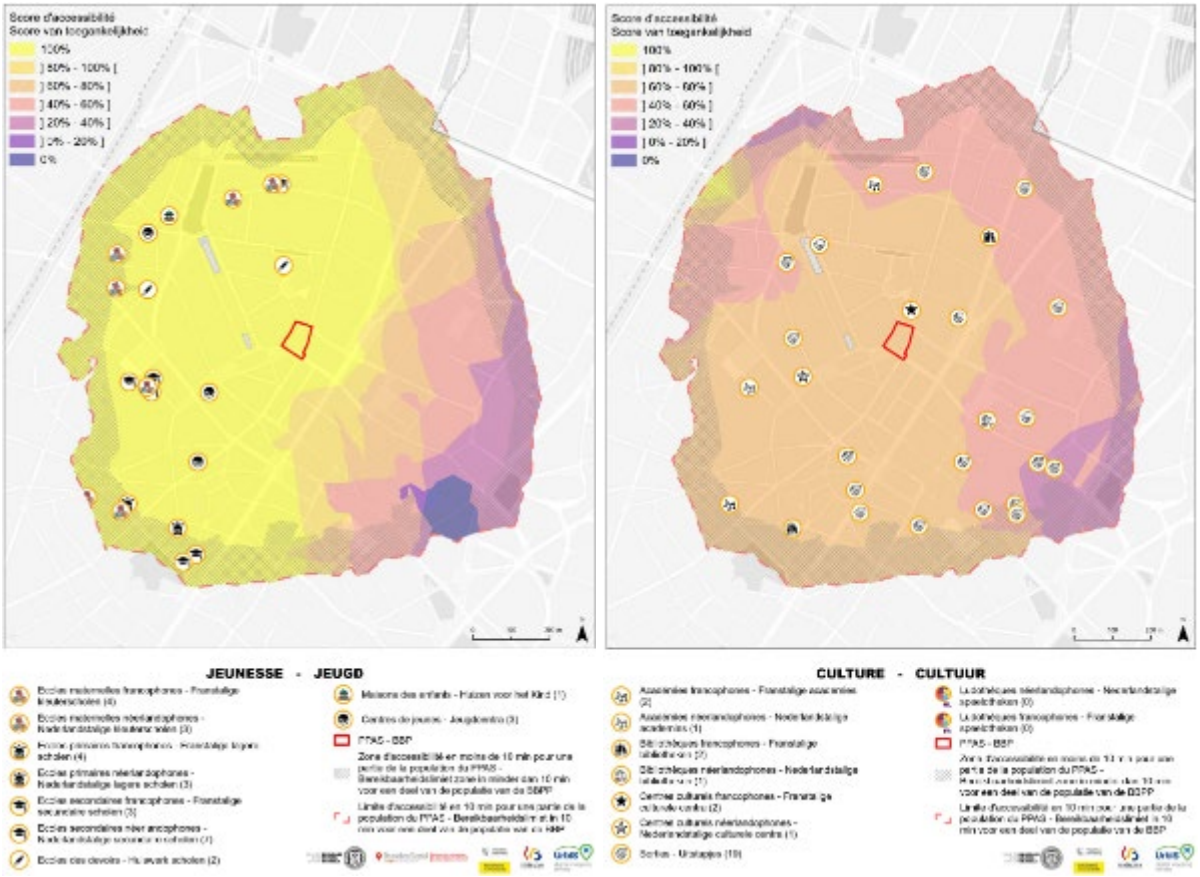


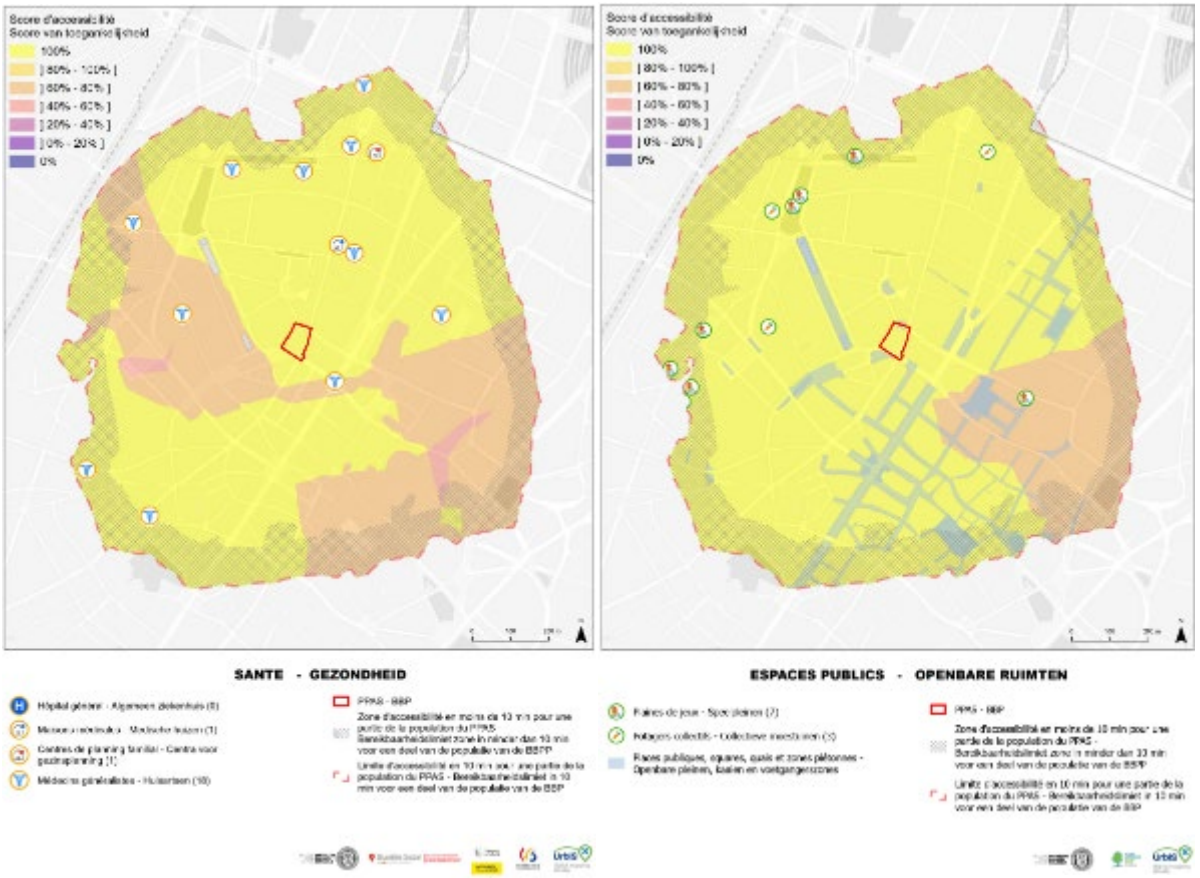
Stratégies pour le maillage jeu (à gauche) et sport (à droite) (Bruxelles Environnement, 2023)

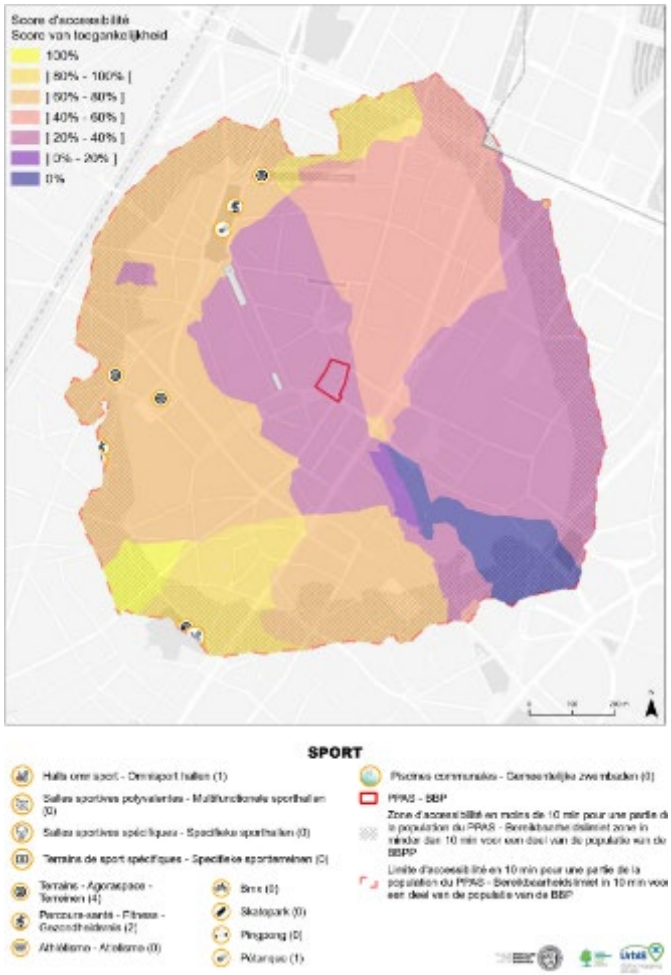
Le concept de la **« Ville à 10 minutes »** est une politique, étudiée dans le cadre de la révision du plan communal de développement durable, qui vise à mettre à disposition des citoyens les services et équipements répondant à leurs besoins quotidiens dans un rayon de 10 minutes à pied. Ce concept a pour but d'améliorer la qualité de vie des habitants, notamment en favorisant une 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-dessous. 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[1].

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


Score d'accessibilité
Score van toegankelijkheid
100%
] 80% - 100% [
] 60% - 80%]
] 40% - 60%]
] 20% - 40%]
] 0% - 20%]
0%
JEUNESSE - JEUGD
CULTURE - CULTUUR


Score d'accessibilité
Score van toegankelijkheid
100%
] 80% - 100% [
] 60% - 80%]
] 40% - 60%]
] 20% - 40%]
] 0% - 20%]
0%
SANTE - GEZONDHEID
ESPACES PUBLICS - OPENBARE RUIMTEN



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 du PPAS « Place du Samedi ». On note que les équipement sportifs et culturels ont le moins bon score d'accessibilité.

- Localisation des principaux équipements et services aux abords du PPAS « Place du Samedi » (Ville de Bruxelles, 2021)

Globalement, l'abrogation du PPAS est susceptible de présenter un impact sur le domaine social et économique en autorisant des petits bureaux et de l'artisanat actuellement interdits par le PPAS (exceptés ceux qui existaient au moment de l'entrée en vigueur du PPAS).

Ces impacts sont toutefois très limités. En effet :

→ Au **niveau du logement et de la population**, l'abrogation du PPAS aura peu d'incidences, les potentialités de constructions de logements autorisées par le PPAS étant globalement similaires à celles autorisées par l'application du PRAS et du RRU.

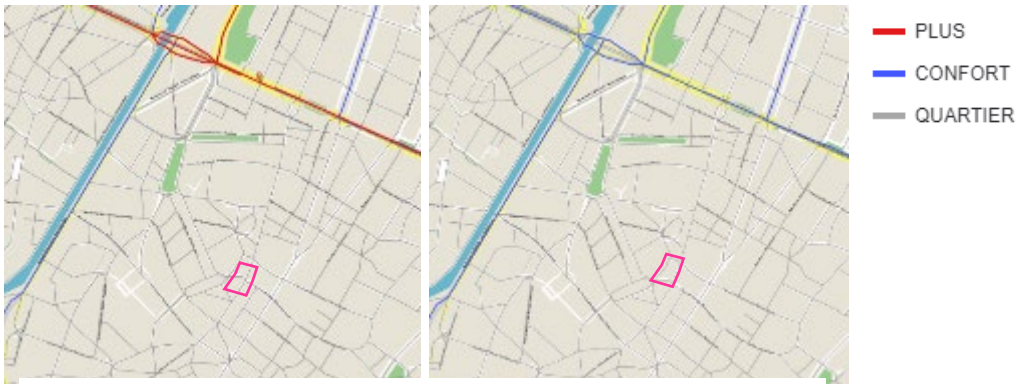
→ Au **niveau du bureau et de l'artisanat**, l'abrogation du PPAS permettra d'autoriser la présence de petites surfaces, complémentaires à l'offre existant dans le quartier, et augmentera ainsi les possibilités de mixité au sein de l'îlot.

→ **Au niveau des équipements et commerces**, l'abrogation du PPAS limitera les superficies autorisées. Cependant, les superficies sont déjà limitées par abrogation implicite des prescriptions du PPAS y relatives (voir 4.1).

5.4.5 Au niveau de la mobilité

Voitures et stationnement

Selon la Spécialisation Multimodale des Voiries (SMV), comme pour l'ensemble du Pentagone, toutes les voiries du périmètre sont considérées comme voiries « quartier » et sont en zone 30.



SMV voiture et poids-lourds (Mobigis, 2023)

Par ailleurs, 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.



Schéma de circulation du Pentagone (plan Good Move), 2022

La place Sainte-Catherine, pavée, est bidirectionnelle et signalée comme zone de rencontre. Le tronçon de la place du Samedi compris entre la rue du Laeken et la rue du Cyprès est en cul-de-sac et également pavé et signalé comme zone de rencontre. L'autre tronçon de la Place du Samedi ainsi que la rue du Cyprès sont des petites rues pavées, à sens unique, et destinées à un trafic local.

La rue de Laeken a un caractère moins local, elle est bidirectionnelle, asphaltée, avec une largeur de plus de 8m.

La zone comprend peu de stationnement en voirie. Celui-ci se situe principalement sur la place Sainte-Catherine, mais il est réservé aux taxis d'un côté et souvent réservés aux terrasses des cafés en saison de l'autre côté. Quelques places sont également présentes sur la place du Samedi.

- *Emplacements en zone réservée*
- *Emplacements en zone grise (payante, durée max 4h30)*



Emplacements de parking en voirie (Mobigis)

L'îlot comprend moins de 10 places hors voiries (un seul accès carrossable localisé au n°19 place du Samedi).

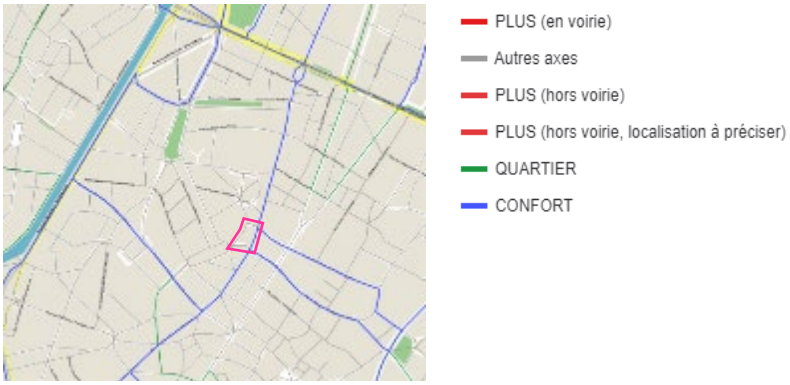
En termes de sécurité, aucun carrefour n'est repris comme ZACA (Zone à concentration d'accidents) aux alentours du PPAS, ni en 2014 ni en 2020.

En ce qui concerne les dispositions relatives au stationnement, le PPAS prévoit seulement qu'il soit possible de déroger 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 ».

Au niveau de la circulation et du stationnement : L'abrogation du 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 du PPAS) ni l'offre (pas de prescription sur les voiries ni sur le stationnement). 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.

Transports en commun

Selon la SMV, la rue de Laeken est reprise en « Confort » pour les transports en commun. On note également que les rues des Augustins et de l'Évêque, qui aboutissent sur le périmètre du PPAS, sont aussi des axes « Confort » pour les transports en commun.



SMV transport en commun (Mobigis, 2023)

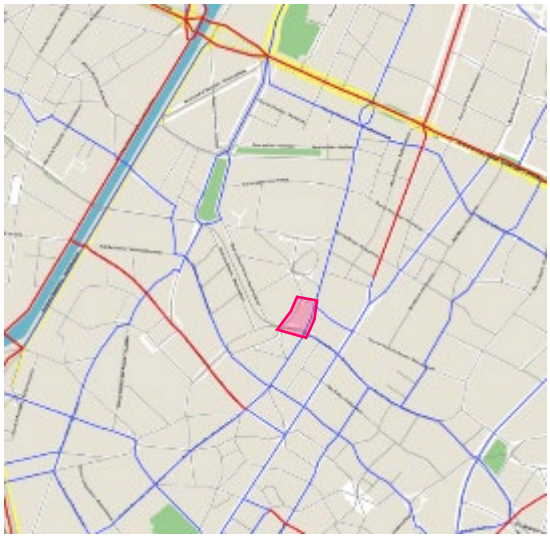


Arrêts de transport en commun STIB et De Lijn (Mobigis, 2023)

Le périmètre du PPAS se situe en zone A sur la carte d'accessibilité du RRU. En effet, la proximité du métro à De Brouckère ou Sainte-Catherine est favorable à la desserte du quartier. De nombreuses lignes de bus passent également à proximité, dans le centre-ville. La ligne de bus 46 circule juste à côté du périmètre du PPAS, dans la rue de Laeken, avec un arrêt (Béguinage) se trouvant à moins de 20m de la Place du Samedi. Les lignes de bus 117 et 118 De Lijn empruntent également la rue Laeken et desservent le même arrêt Béguinage.

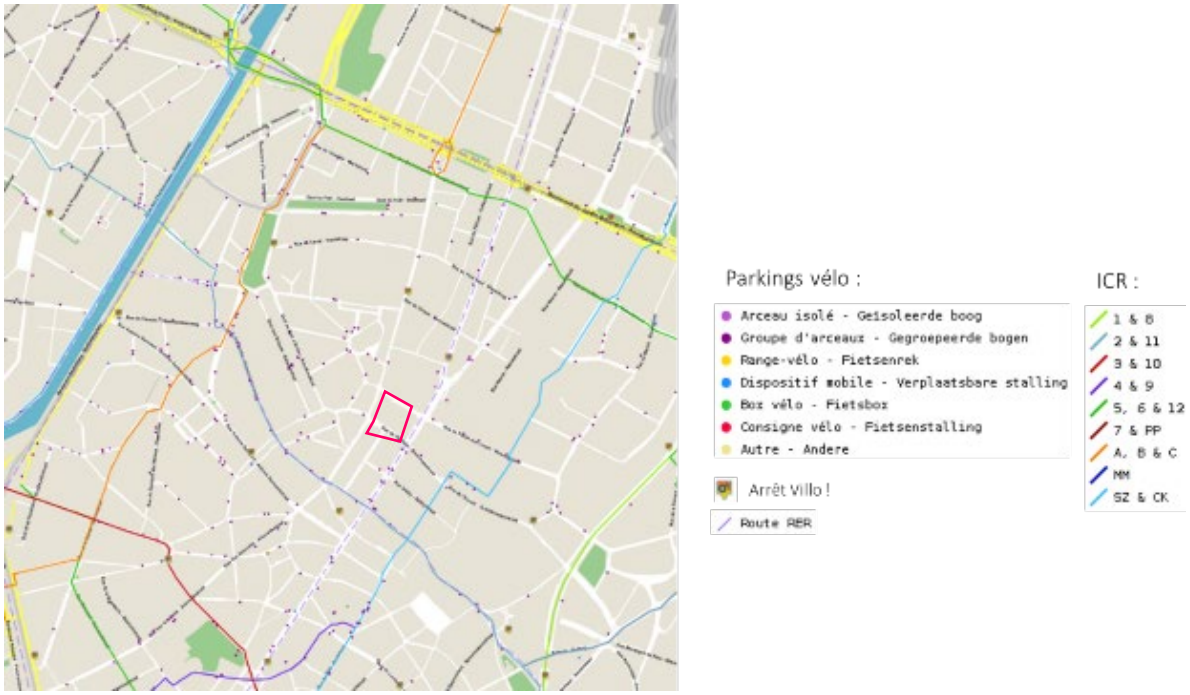
→ ***Au niveau des transports en commun :*** L'abrogation du PPAS est peu susceptible de présenter un impact sur la demande en transports en commun induite par les différentes fonctions. Pour le reste, la question des transports en commun et de l'aménagement des voiries n'étant pas traitée par le PPAS, son abrogation n'aura pas d'incidence spécifique.

Modes actifs



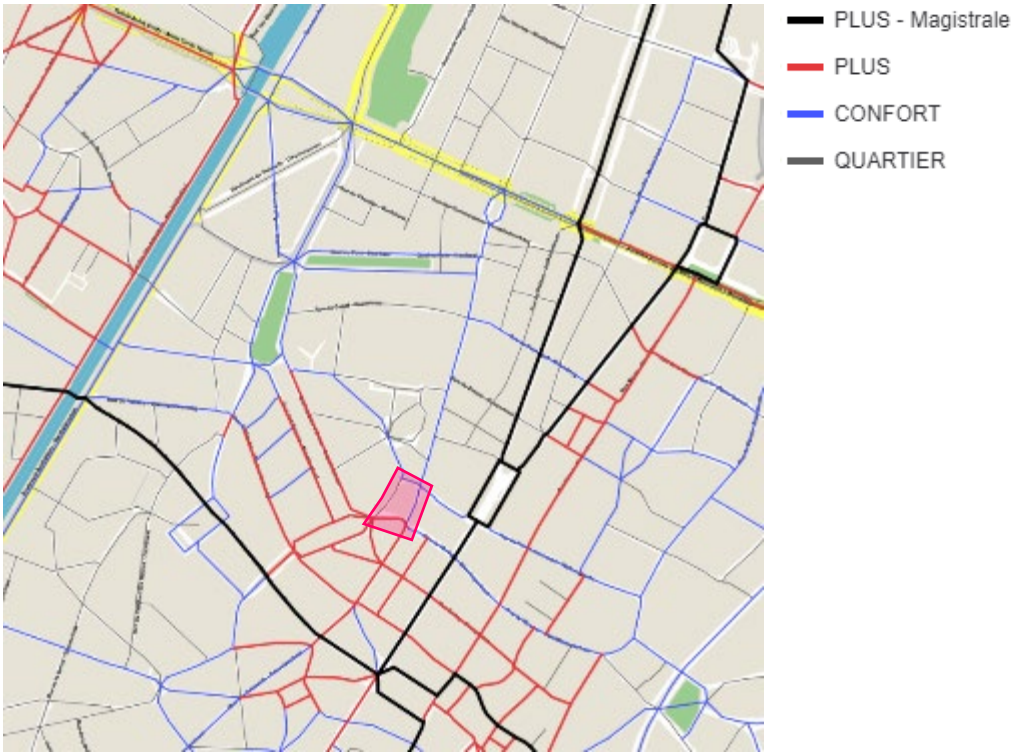
SMV vélo (Mobigis, 2023)

Suivant la SMV, l'axe de la rue de Laeken, bordant le périmètre du PPAS à l'est, est considéré comme « Confort » pour les vélos.



ICR, parkings vélo et RER vélo (Mobigis, 2023)

Aucun ICR ne passe à proximité directe du PPAS « Place du Samedi ». Le RER vélo emprunte toutefois le boulevard Anspach non loin. Quelques arceaux vélo sont présents aux abords, notamment sur la Place Sainte-Catherine et la Place du Samedi. La station Villo ! la plus proche se trouve à environ 200m à vol d'oiseau.



SMV piéton (Mobigis, 2023)

Concernant les piétons, suivant la SMV, la Place Sainte-Catherine au sud est reprise en « Plus », tandis que la rue de Laeken et la Place du Samedi (section nord) sont reprises comme des axes « Confort ». Le piétonnier du boulevard Anspach, non loin, fait partie de la section « Magistrale ». De manière générale, la place des piétons est favorisée selon la SMV dans les alentours du périmètre du PPAS.

→ ***Au niveau des modes actifs*** : L'abrogation du PPAS ne devrait pas avoir d'impact spécifique sur les modes actifs, la question des modes doux n'étant pas directement traitée par le PPAS. Elle n'empêchera également pas de réaliser les objectifs régionaux.

« Ville à 10 minutes » et pôles générateurs de déplacements

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

5.4.6 Au niveau de l'environnement sonore et vibratoire

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



Zone de bruit du PRAS (Geodata 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 :

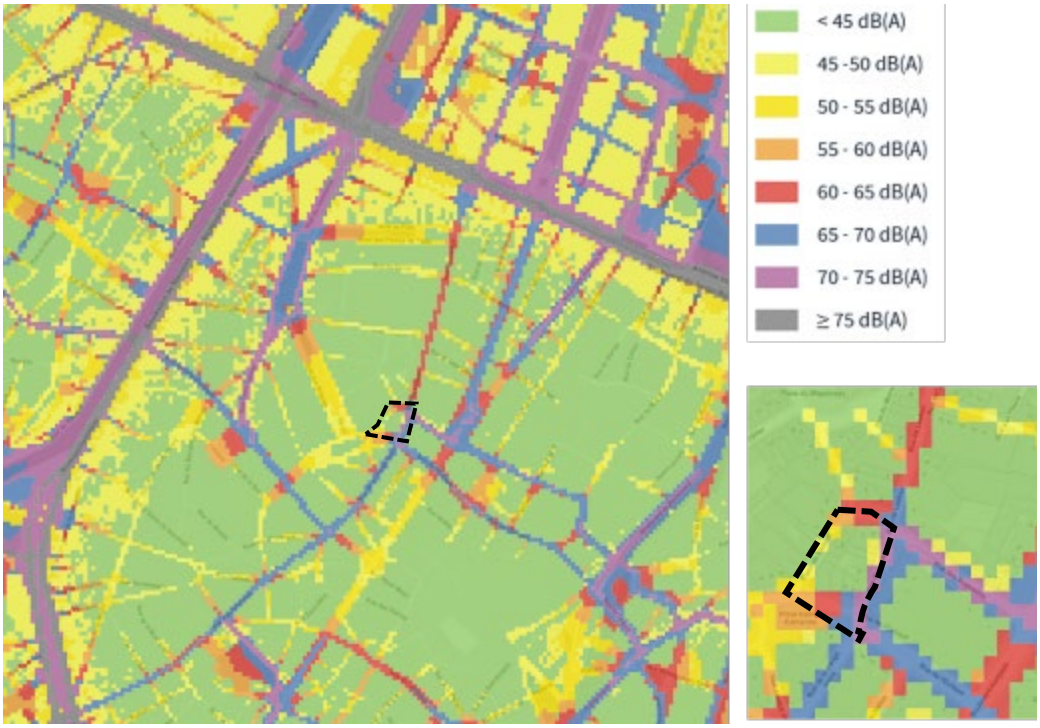
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

	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)

En journée, les valeurs seuils pour la zone d'habitation sont donc de 45 dB(A).

En situation existante, la majorité des voiries étant à caractère local, le bruit routier n'est présent que localement, essentiellement le long de la rue de Laeken, dont le volume sonore peut monter jusqu'à 75 dB(A).



Niveau de bruit du trafic routier (Geodata Bruxelles Environnement, 2016)

Il est à noter que tout le Pentagone est en zone 30km/h depuis le 1er janvier 2021 alors que les cartes datent de 2016 et n'intègrent donc pas cette nouvelle situation.
La carte de bruit du trafic ferroviaire indique peu d'impact : Lden< 45dB(A) sur le périmètre.
Le trafic aérien a également un faible impact sur la zone : Lden 45-50dB(A) sur le périmètre.

Le périmètre du PPAS est repris en zone stratégique de confort acoustique en tant que « zone de confort à créer », comme toute la partie ouest du Pentagone.

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 de nombreux événements chaque année, prenant place dans l'espace public (concerts, festivals, marché de noël…).

Plusieurs activités sont présentes dans et autour du périmètre qui sont a priori soumises à l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées. Les activités identifiables les plus proches et susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement sonore et vibratoire sont principalement les commerces et l'HoReCa. Ces activités sont principalement susceptibles de générer des bruits d'équipements techniques (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs…), des bruits de livraisons.

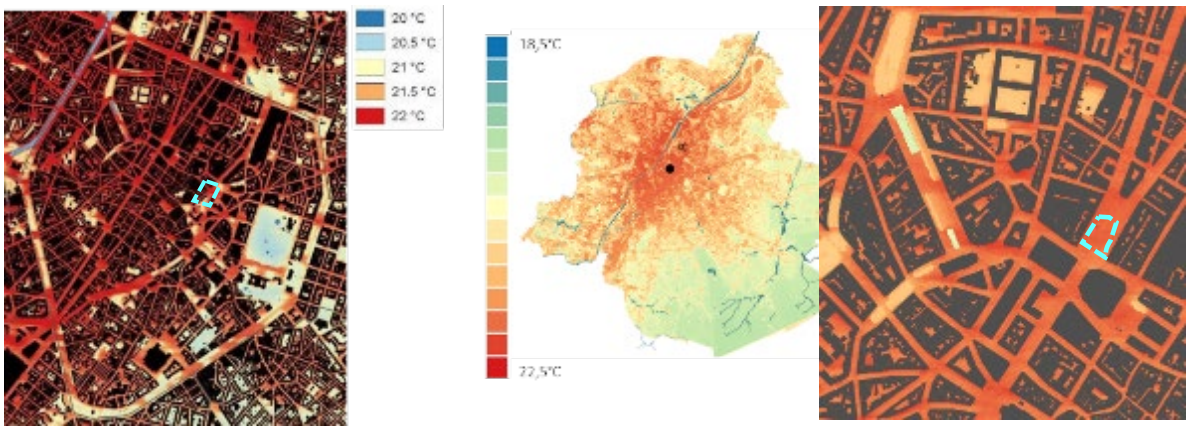
→ L'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier sensiblement le contexte sonore et vibratoire de l'îlot. En effet, le PPAS a déjà été mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot en termes de bruit et vibrations.

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

5.4.7 Au niveau du microclimat

Îlots de chaleur

Le quartier « Béguinage-Dixmude » 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.

Plus précisément dans la zone couverte par la PPAS, l'ensemble de l'îlot est impacté par ce phénomène, ainsi que les alentours. Les seules zones plus fraîches dans les environs sont les plans d'eau et les arbres du Quai au Bois à Brûler, ainsi que les jardins des Hospices Pacheco.

→ Au **niveau des îlots de chaleur**, l'application du RRU en zone d'annexes du PPAS rend théoriquement cette zone non bâtissable quasiment partout, mais dans les faits celle-ci est entièrement construite, n'engendrant donc pas d'impact à court terme. Par ailleurs, l'abrogation du PPAS et l'application du RRU rend constructible une partie de la zone de cours et jardins du PPAS au droit du n°10 de la rue de Laeken, avec un impact possible sur l'effet d'ilots de chaleur puisque cette zone est actuellement aménagée en jardin.

Ensoleillement et vent

Le périmètre du PPAS est entouré de quelques immeubles hauts, on peut citer :

- Le Tour Multi (anciennement Tour Philips), à l'est du périmètre ; ayant un impact en termes d'ensoleillement sur le périmètre via l'ombre portée ;
- Brucity, qui héberge l'administration communale (anciennement Parking 58), au sud-est ;
- Le Novotel Bruxelles City-Centre, qui constitue l'îlot au sud.



Principaux bâtiments hauts autour du périmètre du PPAS

A noter que l'imposant immeuble de bureaux (7 niveaux) situé au nord-est du PPAS, à l'angle des rues des Augustins et de Laeken, bien qu'il apparaisse sur les images satellites, a été récemment démoli. Un permis a été déposé en 2019, visant la construction d'immeubles multifonctionnel d'un nombre de niveaux équivalent (projet « Brouck'R »).

Au sein du PPAS, 2 immeubles dépassent les gabarits moyens de l'ilot : les n°13 et 19 de la place du Samedi. Seul le n°19 impacte l'ensoleillement de d'ilot puisque le n°13 est situé au nord.

→ Le RRU laisse la possibilité d'augmenter les gabarits des bâtiments situés de part et d'autre de ces bâtiments. L'augmentation de gabarit possible des n°18 et 21 est donc susceptible d'impacter ponctuellement l'ensoleillement de l'ilot. On rappelle cependant qu'un de ces 2 immeubles (le

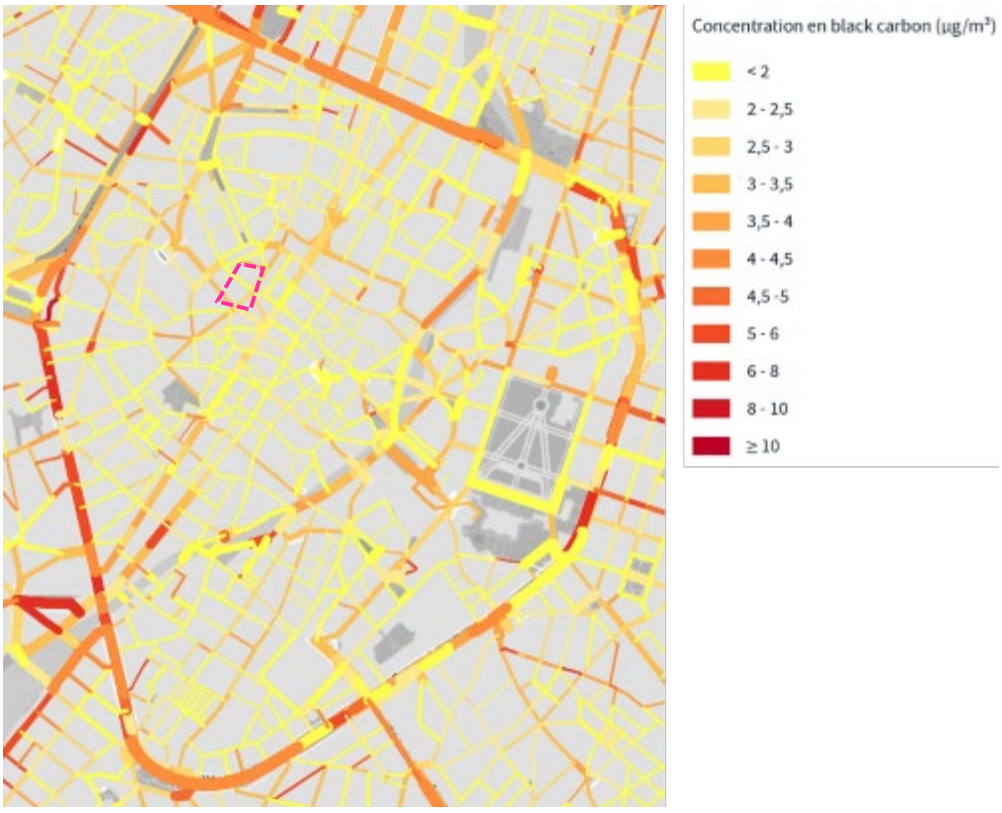
n°21) est inscrit à l'inventaire Irismonument et que l'ilot entier se situe en ZICHEE, diminuant la probabilité d'une telle rehausse. On note que le PPAS permet aussi d'augmenter les gabarits existants, mais dans une moindre mesure. L'abrogation du PPAS est donc susceptible de modifier sensiblement la situation en matière d'ensoleillement, mais l'impact est à relativiser au regard de la probabilité et de l'importance limitée des augmentations de gabarits. De ce fait, aucun impact n'est attendu par ailleurs en termes de vent.

5.4.8 Au niveau de la qualité de l'air

Les sources principales de pollution de l'air à Bruxelles sont le transport routier et le chauffage des bâtiments résidentiels et tertiaires. La Région de Bruxelles-Capitale compte 12 stations de mesure de la qualité de l'air, dont la plus proche du site étudié est située au niveau de l'église Sainte-Catherine.

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

Le Black Carbon représente une sous classification des particules fines et il joue le rôle de « traceur » du niveau de pollution de l'air en ville. Autour du périmètre du PPAS, les concentrations en Black Carbon sont les plus élevées au niveau de la Place Sainte-Catherine et de la rue de Laeken :



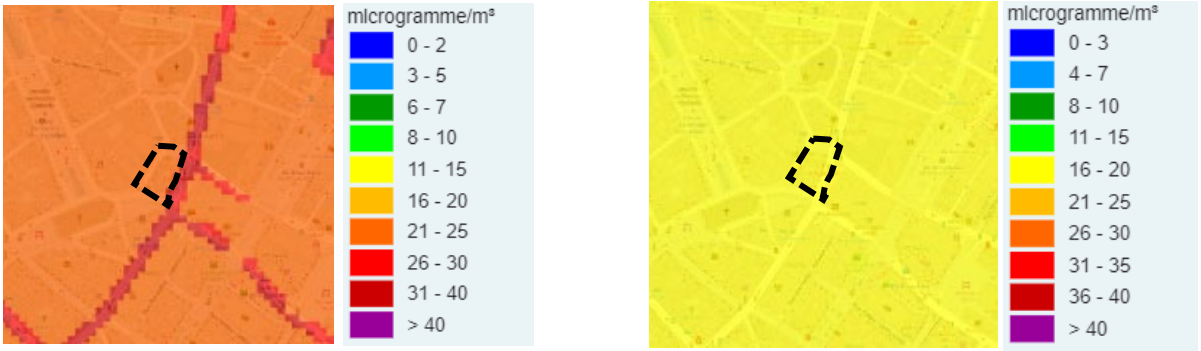
Qualité de l'air - Exposition au Black Carbon en heure de pointe (Bruxelles Environnement, 2021)

En termes de **Dioxyde d'azote (NO_2)**, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en NO_2 est comprise entre 21 et 40µg/m³. La valeur limite objectif fixée par l'union européenne est de 40 µg/m^3 de concentrations moyennes annuelles, alors que pour l'OMS, les seuils recommandés ont été fortement revus à la baisse pour atteindre 10 µg/m^3 de

concentrations moyennes annuelles. Le seuil de l'OMS pour NO_2 est donc dépassé quasi partout en Région bruxelloise.

En termes de **particules fines PM_{10}**, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en PM_{10} est de 26 à 30µg/m³). La valeur limite objectif fixée par l'union européenne est de 40 µg/m^3 de concentrations moyennes annuelles, alors que le seuil recommandé par l'OMS depuis 2021 est de 15 µg/m^3. Ce dernier seuil est légèrement dépassé au centre-ville.

En termes d'**Ozone (O_3),** selon les directives européennes sur la qualité de l'air ambient (2008), la valeur cible concernant l'ozone troposphérique est de maximum 25j. de dépassement en moyenne sur 3 ans de la valeur seuil de 120 µg/m^3 pour le maximum journalier de moyenne sur 8 heures. D'après Irceline, cette valeur n'a pas été dépassée plus de 25 fois/an à Sainte-Catherine 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.



Concentrations moyennes annuelles en NO_2 (à gauche), particules fines PM_{10} (milieu), (Irceline, 2021)

→ L'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier sensiblement 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, 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 la pollution liée au trafic ou au chauffage.

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

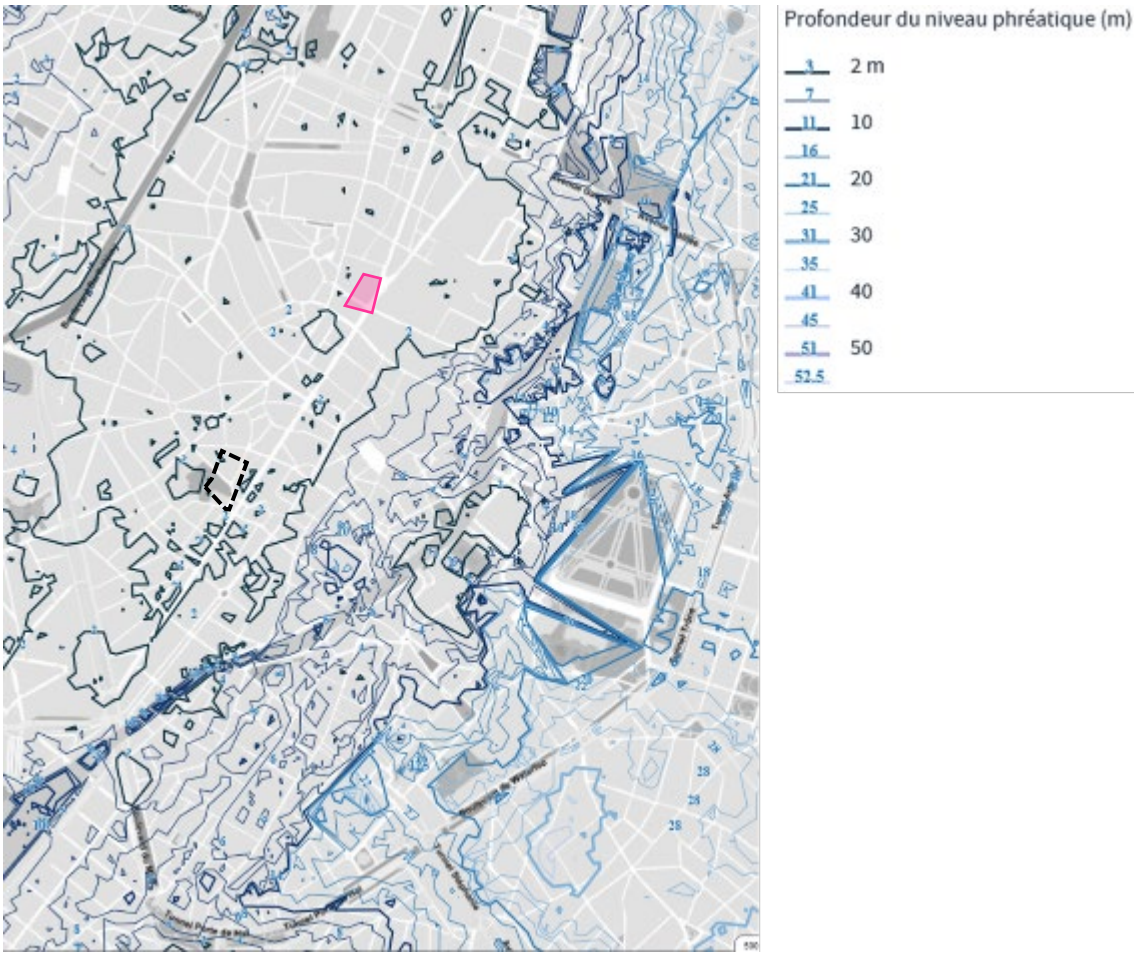
Sols et sous-sol

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

En termes géologiques, le PPAS est situé dans l'unité hydrogéologique 72 (Sables et argiles de Courtrai (membre de Moen)), comme toute la vallée de la Senne. Il s'agit d'un dépôt hétérogène de sable silteux à argileux, faiblement glauconieux, avec quelques couches d'argile et où l'on note la présence de nummulites. De ce fait, cette formation est peu perméable.

La surface phréatique de la nappe (nappe alluviale de la vallée de la Senne dans les formations hétérogènes du Quartenaire) est située aux environs de 0 à 2m de profondeur au droit du périmètre du PPAS. Aucun captage d'eau souterraine (socle, crétacé et Landénien) nécessitant autorisation n'est exploité dans le périmètre ou à proximité du PPAS.

La zone d'étude est située dans l'ancien lit de la Senne, dans les zones les plus basses de la Région.

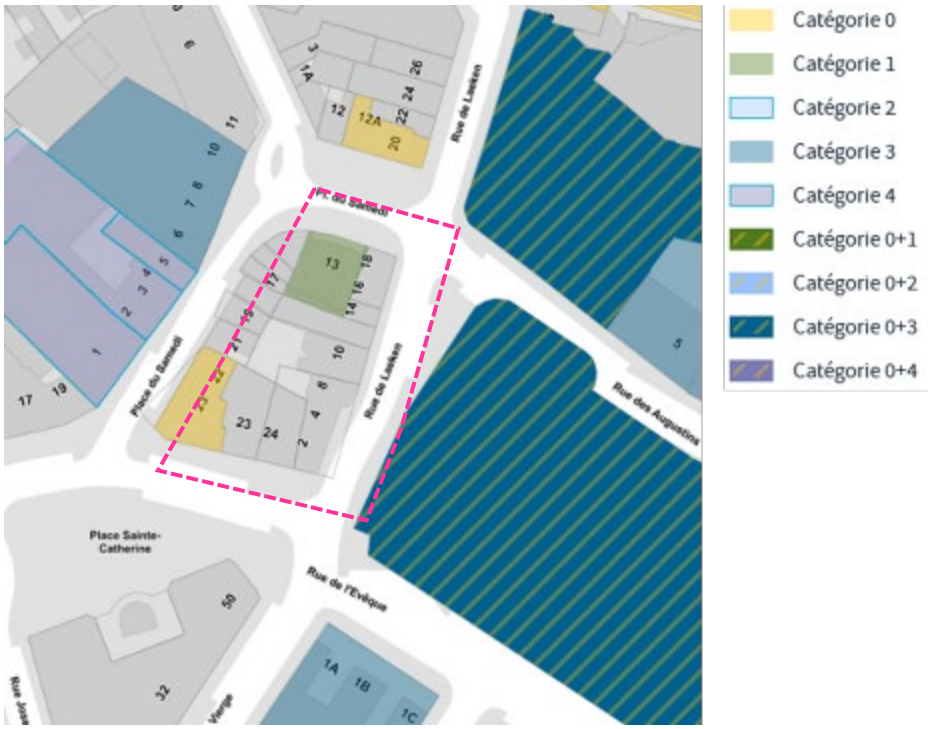


Profondeur de la nappe phréatique au droit du PPAS (Bruxelles Environnement, 2023)

Le taux d'imperméabilisation du périmètre est très élevé : l'emprise au sol des constructions est d'environ 50% pour le périmètre du PPAS. En outre, une grande partie des espaces non bâtis sont imperméabilisés (cours, voiries, accès et parking…). Près de 95% du sol est imperméabilisé dans le

périmètre du PPAS. Les seules zones présentant un certain degré de perméabilité sont les jardins en intérieur d'îlot (5% du périmètre).

En termes d'état sanitaire du sol, la partie sud-ouest de l'îlot, à l'angle entre la place du Samedi et la place Sainte-Catherine, est catégorisée comme potentiellement polluée (catégorie 0), alors qu'une parcelle au nord est catégorisée comme non polluée (catégorie 1).



Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2022)

Eaux de surface

Le cours d'eau le plus proche est le Canal, qui passe à plus de 600 m à l'ouest du site. On notera que l'ancien tracé de la Senne passait à proximité directe du périmètre du PPAS, du côté de la rue de Laeken et de la place Sainte-Catherine.



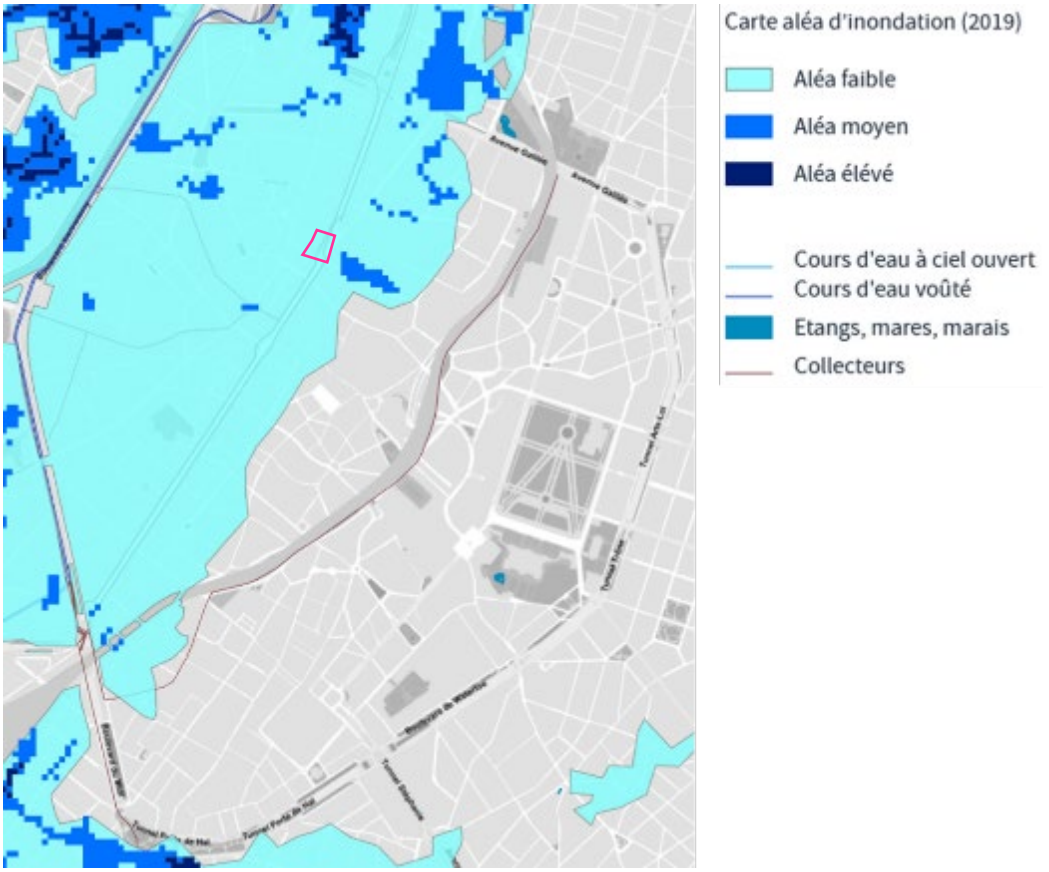
Ancien tracé de la Senne (Coordination Senne, 2003)

Eaux pluviales

La topographie présentant une faible pente vers l'ouest en direction du Canal Bruxelles-Charleroi, le sens naturel de ruissellement des eaux se fait en direction du Canal.

Le site se trouve en zone d'aléa d'inondation faible, c'est-à-dire une « zone potentiellement inondable, mais de façon très exceptionnelle : environ une fois tous les 100 ans ».

On note la présence d'un bassin d'orage sous le boulevard Anspach.



Aléa d'inondation (Bruxelles Environnement, 2019)

Les voiries sont équipées d'avaloirs reliés au réseau d'égouttage. Le fait que la nappe phréatique de surface soit située à faible profondeur, couplée à la nature du sol font que l'on peut supposer que l'infiltration sera lente (temps de vidange potentiellement élevé).

Eaux usées

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

→ Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant **au sol, sous-sol** ou portant sur la **problématique de l'eau**, hormis celles relatives à la zone de cours et jardins inscrite au plan. Celle-ci ne peut pas être construite en surface (mais bien en sous-sol) et doit être plantée sur au moins 50% de sa surface. C'est également le cas de la partie de la zone d'annexes qui aurait pu ne pas être complètement bâtie en surface au regard des prescriptions du PPAS, mais qui, dans les faits, est entièrement bâtie.

En cas d'abrogation du PPAS, une partie de la zone de cours et jardins indiquée au plan du PPAS pourrait être construite avec une perte de perméabilité potentielle (jardin du n°10 rue de Laeken).

Par ailleurs, plus globalement, les prescriptions suivantes du PRAS et du RRU pourront limiter l'impact

des projets sur le sol, le sous-sol et l'eau, de manière plus efficace que le PPAS :

- La prescription 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 limitent plus les possibilités d'extension en intérieur d'îlot que ne le fait le PPAS et offrent donc un potentiel plus élevé de zone de cours et jardins que le PPAS (même si dans les faits cette zone est quasi entièrement bâtie).
- La prescription sur les cours et jardins au RRU (Titre I : articles 12 et 13 : « L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif » et « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ».
- L'imposition d'une citerne et de toitures vertes par le titre I du RRU.

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

5.4.10 Au niveau de la faune et la flore

Le contexte écologique est globalement assez pauvre, environ 5 % du périmètre du PPAS sont en pleine terre. Le taux de verdurisation des îlots est ainsi très faible.

Au niveau de la végétation en pleine terre, les éléments plantés présents au sein du périmètre du PPAS se retrouvent :

- en intérieur d'îlot : les jardins des habitations ;
- dans l'espace public : les arbres d'alignement de la place Sainte-Catherine, de la place du Samedi (côté nord), et, juste en dehors du périmètre, de ceux plantés de l'autre côté de la rue de Laeken.

L'avifaune observée dans le quartier est composée de moineaux domestiques et rougequeues noirs (Bruxelles Environnement, 04/2023), ce qui est assez classique en milieu urbain.



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

Au niveau du Réseau Ecologique Bruxellois, aucun élément n'est repris comme devant contribuer de manière active à la protection et à la conservation de la biodiversité au sein du périmètre du PPAS. Le Quai au Bois à Brûler est le plus proche élément du Réseau Ecologique Bruxellois et est considéré comme une zone de liaison, de même que le jardin des Hospices Pacheco.



Réseau écologique bruxellois (Bruxelles Environnement, 2022)

→ Les prescriptions du PPAS susceptibles d'impacter la **faune et la flore** dans le périmètre sont : l'inscription au plan d'une zone de cour et jardin qui doit être plantées sur minimum 50% de sa superficie ; l'obligation de planter 50% de la surface éventuellement non construite en zone d'annexes, mais celle-ci n'est pas respectée puisque toute la zone est construite.

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

- La prescription 0.6. du PRAS, qui indique que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. Les actes et les travaux qui portent atteintes aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.
- La prescription sur les cours et jardins au RRU (Titre I : articles 12 et 13) qui indique que « L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif » et « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ».
- La limitation des constructions à ¾ de la parcelle et donc l'application de la zone de cours et jardins du RRU à presque toute la zone d'annexe du 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.

On note également que les objectifs généraux du PRDD incluent 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. L'accord de majorité de la Ville (2018-2024) comprend également un objectif de valorisation des intérieurs d'îlot, en lien avec la qualité du logement.

5.4.11 Au niveau de l'énergie

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, aux bureaux et aux logements, que ce soit pour la climatisation, l'éclairage. Un autre poste consommateur d'énergie est l'éclairage public.

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

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

5.4.12 Au niveau des déchets

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

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

5.4.13 Au niveau de l'être humain

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

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

Le PPAS ne comporte pas de prescriptions susceptibles d'influencer directement l'être humain. Son abrogation n'aura donc pas d'incidence directe en la matière.

5.5 L'ADÉQUATION ENTRE L'ABROGATION DU PLAN ET LA MISE EN ŒUVRE DE LA LÉGISLATION COMMUNAUTAIRE RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT

Il n'y a pas de contraintes vis-à-vis de la législation communautaire relative à l'environnement.

6 CARACTÉRISTIQUES DES INCIDENCES LIÉES À L'ABROGATION DU PPAS ET DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE

6.1 LA PROBABILITÉ, LA DURÉE, LA FRÉQUENCE ET LE CARACTÈRE RÉVERSIBLE DES INCIDENCES :

Les incidences potentielles liées à l'abrogation du PPAS ont été analysées par thématique dans le point 5 et sont peu significatives. S'agissant d'une abrogation de plan, la probabilité de ces incidences est difficile à évaluer et dépend in fine des projets concrets qui se feront dans le périmètre. Il ne s'agit donc à ce stade que de potentielles incidences et non d'incidences avérées. Au moment de l'élaboration de ces différents projets, des évaluations environnementales plus détaillées et concrètes devront être réalisées pour évaluer de manière précise leurs incidences environnementales.

L'abrogation du PPAS est définitive. Un nouveau PPAS ou autre plan d'aménagement (PAD par exemple) peut toutefois être réalisé sur la zone a posteriori et venir cadrer les futurs projets.

6.2 LE CARACTÈRE CUMULATIF DES INCIDENCES :

Sans objet.

6.3 LES RISQUES POUR LA SANTÉ HUMAINE OU POUR L'ENVIRONNEMENT (À CAUSE D'ACCIDENTS, PAR EXEMPLE) :

Sans objet.

6.4 LA MAGNITUDE ET L'ÉTENDUE SPATIALE GÉOGRAPHIQUE DES INCIDENCES (ZONE GÉOGRAPHIQUE ET TAILLE DE LA POPULATION SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE) :

Vu la nature des incidences et leur ampleur limitée, on peut estimer que leur étendue spatiale sera limitée au périmètre et à ses abords immédiats.

6.5 LA VALEUR ET LA VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE

EN RAISON:

→ de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers

Sans objet.

→ d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limite

Sans objet.

→ de l'exploitation intensive des sols

Sans objet.

→ les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international

Sans objet.

7 CONCLUSIONS

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

L'abrogation totale du PPAS 44-43 « Place du Samedi » se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

1. L'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs à savoir : protéger le logement, protéger le patrimoine bâti ancien, fixer des alignements, protéger l'intérieur d'îlot (objectif partiellement atteint), limiter les gabarits (objectif partiellement atteint) ;
2. Le PPAS ne présente que peu d'enjeux par rapport aux autres règlementations, les principaux enjeux étant les suivants :
   - Le PPAS interdit/limite plus certaines affectations secondaires que le PRAS (bureau/activités artisanales) et inversement ne prévoit pas de seuils pour d'autres fonctions (commerces, équipements, hôtels) générant l'abrogation implicite du PPAS à cet égard. La mixité autorisée et les seuils définis par le PRAS répondent toutefois plus aux objectifs actuels en la matière, tant régionaux que communaux (PRDD - arrêté le 5/11/2018, Accords de majorité de la Ville de Bruxelles 2018-1024).
   - Le PPAS définit des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. Certains immeubles dépassent toutefois ces gabarits. L'abrogation du PPAS ouvre ainsi la possibilité, pour les parcelles situées de part et d'autre des n°13 et 19 de la place du Samedi, d'accueillir des gabarits plus élevés que ce que prévoit le PPAS (en application du RRU). Cette possibilité est toutefois à nuancer par l'inscription de 3 des 4 immeubles visés à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument et par la couverture de la zone par une ZICHEE.
   - Le PPAS inscrit une zone de cours et jardins préservant l'intérieur d'îlot. L'application du RRU au bâti existant permet, d'un part d'urbaniser une petite partie de cette zone de cours et jardins, mais limite d'autre part, les possibilités de construction en zone d'annexes (entièrement bâtie actuellement). La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel (PRDD - arrêté le 5/11/2018, Accords de majorité de la Ville de Bruxelles 2018-1024) auquel le RRU et le PRAS (prescription 0.6) répondent mieux que le PPAS.
   - Le PPAS comprend des dispositions relatives à la conservation du patrimoine bâti (principalement la conservation d'une partie des façades et la conservation de la trame urbaine étroite primitive). Ces dispositions disparaissent en cas d'abrogation du PPAS. Cependant, l'inscription à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument des bâtiments dont la façade doit être conservée au PPAS, ainsi que l'inscription de 4 autres bâtiments de l'ilot à ce même inventaire, comme la ZICHEE, permettront d'encadrer les projet dans le respect du patrimoine, tout come l'application du principe de bon aménagement des lieux ou le respect du cadre bâti environnant.

   Les prescriptions du RRU, du PRAS (notamment la ZICHEE), un nouveau plan d'alignement, l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti

environnant permettront donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse. L'inscription de huit immeubles à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument contribuera également au cadrage des futurs projets.

3. L'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particulier d'affectation du sol.
4. Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique. De la même manière, les concepts utilisés mais non définis dans le PPAS étant source d'interprétation, l'abrogation du PPAS permettra une clarification de la situation juridique sur la zone.
5. Des dérogations ont parfois été accordées aux constructions actuelles, en matière de gabarit, de toiture, de matériaux, etc.,-au motif que les projets s'accordent aux caractéristiques du cadre urbain environnant et qu'ils ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux. Le PPAS comporte donc des certaines prescriptions désuètes, qui ne correspondent plus à la vision urbanistique actuelle.