VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

RENARDS
VOSSEN

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

48-30

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 48-30
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 48-30

Ilot compris entre les rues des Renards, Blaes, des Capucins et Haute

Huizenblok begrepen tussen de Vossen-, Blaes-, Kapucijnen- en de Hoogstraat

Référence Nova : 04/PPAS/166698

Référence Région : BRU_0167_003_B

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

03/11/2023

Table des matières

1 INTRODUCTION ET CONTEXTE 4
1.1 Introduction 5
1.2 Présentation du PPAS à abroger 5
1.3 Objectifs poursuivis par le PPAS 14
1.4 Projets 15

2 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE 16
2.1 Situation existante de fait 17
2.1.1 Zone de bâtiments principaux (en rouge) 17
2.1.2 Zone de bâtiments annexes (en orange) 20
2.1.3 Zone de cours et jardins (en vert clair) 21
2.1.4 Zone frappée de servitude sur domaine privé destiné à l'établissement d'un passage couvert (en hachuré) 22
2.1.5 Espace vert public (en vert foncé) 22
2.1.6 Espace vert public avec construction d'annexes limitée (orange et vert foncé) 24
2.1.7 Voirie (en jaune) 24
2.1.8 Bilan : état de réalisation du PPAS et conformité de la situation existante de fait 24
2.2 Situation existante de droit 25
2.2.1 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) 25
2.2.2 Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) 36
2.2.3 Les biens classés et protégés 44
2.2.4 Les permis de lotir 46
2.2.5 Les alignements 46
2.2.6 Autres éléments de droit 46
2.2.7 Permis d'urbanisme 46
2.2.8 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 46
2.2.9 Le Plan Communal de Développement (PCD) 48
2.2.10 Note sur l'Accord de la majorité de la Ville de Bruxelles 2018-2024 50

3 ENJEUX LIÉS À L'ABROGATION DU PPAS 51

4 ANALYSE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES 54
4.1 Incidences de l'abrogation sur l'environnement 55
4.1.1 Urbanisme 55
4.1.2 Patrimoine 56
4.1.3 Domaine social et économique 60
4.1.4 Mobilité 63
4.1.5 Environnement sonore et vibratoire 66
4.1.6 Microclimat 68
4.1.7 Qualité de l'air 69

4.1.8 Sol, sous-sol et eaux 71
4.1.9 Faune et flore 74
4.1.10 Energie 76
4.1.11 Déchets 77
4.1.12 Être humain 77
4.2 Absence d'incidences notables sur l'environnement 78

5 CONCLUSIONS – MOTIF DE L'ABROGATION 81

1 Introduction et contexte

1.1 INTRODUCTION

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

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

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

Le présent document vise à expliciter la motivation, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier ainsi qu'à justifier l'absence d'incidence notable sur l'environnement au regard de l'annexe D du COBAT, pour le projet d'abroger complètement le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°48-30 « Ilots compris entre les rues des Renards, Blaes, des Capucins et Haute ».

1.2 PRESENTATION DU PPAS A ABROGER

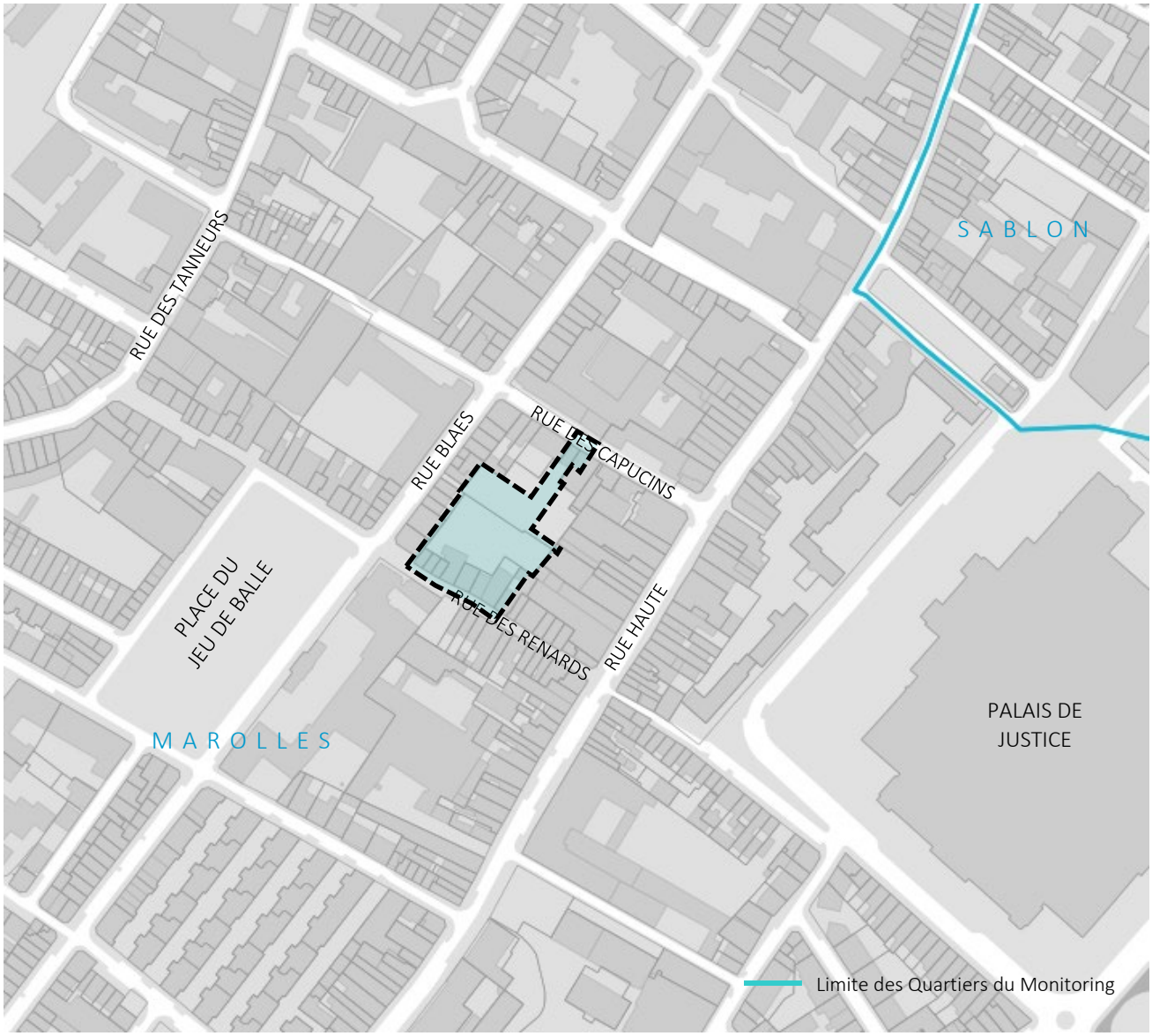
Le 9 avril 1981, un Arrêté Royal adopte définitivement le PPAS n°48-30 « Ilots compris entre les rues des Renards, Blaes, des Capucins et Haute » sous l'égide du plan de secteur. Le 1er plan de secteur de 1979 inscrivait le périmètre qui nous occupe en « zone d'habitation ».

Le périmètre du PPAS n°48-30 se situe au cœur du quartier des « Marolles », au nord-est de la place du Jeu de Balle. Il comprend une partie de l'îlot est compris entre les rues des Renards, Blaes, des Capucins et Haute.

Il fait une surface totale d'environ 2.965m².



Localisation de l'îlot au cœur du Pentagone





Localisation et délimitation du PPAS

Le PPAS 48-30 « Ilots compris entre les rues des Renards, Blaes, des Capucins et Haute » tel qu'adopté en 1981 se compose des éléments suivants :

- Prescriptions d'urbanisme
- Plan d'aménagement
- Plan de la situation existante

Nous reprenons ici ces différentes parties :

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Art. 1.- Généralités :

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

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

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

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

Art. 2.- Affectation des bâtiments :

2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence et à ses compléments et équipements publics et privés, aux commerces et à l'artisanat.

2.2. Les installations d'ateliers et les dépôts sont autorisés dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan.
Ces activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.

2.3. Les stations distributrices de carburant sont interdites.

2.4. L'installation de bureaux est interdite.

Art. 3.- Zone de bâtiments principaux :

3.1. Prescriptions générales :

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

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

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

3.1.5. Mesures restrictives :
Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée,
d'une part :
- à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures ;

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

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

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

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

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

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 des immeubles, bordés d'un liseré mauve au plan, est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et des fermetures des façades anciennes, axée principalement sur une conception verticale des éléments et respectant la trame urbaine.

Pour les façades situées à front de l'espace vert public, la conception architecturale peut être adaptée en fonction de l'utilisation de l'espace vert public.
Au cas où le parcellaire a gardé sa forme ancienne, la reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade respecte cette trame urbaine formée par la juxtaposition d'immeubles aux façades étroites caractéristiques du quartier.
Au cas où le parcellaire ancien a disparu, l'architecture des façades des nouvelles constructions doit être conçue de manière à recréer la trame urbaine primitive. Les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terasses en saillie, sont interdites en façades principales. La limité 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 sol (trottoir ou zone d'espace vert public, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie), pris au pied et dans l'axe de la façade.

Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :

pour les bâtiments à 2 niveaux	:	8,00 m
pour les bâtiments à 3 niveaux	:	10,80 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 ou de la zone d'espace vert public, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie.
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 impose des toitures à versants.
L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50°. La hauteur maximale au-dessus du niveau de la corniche est de 7 m.

Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celle-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot. Un niveau habitable peut être établi dans la toiture.
Des lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au ½ de la largeur de la façade. La largeur maximale de la lucarne est de 1,20 m. Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur : 1,20 m maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.
Des terrasses peuvent être aménagées dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables. Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées.
Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi à 1,20 m maximum en-dessous de la corniche, sans que cette

disposition ne donne lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire situé en-dessous de celle-ci.

3.3.4. Matériaux :

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

3.3.4.b) Toitures : Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles (de petit format, identique à celui des ardoises naturelles) ou de tuiles creuses noires ou rouges.
Les toitures plates et la partie excédentaire des bâtiments non couverte par une toiture à versants, sont de matériaux identiques à ceux des couvertures des bâtiments annexes définis à l'article 4.

Art. 4.- Zone de bâtiments annexes.

4.1. Cette zone peut recevoir des constructions à toiture plate à 1 niveau, d'une hauteur de 3,50 m maximum par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal, mesurée dans l'axe de la façade.

4.2. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'art. 3.3. Les matériaux utilisés pour la couverture doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts 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 construite. Pour les parties non construites, les dispositions de l'article 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 . Les arbres existants doivent être maintenus.

Art. 6.- Zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement d'un passage couvert.

6.1. A l'occasion des travaux de reconstruction sur la parcelle située au n° 53, rue des Capucins, la Ville impose pour cause d'utilité publique, une servitude de passage public sur domaine privé dans la zone indiquée au plan.
Le passage affecté au public constitue «des lieux et places publics» au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790. La Ville y exerce tous les pouvoirs de police et y prend

toutes les mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publique. Tous les services publics ont librement accès à ce passage.
La largeur du passage est de 4,50m minimum et la hauteur est fixée à 4,50 m minimum au mitoyen du n° 53, rue des Capucins.

6.2. L'altitude de la zone de passage public sur sol privé doit se raccorder aux pieds de façade des immeubles maintenus et des nouvelles constructions
Cette zone doit respecter la pente de la rue et les accès à la voirie se font de plain-pied.
Les constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone.

6.3. Les matériaux à utiliser pour la réalisation de ce passage doivent être en parfaite harmonie avec les matériaux utilisés pour les constructions et les voiries environnantes. La Ville peut, le cas échéant, imposer un type de matériau.

Art. 7.- Espace vert public.

L'espace vert public est planté d'arbres à haute tige sur au moins 25 % de sa superficie. Seules sont autorisées des constructions sur 1 niveau ,sur une superficie totale maximale de 60 m², dont l'utilisation est directement liée à la fonction de l'espace vert.

Art. 8.- Espace vert public avec construction d'annexes limitée.

Cette zone peut recevoir un bâtiment comprenant 1 niveau sur maximum 70 % de la zone.
L'architecture, les matériaux des façades et toitures doivent être conformes aux dispositions de l'article 3.3.
La partie non construite de la zone est intégrée à la zone d'espace vert public.

Art. 9.- Clôtures.

Les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont :
- les murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,20 m ;
- les treillis (maximum 1,80 m de hauteur) plastifiés de couleur vert foncé, éventuellement garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.

Art. 10.- 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. 11.- Enseignes - Publicité.

11.1. Enseignes :

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière dans la zone d'espace vert public, dans les zones de cours et jardins

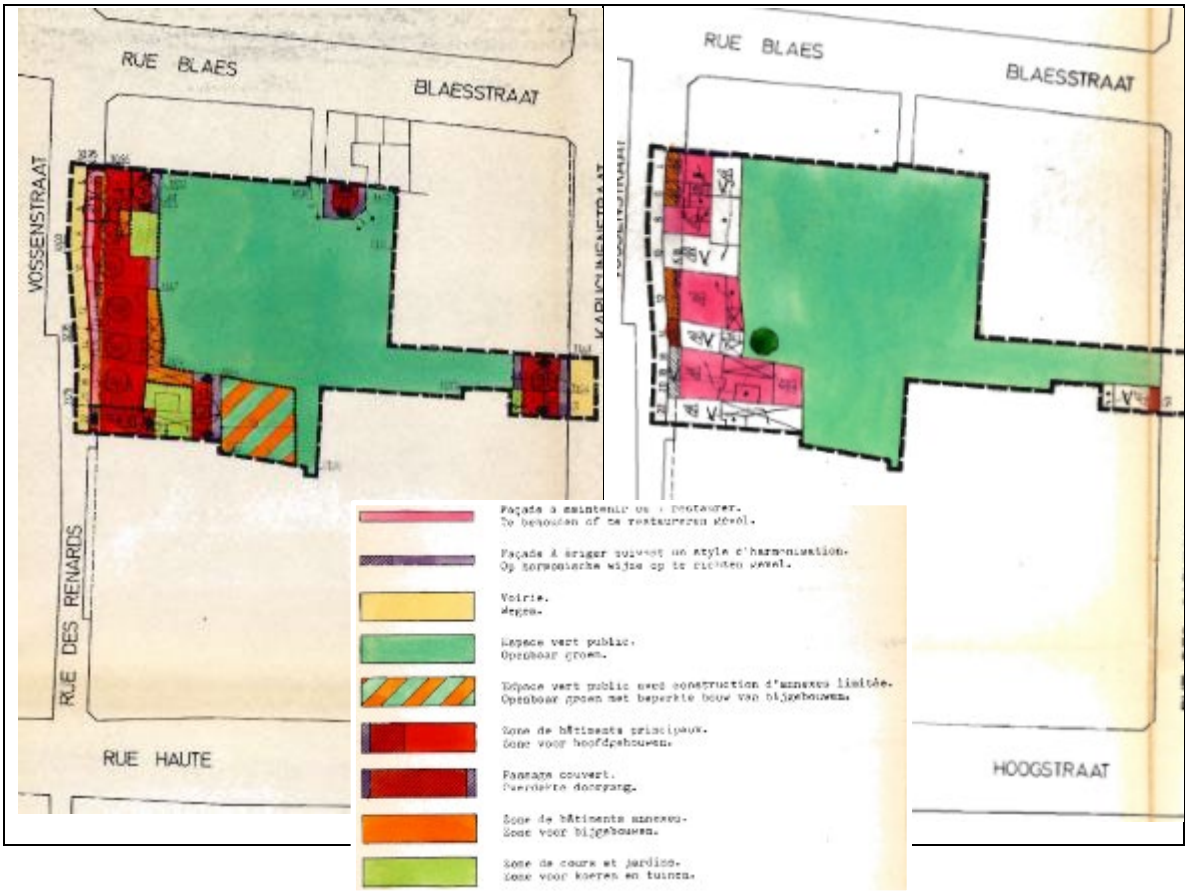
ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique ou de la zone d'espace vert public, de même que les réclames ou publicités qui seraient nuisibles au caractère résidentiel du quartier, à l'exclusion de l'affichage public. Les enseignes, inscriptions, peintures et décorations à caractère commercial sont autorisées au rez-de-chaussée des façades.
Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines.
Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, la Ville peut imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect ou des enseignes de caractère historique.
Toute enseigne sur les toitures est interdite.

11.2. Publicité :

Toute publicité est interdite dans le périmètre du plan.

Art. 12. 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.



Plan d'aménagement du PPAS n°48-30 (à gauche) et plan de la situation existante du PPAS (à droite).

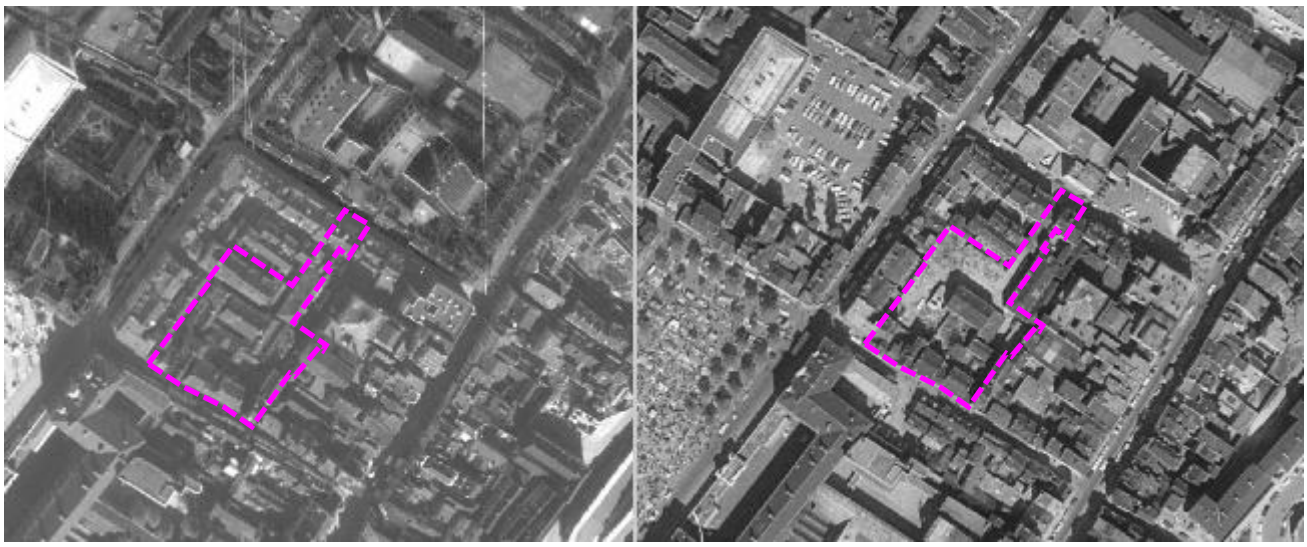
Outre l'illustration des prescriptions, le plan décrète un nouvel alignement à la rue des Renards. Le plan donne également un P/S qui est de 0,87 net qui est un peu plus élevé que celui de la situation existante.

Le plan de la situation existante de fait montre qu'à l'époque de l'adoption du PPAS, le périmètre était urbanisé mais la moitié des bâtiments était vide. La fonction principale était le logement, avec parfois des rez commerciaux.

L'abrogation dont il est question dans ce rapport porte sur l'entièreté du PPAS, soit une partie de l'intérieur de l'îlot, 8 immeubles à front de la rue des Renards et 1 immeuble à front de la rue des Capucins, ainsi qu'une tranche des voiries longeant ces immeubles. Toutes les prescriptions littérales et graphiques portant sur ce périmètre sont à abroger.

1.3 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PPAS

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



Vues aériennes de 1953 et 1971 (Bruciel)

Les vues aériennes d'avant 70 montrent un îlot urbanisé de manière très dense, y compris en intérieur d'îlot. Les années 70' sont marquées par la démolition des bâtiments en intérieur d'îlot pour laisser la place à un vaste espace ouvert.

Ce dernier n'est toujours pas aménagé en parc en 1977 (à la veille de l'adoption du PPAS), mais bien en 1987.



Vues aériennes de 1977 et 1987 (Bruciel)

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

En matière d'affectations :

- assurer une mixité de fonctions : en autorisant le commerce, en protégeant le logement et

interdisant le bureau et les activités productives ;

En matière de caractéristiques physiques :

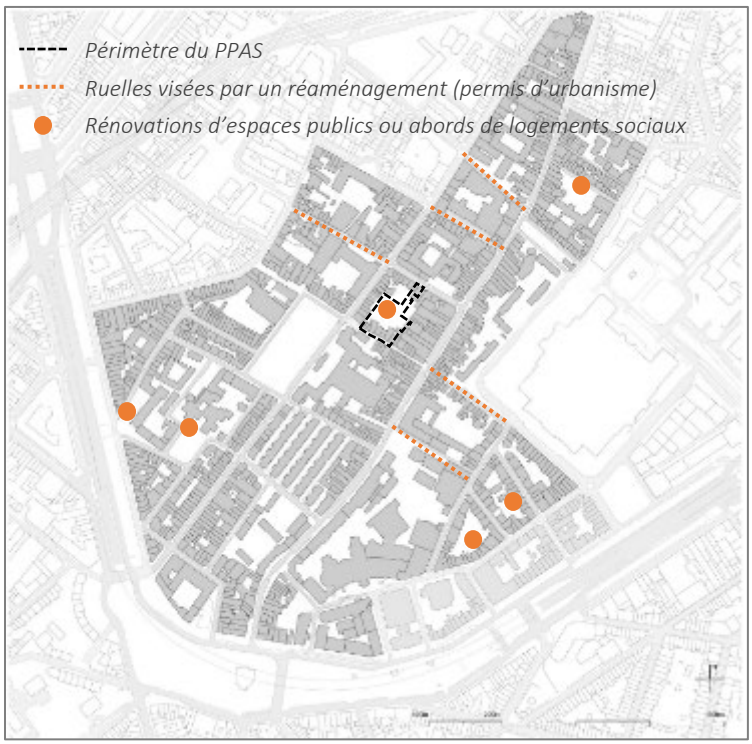
- protéger les façades à valeur patrimoniale et fixer des prescriptions esthétiques ;
- créer un espace vert public en intérieur d'îlot ;
- fixer les alignements.

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

1.4 PROJETS

Le périmètre du PPAS se situe au cœur du périmètre du Contrat de Quartier Durable (CQD) « Marolles », entamé en 2017. Ce programme de revitalisation urbaine comprend plusieurs projets visant tant le bâti que l'espace public. La demande de permis pour le réaménagement de certaines ruelles a été déposée auprès de la Région en décembre 2022. La rénovation de la plaine de jeu des Escargots située dans le périmètre du PPAS est également reprise dans le programme de rénovation d'espace public.

La rénovation de certaines ruelles à l'identique est également prévu, notamment au niveau de la rue des Renards.



Périmètre du CQD Marolles en 2017 et localisation de projets

2 Analyse de la situation existante

2.1 SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Ce chapitre vise à établir l'analyse comparative entre les prescriptions du PPAS et la situation existante de fait. Avant cette analyse, nous allons observer l'évolution du site au cours du temps à partir de l'approbation du PPAS.

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



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

2.1.1 Zone de bâtiments principaux (en rouge)

La zone est actuellement occupée par des maisons de rapport occupées au rez par du commerce et petit équipement (centre de jeunes R'enArts) et aux étages par du logement essentiellement. Cette zone a donc été mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne les affectations.



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



Immeuble repris dans le PPAS rue des Capucins (étoile) avec l'accès au parc (grille)

On notera toutefois que toute la zone n'a pas été mise en œuvre comme le prévoyait le PPAS. Ainsi, certains bâtiments n'occupent pas l'entièreté de la zone constructible tandis que d'autres sont bâtis au-delà de la limite extrême de construction. Parmi les 3 zones non bâties en intérieur d'îlot (indiquées sur la carte ci-dessous), les 2 zones adressées à la rue des Renards correspondent à des constructions préexistant au PPAS.

Concernant les gabarits, quasi tous les bâtiments donnant sur la rue des Renards doivent être conservés dans leur gabarit préexistant au PPAS. Ceci a globalement été respecté. Le n°22 de la rue des Renards et l'immeuble rue des Capucins (n°53) doivent respecter le nombre de niveaux figuré au plan (3 niveaux + toiture) ce qui est le cas dans les faits.



Zones affectées en bâtiments principaux au PPAS et non bâties actuellement

En ce qui concerne les prescriptions d'ordre esthétique et architectural, le PPAS prévoit que quasi tous les bâtiments donnant sur la rue des Renards soient maintenus ou restaurés en ce qui concerne tant leur architecture que les matériaux de parement et couverture avec une certaine latitude pour les rez commerciaux. Au vu de la couleur des façades des n°4, 6 et 8 (rouge et jaune-orangé), on peut raisonnablement mettre en doute le respect de l'aspect des façades d'origine. Aucun permis d'urbanisme n'a été retrouvé pour les n°4 et 6. En ce qui concerne le n°8, ni les plans de permis ni le permis d'urbanisme lui-même ne font état de la couleur des façades. Par ailleurs, des dérogations au PPAS ont été accordées à la Ville (demandeur) lors de la demande de permis d'urbanisme pour la reconstruction des n°12 à 20, (sans que celles-ci ne soient explicitées dans les documents mis à disposition).





Dérogations au PPAS aux n°4-6-8 (à gauche) et aux n°10 à 20 (à droite)

Pour les autres constructions (n°22 de la rue des Renards et n°53 rue des Capucins), la composition doit s'harmoniser avec l'existant et les matériaux sont la brique similaire à la brique ancienne, le béton de couleur blanche ou ocrée et l'enduit traditionnel (blanc). Alors que l'immeuble de la rue des Capucins respecte assez bien ces prescrits, ce n'est pas le cas de l'immeuble situé au n°22 de la rue des Renards.



Non-respect du PPAS (matériaux et architecture)
Rue des Renards 22



Respect du PPAS - rue des Capucins 53

2.1.2 Zone de bâtiments annexes (en orange)

Le PPAS reprend une zone de bâtiments annexes. Dans cette zone, les constructions doivent avoir une toiture plate et un seul niveau (max 3,5 m de haut). Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture sont similaire à celles des bâtiments principaux à harmoniser (cf. ci-dessus) et les couvertures de toiture doivent être de tonalité grise.

L'analyse des images aériennes actuelles, la visite de terrain, ainsi que les plans de demande de permis d'urbanisme (accordés et mis en œuvre) révèlent que ces prescriptions n'ont pas toujours été respectées : aux n°12 à 16 de la rue des Renards, cette zone accueille le bâtiment principal dont la profondeur dépasse ce qu'autorise le PPAS.

Au n°18-20, une partie de cette zone accueille le bâtiment principal comme pour les immeubles voisins, le tout formant un ensemble, alors que l'autre partie est occupée par une annexe conformément au PPAS (mais on note que cette construction annexe dépasse en zone de cours et jardins).



Annexe conforme au PPAS (en orange) et partie de la zone d'annexe occupée par le bâtiment principal à l'arrière (en rose). La partie en rouge est non-conforme au PPAS car en zone de cours et jardins.

2.1.3 Zone de cours et jardins (en vert clair)

Une grande partie de la zone de cours et jardins définie au PPAS est construite, celle-ci n'est donc pas respectée dans les faits :



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

Ces constructions existaient déjà en grande partie avant l'adoption du PPAS.

Le PPAS prescrit aussi que les arbres existants doivent être maintenus. En situation existante, seul un arbre est identifié comme existant. Cet arbre est toujours présent.



Arbre à préserver selon la situation existante du PPAS (rond vert foncé)

2.1.4 Zone frappée de servitude sur domaine privé destiné à l'établissement d'un passage couvert (en hachuré)

Le n°53 rue des Capucins est frappé de servitude selon le PPAS. Un accès public couvert doit y être aménagé pour permettre l'accès du parc au public. Cet aménagement a bien été réalisé et constitue un des deux accès à ce parc situé entièrement en intérieur d'îlot.



Accès au parc depuis la rue des Capucins

2.1.5 Espace vert public (en vert foncé)

Le PPAS réserve une vaste zone en intérieur d'îlot réservée à un espace vert public. Cette dernière a bien été mise en œuvre et est occupée par le parc de la plaine des Escargots. Ce dernier est accessible depuis l'entrée Capucins. Un second accès existe également entre les n°156 et 158 de la rue Blaes,

qui porte le nom « impasse des Escargots » (du temps où l'intérieur de l'Îlot étaient complètement construit).

On notera qu'un bâtiment, existant avant l'adoption du PPAS, dépasse dans la zone d'espace vert. Il s'agit du n°10 de la rue des Renards.

Le PPAS prévoit aussi que 25% de sa superficie soit plantée d'arbres à haute tige. Au regard de la photo infra-rouge, on peut estimer que cette prescription à été respectée (si on prend en compte la canopée).

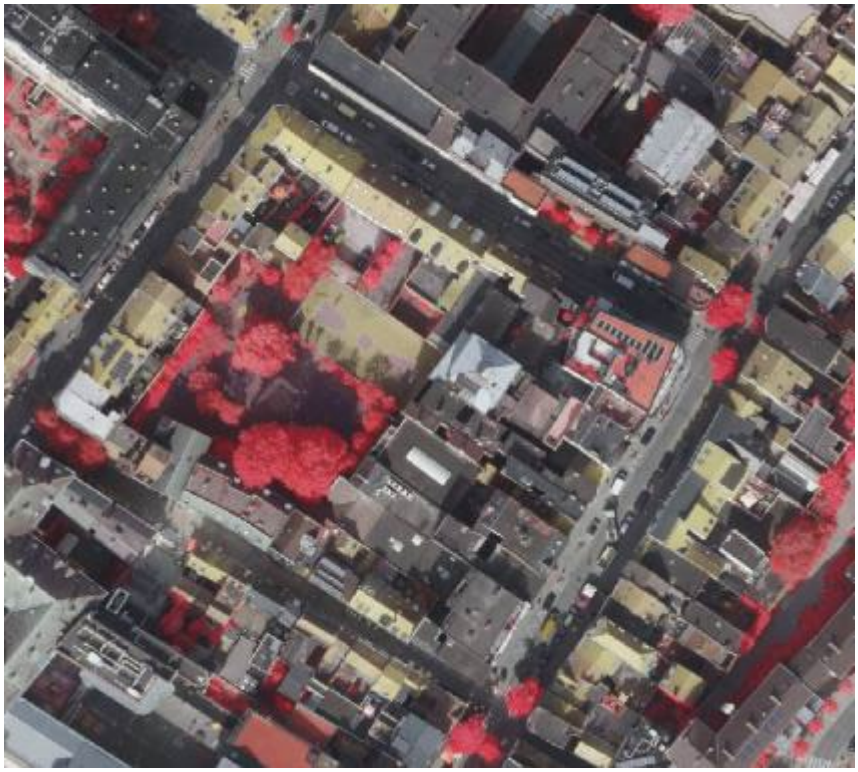


Photo infrarouge 2021 (Brugis)

2.1.6 Espace vert public avec construction d'annexes limitée (orange et vert foncé)

A l'arrière des bâtiments, au cœur de l'îlot, le PPAS prévoit une zone d'espace vert public avec construction d'annexe limitée. Dans les faits, cette zone est aménagée en parc.



Plaine de jeu située dans la zone d'espace vert public avec construction d'annexes limitées

2.1.7 Voirie (en jaune)

Les parties de voirie longeant les parties d'îlot reprises dans le PPAS sont intégrées au plan. Ce dernier ne comporte toutefois pas de prescription spécifique en la matière.

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

Le PPAS est presque entièrement réalisé, conformément au PPAS. Quelques divergences entre l'existant et le PPAS sont toutefois à signaler :

- La zone d'annexes n'a pas été mise en œuvre conformément au PPAS (est plutôt occupée en grande partie par les bâtiments principaux) ;
- Certaines constructions dépassent de la zone bâtissable identifiée au plan (dans la zone de cours et jardin et ponctuellement dans la zone d'espace vert). Ces constructions sont toutefois préexistantes à l'adoption du PPAS ;
- Les matériaux et la composition des façades ne sont pas toujours respectés.

On note par ailleurs que toute la zone de bâtiment principaux n'a pas été construite, certaines potentialités existent donc encore en intérieur d'îlot, en vertu du PPAS.

2.2 SITUATION EXISTANTE DE DROIT

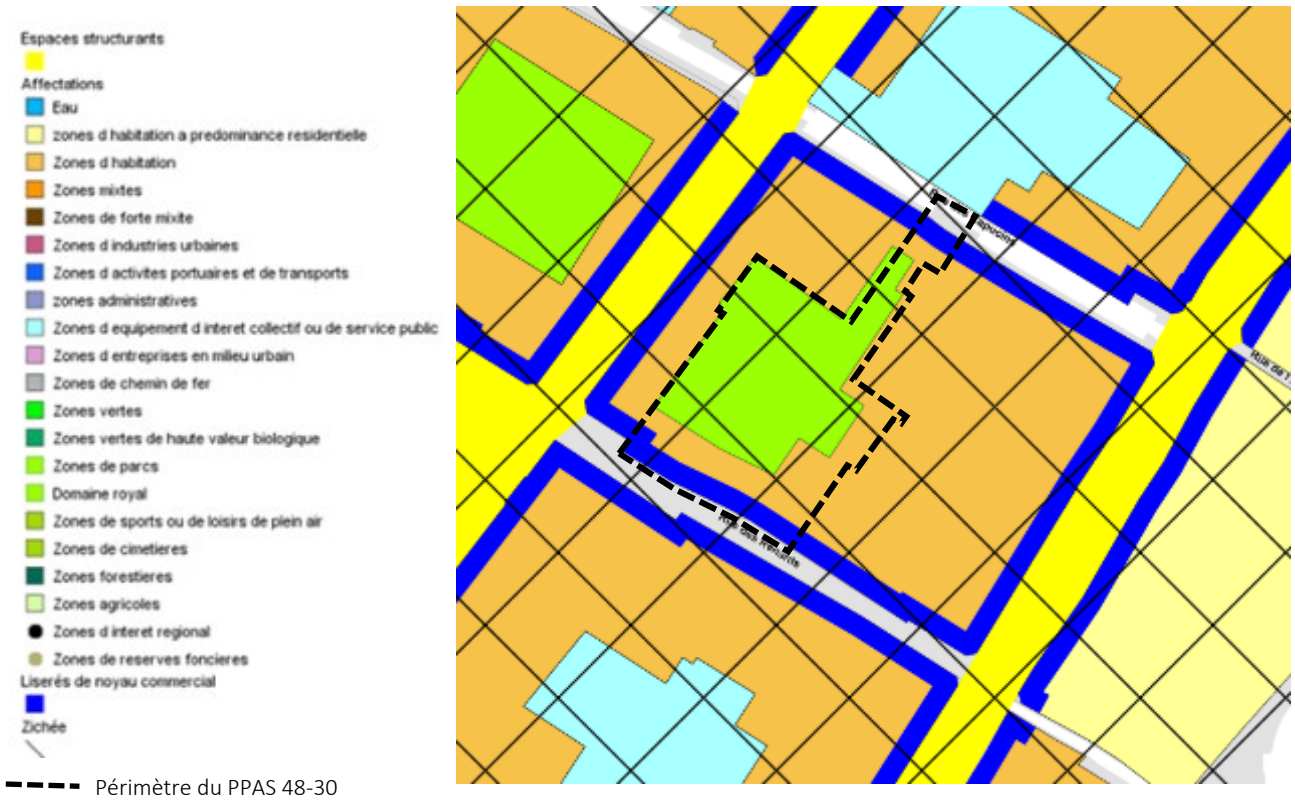
L'établissement de la situation existante de droit permet de mettre en évidence les contraintes juridiques qui pèsent sur l'îlot et d'établir une analyse comparative entre les prescriptions du PPAS et celles des différents plans (règlementaires et stratégiques) et règlements.

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

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

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

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



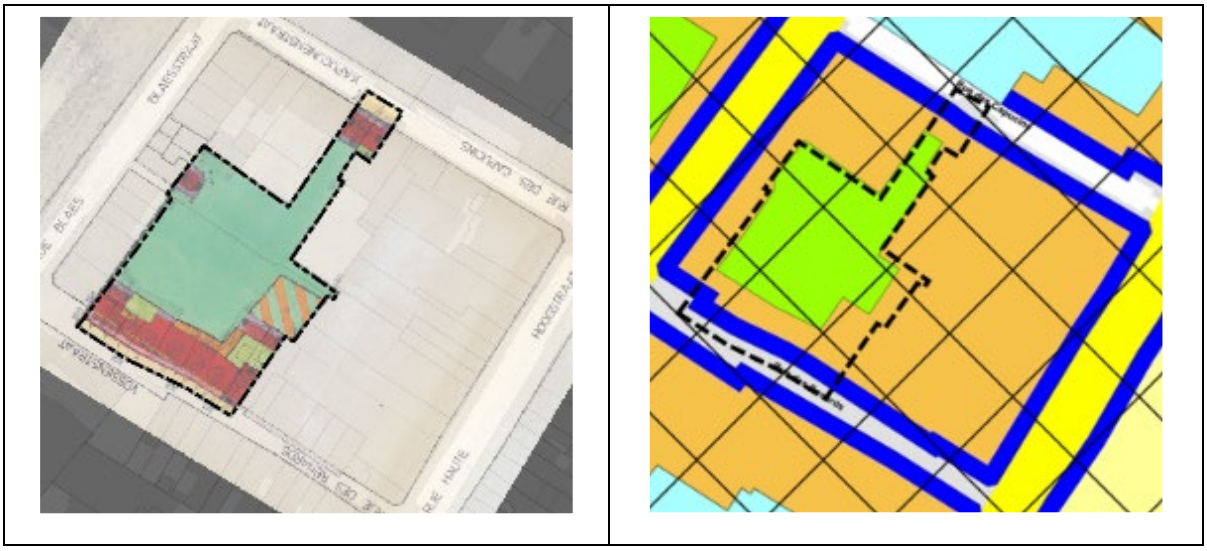
PRAS- Carte des affectations du sol.

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

- <u>une zone verte,</u> qui correspond à l'intérieur de l'îlot et couvre la majorité du périmètre à abroger ;

- des zones d'habitation, qui correspond aux zones situées à front de rue ;
- un liseré de noyau commercial le long de toutes les voiries délimitant l'îlot ;
- des espaces structurants : la rue Blaes et la rue Haute ;
- une ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement), qui couvre tout le Pentagone.

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



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

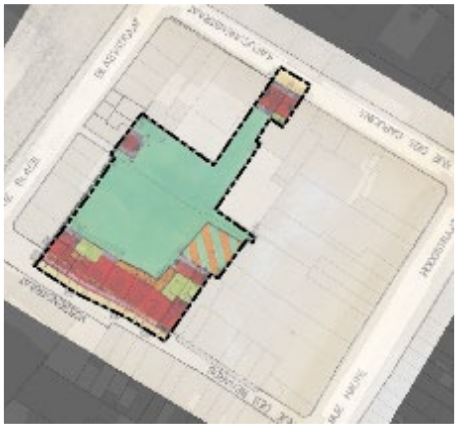
Deux cas de figure peuvent se présenter :

- (Cas 1) Le PPAS précise le PRAS tout en le respectant : dans ce cas, les prescriptions du PPAS sont conformes au PRAS et, si elles répondent encore aux objectifs urbanistiques actuels, elles constituent un enjeu du PPAS ;
- (Cas 2) Le PPAS est plus permissif que le PRAS, et en ce sens, il est contraire au PRAS : dans ce cas, l'adoption du PRAS a entraîné l'abrogation implicite des dispositions concernées du PPAS. (Voir circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001).

Zone de bâtiments principaux (en rouge)

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

	PPAS	PRAS
Logement	Affectation principale	Affectation principale
Commerce	- Affectation principale - Stations service : pas autorisé	- Max.150m2 au rdc - Max.300m² jusqu'au 1er étage sous réserve de MPP et sous conditions
Activités productives	- Artisanat = affectation principale - Entreprises, ateliers, dépôts : pas autorisé (uniquement maintien des activités existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan)	- Max. 250m2 - Max. 500m2 avec MPP - Max. 1500m² avec PPAS
Equipements	Compléments publics ou privés au logement	Max. 250m² sous réserve de la prescription générale 0.7
Bureau	Pas autorisé	- Max. 250m2 - Max. 500m² avec MPP
Hôtel	Autorisé sans limite	- Max. 20 chambres - Max. 50 chambres avec MPP

PPAS	PRAS
	
Art. 2 Affectation des bâtiments *« 2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence et à ses compléments et équipements publics et privés, aux commerces et à l'artisanat.* *2.2. Les installations d'ateliers et les dépôts sont autorisés dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan. Ces activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne*	**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)

soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique. *2.3. Les stations distributrices de carburant sont interdites.* *2.4. L'installation de bureaux est interdite. »* *Art.3 Zone de bâtiments principaux* *3.2. Zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer* Cet article comprend essentiellement les prescriptions suivantes : - conservation ou restauration des façades et toitures (architecture et matériaux), tout en permettant une bonne exploitation des rez commerciaux; - maintien du nombre de niveaux et du volume existants. *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 architecturale des façades (pleins et vides, conception verticale, respect de la trame urbaine primitive) – plus grande latitude de composition pour les façades donnant sur l'espace vert public en intérieur d'îlot ; - au nombre de niveaux et les hauteurs sous corniche, - la hauteur du rez par rapport à la rue - les toitures : forme, angle, lucarnes, terrasses, - les matériaux et leur couleur…	**Liseré de noyau commercial** Commerce prioritaire au rez, m² limités **Zone de parc** Végétation, plans d'eau, équipements de détente (aménagées pour leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique). **Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) :** *« Conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.* *Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine 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 il est plus précis concernant les affectations secondaires autorisées, en ce qu'il interdit l'installation de nouveaux bureaux et les installations de distribution de carburant (Cas 1).

Comme le PRAS, le PPAS limite les ateliers et dépôts, mais pas de la même manière. Le PPAS précise simplement le PRAS (il est plus strict puisque la superficie existante était inférieure à 250m² et qu'à terme, les ateliers et dépôts ne sont pas autorisés).

Contrairement au PRAS (Cas 2), le PPAS :

- Ne limite pas les superficies de petit artisanat ;
- Ne limite pas les superficies de commerces, il ne limite pas leur implantation au rez ;
- Ne limite pas le nombre de chambre d'hôtel autorisé ;
- Permet de construire du logement dans la zone de parc du PRAS (la petite zone de bâtiment principaux autorisée à l'arrière de l'immeuble situé 156 rue Blaes).

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

⇨ Malgré l'abrogation du PPAS le logement sera protégé, via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12. L'abrogation du PPAS permettra d'implanter du bureau tout en étant contraint par les superficies maximales énoncées au PRAS pour cette fonction secondaire. L'interdiction d'installation de stations-service ne sera plus d'application, mais le risque d'une telle installation est quasi nul (configuration des lieux, piétonnier, législation en matière de stations-service). Le PRAS prévoit des superficies maximales limitées pour les différentes affectations secondaires, ce qui s'inscrit dans l'esprit du PPAS. Le PRAS limite les superficies de commerces, mais il encourage leur installation aux rez-de-chaussée via le liseré de noyau commercial.

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, possibilité de construire dans la zone de parc).

IMPACT sur les qualités des constructions

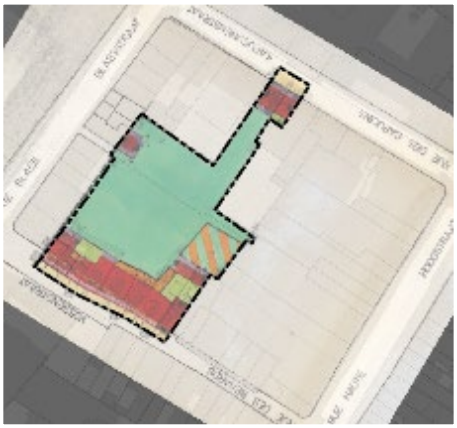
Le PPAS précise le PRAS en édictant des conditions particulières relatives à la sauvegarde et à la valorisation des qualités historiques et esthétiques du bâti.

⇨ Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement pourront être prises en considération via la ZICHEE, mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS. La ZICHEE assure une moindre protection du patrimoine existant que ne le fait le PPAS. La distinction entre constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer et constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation, ne sera plus d'application, mais on a vu par ailleurs que les prescriptions y relatives n'ont pas toujours été respectées dans les faits.

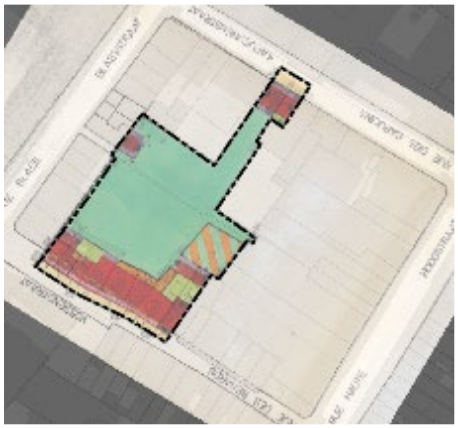
Au sein du périmètre, aucun bien n'est classé ni repris à l'inventaire du patrimoine architectural Iris monument Les façades situées dans la rue des Renards sont cependant incluses dans la zone de protection de la maison traditionnelle classées sise au n°5 de la rue des Renards. Les prescriptions particulières du PPAS visant à la conservation répondent encore toujours aux objectifs urbanistiques actuels et constituent donc un enjeu du PPAS.

MPP : mesures particulières de publicité

Zone de bâtiments annexes (en orange)

PPAS	PRAS
	
Art. 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 sur 1 niveau maximum sur l'entièreté de la surface. Cet article comprend des prescriptions relatives aux matériaux et à l'architecture des façades (dispositions *art 3.3* - style d'harmonisation), et autorise des constructions en sous-sol. Il réfère à la zone de cours et jardin pour les parties non construites.	**Zone d'Habitation :** Affectation principale : Logement **Affectations secondaires :** - Équipement (m² limités) - Activités productives (m² limités) - Bureaux (m² limités) - Commerces (m² limités, rez) - Hôtel (nombre de chambres limité) **Liseré de noyau commercial** Commerce prioritaire au rez, m² limités **Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)** (voir ci-dessus)
IMPACT sur les affectations : Idem Zone de bâtiments principaux. **IMPACT sur les qualités des constructions :** Idem Zone de bâtiments principaux.	

Zone de cours et jardins (en vert clair)

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

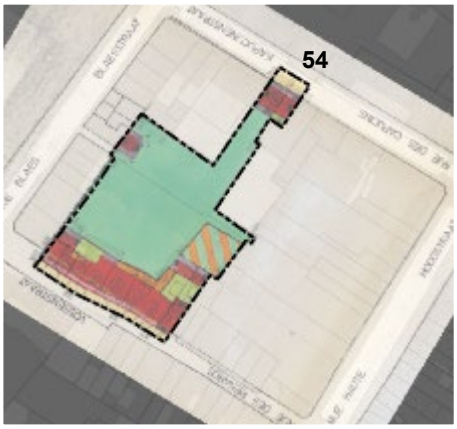
IMPACT

Les cours et jardins constituent une affectation principale du PPAS, ce qui ne va pas à l'encontre de la zone d'habitation du PRAS. Le PPAS précise le PRAS en définissant une zone où les constructions hors-sol ne sont pas autorisées dans la zone d'habitation et en y imposant le maintien des arbres existants.

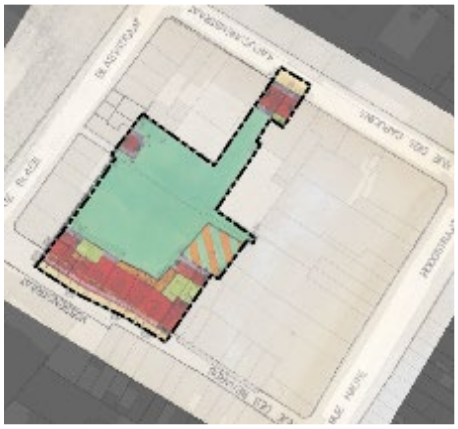
L'abrogation du PPAS supprimera le détail des zones constructibles ou non en zone d'habitat. Ce point relève toutefois plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous). L'abrogation du PPAS supprimera également l'obligation de maintenir les arbres existants.

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

Zone frappée de servitude sur domaine privé destiné à l'établissement d'un passage couvert (hachure)

PPAS	PRAS
	
Au n°54 de la rue des Capucins, la Ville impose pour cause d'utilité publique, une servitude de passage public sur domaine privé. Les largeur/hauteur du passage sont renseignées. L'harmonie des matériaux utilisés avec ceux des voiries environnantes doit être garantie.	**Zone d'Habitation** (voir ci-dessus) **Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)** (voir ci-dessus)
IMPACT Le passage public ne va pas à l'encontre de la zone d'habitation du PRAS. Le PPAS précise le PRAS en définissant cette zone. L'abrogation du PPAS supprimera l'imposition de ce passage ainsi que de ses dimensions. Le fait que la Ville de Bruxelles soit propriétaire de cette parcelle est cependant favorable à son maintien. En cas de revente à un propriétaire privé, une convention de passage public sur sol privé devra être établie.	

Espace vert public avec construction d'annexes limitée (en orange et vert)

PPAS	PRAS
	
Art. 2 Affectation des bâtiments (voir ci-dessus : ces zones reçoivent les mêmes affectations que les bâtiments principaux) **Art. 8 Espace vert public avec construction d'annexes limitée** *« Cette zone peut recevoir un bâtiment comprenant 1 niveau sur maximum 70 % de la zone. L'architecture, les matériaux des façades et toitures doivent être conformes aux dispositions de l'article 3.3.* *La partie non construite de la zone est intégrée à la zone d'espace vert public*. »	**Zone d'Habitation** (voir ci-dessus) **Zone de parc** - Végétation, plans d'eau, équipements de détente (aménagées pour leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique) - Commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci (MPP) **Prescription générale 0.6** (voir ci-dessus)

IMPACT sur les affectations

A l'ouest de cette zone, contrairement au PRAS, le PPAS autorise de construire des annexes sur une partie de la zone de parc. Le PPAS est donc localement plus permissif, il y a donc abrogation implicite de cette possibilité par le PRAS.

A l'est de la zone d'espace vert public avec construction d'annexes limitées, le PPAS précise le PRAS en définissant une zone où des annexes limitées (max 70% de la zone) sont autorisées en intérieur d'îlot.

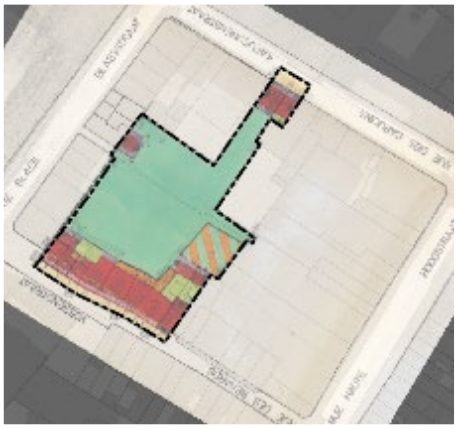
Pour les affectations autorisées au sein de cette zone, voir l'analyse ci-dessus pour la Zone de bâtiments principaux.

IMPACT sur les qualités des constructions

L'abrogation du PPAS clarifiera l'emprise de la zone non constructible.

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

Espace vert public (en vert foncé)

PPAS	PRAS
	
Art. 7.- Espace vert public. *« L'espace vert public est planté d'arbres à haute tige sur au moins 25 % de sa superficie. Seules sont autorisées des constructions sur 1 niveau ,sur une superficie totale maximale de 60 m², dont l'utilisation est directement liée à la fonction de l'espace vert. »*	**Zone de parc** (voir ci-dessus) **Zone d'Habitation** (voir ci-dessus) **Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)** (voir ci-dessus) **Prescription générale 0.6** (voir ci-dessus)

IMPACT

Le PPAS n'est pas contraire au PRAS, il précise le PRAS en définissant une zone d'espace vert public, en donnant une superficie maximale de la construction dans cette zone et en imposant des arbres à haute tige.

Contrairement au PRAS, le PPAS n'impose pas que la fonction de l'éventuelle construction soit accessoire à l'espace vert.

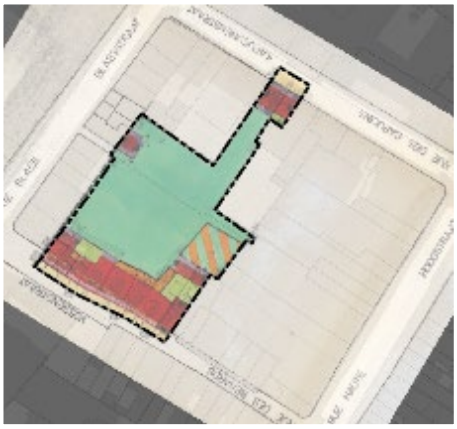
L'abrogation du PPAS supprimera l'imposition que cet espace vert soit public, ainsi que l'imposition d'y planter des arbres à haute tige. Cependant, l'appartenance des lieux à la Ville de Bruxelles est favorable à la conservation du caractère public des lieux. En cas de vente, une convention de passage public sur sol privé devra être proposée aux acquéreurs. Une désaffectation de la zone pourrait aussi maintenir son caractère public (il s'agirait d'extraire la zone d'espace vert public du domaine privé de la Ville pour la verser dans le domaine public). Dans ce cas, la gestion des accès devra toujours être assurée en vue de garantir la tranquillité des logements sur l'îlot au moins la nuit.

De plus, malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE. On note également que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera et que le RRU répond mieux aux enjeux de perméabilité et de qualité des intérieurs d'îlot (voir ci-après).

Voirie (en jaune)

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

Les alignements sont traités dans la partie 2.2.5.

PPAS	PRAS
	

Synthèse PPAS - PRAS

L'abrogation du PPAS permettra de **clarifier la réglementation en vigueur en supprimant les abrogations implicites du PPAS** : absence de limitation des superficies des affectations secondaires, absence de limitation du nombre de chambres d'hôtel, possibilité d'implanter des constructions à affectations mixtes dans une partie de la zone de parc du PRAS.

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

Les **enjeux subsistants** de l'abrogation du PPAS se situent essentiellement au niveau de la perte de précisions apportées par le PPAS : le caractère public du parc, l'obligation d'arbres à haute-tige sur 25% de cette zone, **la conservation des façades** (en zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à restaurer), le maintien de la **trame urbaine primitive** dans l'expression des façades.

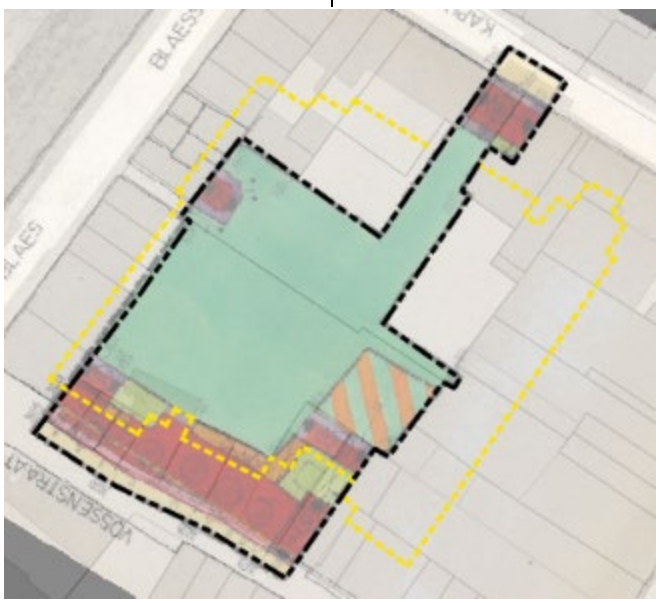
En cas d'abrogation du PPAS**, l'existence de la zone de passage public sur sol privé est menacée**.

Cependant, malgré l'abrogation du PPAS, les façades donnant sur la rue des Renards bénéficieront d'une certaine attention puisqu'elles sont situées dans la **zone de protection des maisons classées** aux n°3 et 5. De plus, les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE. On note également que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.

2.2.2 Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Zone de bâtiments principaux (en rouge)

	Prescriptions PPAS	*RRU*
Implantation	A l'alignement défini sur le plan, qui dans les faits correspond au front de bâtisse, qui n'est pas continu sur l'ensemble de l'îlot. Deux zones de bâtiments principaux sont également représentées au plan en intérieur d'îlot.	A l'alignement ou selon le front de bâtisse. Le front de bâtisse n'étant pas continu, un plan d'alignement est nécessaire. Concernant la zone de bâtiments principaux subsistant en intérieur d'îlot (non abrogée implicitement par le PRAS), localisée derrière les n°20-22 rue des Renards, le RRU est plus strict car il prévoit une profondeur maximum des constructions jusqu'à ¾ de la parcelle.
Gabarit	Maximum 3 niveaux (Rez+2) + toiture (max : 10,80m sous corniche)	Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. Au sein du périmètre, les gabarits varient globalement entre Rez+1+T et Rez+2+T, soit des gabarits comparables au PPAS. Au sein de l'îlot, en dehors du périmètre, les gabarits varient entre Rez+1+T et Rez+4+T (R+5+T à l'angle Haute/Capucins), donc des gabarits parfois plus élevés que ceux du PPAS. On relève surtout, aux abords directs, le n°172 de la rue Blaes (angle avec la rue des Renards) qui présente un Rez+3+T qui côtoie le Rez+1 de la rue des Capucins – gabarit conservé sous l'égide du PPAS. On note aussi que le périmètre du PPAS se situe entre la rue Haute et la rue Blaes où les gabarits sont globalement plus élevés (jusqu'à R+4+T rue Haute et R+3+T rue Blaes). Dès lors ; en cas de démolition-reconstruction globale de l'îlot il y a un risque de voir des gabarits plus élevés apparaître, mais que globalement la situation existante, qui servira de référence pour l'application du RRU, est similaire aux prescrits du PPAS.
Profondeur	Le PPAS renseigne la limite extrême postérieure des constructions.	Le RRU réglemente la profondeur des constructions mitoyennes en fonction de celle des constructions voisines sans pour autant dépasser ¾ de la longueur de la

		parcelle. Comme le montre le schéma ci-dessous, l'application du RRU limitera globalement davantage la profondeur du bâti que le PPAS, sauf aux n°18 à 24 de la rue des Renards (au niveau de la zone de cours et jardin du PPAS), mais cette zone est en grande partie bâtie dans les faits. L'application de la règle des 17m de profondeur maximum proposée dans le cadre du nouveau projet de RRU implique globalement des profondeurs de bâti plus importantes que le PPAS.  *Profondeur max RRU*
Toitures	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, les constructions du périmètre présentent une bonne homogénéité en termes de toitures côté Capucins et plus de variations sur la rue des Renards rendant l'application du RRU plus complexe surtout aux n° 10 et 22. Le RRU indique que le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. De plus, la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

Hauteur des locaux	Hauteur sous plafond des locaux (hors caves et parkings) de 2,60 m minimum et 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.	Le RRU fixe également la hauteur des locaux selon des standards similaires et plus contemporains : Hauteur sous plafond des locaux habitables de 2,50m minimum et 2,30 m minimum pour les niveaux sous toiture (sur min 50% de la superficie)
Composition architecturale	Le PPAS distingue : - les zones où les façades sont à maintenir ou à restaurer : il édicte des règles de conservation/restauration pour les façades, les toitures, le volume et nombre de niveaux. - les zones où 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 m au-delà) mais ne réglemente pas la composition architecturale.
Esthétique et matériaux	Le PPAS liste les matériaux autorisés en façade et en toiture	Le RRU ne prévoit aucune obligation en la matière.

IMPACT

Etant donné que le front bâti n'est pas rectiligne sur le pourtour de l'îlot et que l'alignement défini par le PPAS ne sera plus d'application en cas d'abrogation, il importera de décréter cet alignement par ailleurs.

Au regard du RRU, l'abrogation pourrait avoir des impacts en termes de profondeurs des constructions qui pourraient localement être plus importantes, mais la zone de parc du PRAS balise cette éventualité du côté de la rue des Capucins, et une partie de cette zone d'extension possible est déjà bâtie dans les faits du côté de la rue des Renards. Le RRU est donc globalement plus strict que le PPAS, ce qui va dans le sens de la politique actuelle en matière de préservation et de végétalisation des intérieurs d'îlot.

Au niveau des gabarits, l'îlot étant bâti, les prescriptions du RRU permettront globalement d'encadrer les futures constructions. Notons toutefois que l'abrogation du PPAS pourra induire localement une augmentation des gabarits de 2 étages au niveau du n°4 de la rue des Renards (et potentiellement des numéros suivants), actuellement R+1. Notons également qu'à long terme, dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction visant tout ou partie de l'îlot ou par des opérations « de proche en proche » depuis la rue Haute, les gabarits alentours montant jusqu'à Rez+4+T, on pourrait voir des gabarits plus élevés dans l'îlot mais qui resteront en équilibre avec le bâti environnant.

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

- la distinction que fait le PPAS entre les zones où les façades sont à maintenir ou à restaurer et les zones où les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation ;

- les règles relatives à la composition architecturale et les règles de conservation pour ces zones, dont la préservation de la trame urbaine primitive dans l'expression des façades (style d'harmonisation) ;

Ces prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques ne sont en effet pas prises en charge par le RRU. On note cependant que la ZICHEE du Pentagone couvre le périmètre et qu'une zone de protection couvre les façades sises à la rue des Renards. Par ailleurs, la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.

Zone de bâtiments annexes (en orange)

	Prescriptions PPAS	*RRU*
Implantations	/	/
Gabarits et profondeur	Le PPAS autorise des bâtiments annexes à 1 niveau, d'une hauteur de 3,5m, sur toute la surface. Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite. Pour les parties éventuellement non construites, se référer à la « zone de cours et jardins ».	Les zones d'annexes situées aux n°4, 6, 12 et 14 de la rue des Renards dépassent la limite des ¾ de la parcelle prévue par le RRU. Le RRU est donc plus strict. En termes de gabarits, le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. Dans la situation de fait, la zone d'annexe du PPAS n'est pas respectée (la zone est souvent occupée par l'immeuble principal). Il y a donc peu d'enjeu en cas d'abrogation du PPAS et le RRU cadre suffisamment.
Toiture	Toitures plates. Les matériaux utilisés pour la couverture doivent être de tonalité grise, éventuellement recouverts 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.
Hauteur des locaux	/	Le RRU fixe la hauteur 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 édicte des règles (style d'harmonisation) : jeux de pleins et de vides, verticalité, respect de la trame urbaine ancienne étroite, vitrage en retrait de min. 0,10 m par rapport au plan de la façade principale.	Le RRU ne réglemente pas la composition architecturale.
Esthétique et matériaux	Le PPAS liste les matériaux autorisés en	Le RRU ne prévoit aucune obligation en la

	façade et en toiture.	matière.

IMPACT

Peu d'impact est attendu en zone de bâtiments annexes. L'abrogation du PPAS sera globalement plus favorable à la perméabilité dans les zones d'annexes grâce à l'application du RRU, cependant la majorité de ces zones sont déjà bâties.

En termes de composition architecturale, l'abrogation du PPAS supprimera les règles relatives à la composition architecturale et les règles de conservation. Ces prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques ne sont pas prises en charge par le RRU. On note toutefois qu'une ZICHEE couvre le tout et que la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.

Zone de cours et jardins (en vert clair)

	Prescriptions PPAS	*RRU*
Prescriptions	Le PPAS identifie 3 zones de cours et jardin sur le plan. Ces zones ne peuvent recevoir de construction en surface et sont affectées exclusivement à l'agrément. Les arbres existants doivent être maintenus.	Selon le RRU, la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. Au niveau de la zone de cours et jardin située aux n°18 à 24 de la rue des Renards, la limite fixée par le RRU des ¾ de la parcelle pour la profondeur des constructions recouvre la zone de cors et jardin fixée par le PPAS (ce qui pourrit impliquer une urbanisation de cette zone non urbanisable au PPAS), mais cette zone est dans les faits en grande partie déjà bâtie.

IMPACT

Les profondeurs maximales autorisées par le RRU recouvrent à certains endroits les zones de cours et jardin définies par le PPAS. L'abrogation du PPAS n'aura toutefois pas d'enjeu majeur en la matière, ces zones étant pour la plupart bâties dans les faits (contrairement aux prescrits du PPAS).

Le maintien de arbres existants prescrit par le PPAS ne sera plus d'application.

Zone frappée de servitude sur domaine privé destiné à l'établissement d'un passage couvert (hachure)

	Prescriptions PPAS	*RRU*
Prescriptions	Au n°54 de rue des Capucins, la Ville impose pour cause d'utilité publique, une servitude de passage public sur domaine	/

	privé. Les largeur/hauteur du passage sont renseignées. L'harmonie des matériaux utilisés avec ceux des voiries environnantes doit être garantie.	

IMPACT

En cas d'abrogation du PPAS, l'existence de la zone de passage public sur sol privé est menacée. Le RRU ne peut garantir son maintien. Le RRU comprend par ailleurs des prescriptions relatives à la qualité des revêtements pour le cheminements piétons, sans considérations d'ordre esthétiques.

Espace vert public avec construction d'annexes limitée (en orange et vert)

	Prescriptions PPAS	*RRU*
Implantations	/	/
Gabarits et profondeur	Le PPAS autorise un bâtiment annexe dans cette zone de maximum 1 niveau sur maximum 70% de la surface. L'architecture, les matériaux des façades et toitures doivent être conformes aux dispositions du style d'harmonisation décrit pour les bâtiments principaux.	Cette zone est actuellement non construite. Une partie se trouve en espace vert au PRAS et l'autre en zone d'habitation. Cette dernière partie se situe au-delà de la profondeur maximale de ¾ de la parcelle selon le RRU, le RRU est donc plus strict que le PPAS.

IMPACT

En cas d'abrogation du PPAS, cette zone deviendra non constructible et 50% de sa superficie doit être perméable (en pleine terre et plantée). On note par ailleurs que le RRU ne permet pas de garantir le caractère public de cet espace. Cependant, l'appartenance des lieux à la Ville de Bruxelles est favorable à la conservation du caractère public des lieux.

Espace vert public (en vert foncé)

	Prescriptions PPAS	*RRU*
Prescriptions	Cette zone est plantée d'arbres à haute tige sur au moins 25 % de sa superficie. Seules sont autorisées des constructions sur 1 niveau, sur une superficie totale maximale de 60 m², dont l'utilisation est directement liée à la fonction de l'espace vert.	/

IMPACT

En cas d'abrogation, cet espace vert deviendra entièrement non bâtissable. L'imposition d'arbres à haute tige ne sera plus d'application, mais une surface perméable (en pleine terre et plantée) de minimum 50% de sa superficie sera imposée.

On note ici aussi que le RRU ne permet pas de garantir le caractère public de cet espace.

Prescriptions générales

Clôture	Détermination des types et hauteurs de clôtures admises entre les zones non construites.	Le RRU ne traite pas les autres types de clôture (sauf celle des terrains non bâtis). Mais on note que, comme le PPAS, le Règlement Communal sur les Bâtisses fixe la hauteur des murs de clôtures entre cours et jardins (art. 48), à 2m75 (au lieu de 1m80 à 2m20 dans le PPAS).
Garages et parkings	Art. 10. Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage dans les propriétés, dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.	Le RRU impose au minimum 1 emplacement par logement, au maximum 2.
Publicité - Enseignes	Publicité interdite dans le périmètre. En dehors des enseignes des maisons de commerce, interdiction de publicité dans les zones d'espace vert public et de cours et jardins et dans les zones qui seraient visibles depuis l'espace public. Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines. Elles ne peuvent nuire au caractère résidentiel du quartier. Les enseignes en toiture sont interdites.	Le Titre VI du RRU vise les enseignes et publicités visibles depuis l'espace public. En dehors des enseignes, il renseigne à la fois des interdictions et des restrictions applicables dans toutes les zones qu'il définit. Le PPAS se situe en « zone restreinte » 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 toutefois que des dérogations au RRU en matière de stationnement, visant à supprimer l'imposition d'un emplacement par logement sont régulièrement demandées et accordées. 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.

Synthèse PPAS - RRU

L'abrogation du PPAS pourrait avoir des impacts en termes de **profondeurs des constructions** qui pourront localement être plus importantes (au n°54 rue des Capucins et n° 20-22 rue des Renards), rendant constructibles 2 des 3 zones de cours et jardins du PPAS situées aux n°20-22 de la rue des Renards et au n°53 de la rue des Capucins (puisque les parcelles correspondantes présentent une profondeur plus conséquente). Cependant, la zone de parcs du PRAS balise cette éventualité du côté de la rue des Capucins, et une partie de cette zone d'extension possible est déjà bâtie dans les faits du côté de la rue des Renards.

Par ailleurs, les zones de bâtiments principaux situées à l'intérieur de l'îlot **deviennent non bâtissables** dans le cadre du RRU, de même que les zones d'espace vert public et d'espace vert public avec construction d'annexes limitées.

Contrairement au PPAS, **le RRU ne permet pas de garantir le maintien des arbres existants** dans les zones de cours et jardins et dans la zone d'espace vert public. Cependant, les exigences de perméabilité y sont plus importantes que dans le PPAS. Les exigences de perméabilité sont également plus importantes dans la zone d'espace vert public avec construction d'annexes limitées. Dès lors, l'abrogation du PPAS sera globalement **plus favorable à la perméabilité en intérieur d'îlot.**

Au niveau des **gabarits**, l'abrogation du PPAS pourra induire une augmentation des gabarits, plus spécifiquement au niveau du n°4 de la rue des Renards, actuellement Rez+1, côtoyant un Rez+3+T, d'autant plus que les constructions qui lui font face sont également plus élevées (Rez+3+T). L'îlot étant bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer les futures constructions, mais les gabarits, au sein de l'îlot, montent jusqu'à Rez+4+T (rue Haute). On note que le côté impair de la rue des Renards est caractérisée par une majorité de gabarits faibles (Rez+1+T) incluant une maison traditionnelle **classée**.

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

- la distinction que fait le PPAS entre les zones où les façades et toiture sont à maintenir ou à restaurer et les zones où les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation ;
- les règles relatives à la composition architecturale et les règles de conservation pour ces zones, dont la préservation de la trame urbaine primitive dans l'expression des façades (style d'harmonisation) ;

Ces prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques ne sont en effet pas prises en charge par le RRU.

Tant pour ce qui est des gabarits que pour ce qui est de la composition architecturale, on attire l'attention sur le fait que la **ZICHEE** du Pentagone couvre le périmètre, qu'une **zone de protection** couvre les façades de la rue des Renards et que la **notion de bon aménagement des lieux** et le **respect du cadre bâti environnant** restent d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.

En cas d'abrogation du PPAS**, l'existence de la zone de passage public sur sol privé est menacée**. Le RRU ne peut garantir son maintien ainsi que le caractère public des espaces verts. A noter que la Ville est propriétaire et qu'en cas de vente, une convention de passage public sur sol privé devra être proposée aux acquéreurs. Une désaffectation de la zone d'espace vert public peut être une alternative. Dans cas, la gestion des accès devra toujours être assurée en vue de garantir la tranquillité

des logements sur l'îlot au moins la nuit.

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

- aucune prescription ne cadrera les clôtures entre espaces non bâtis, mais comme on l'a vu, les types de clôture prescrits dans le PPAS ne répondent toutefois plus aux pratiques actuelles en la matière ;
- des emplacements de parking seront exigés pour les logements conformément aux standards actuels, mais comme on l'a vu, les dérogations au RRU en matière de stationnement, visant à supprimer l'imposition d'un emplacement par logement, sont régulièrement demandées et accordées ;
- la publicité sera autorisée, aux conditions de la zone restreinte.

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

2.2.3 Les biens classés et protégés

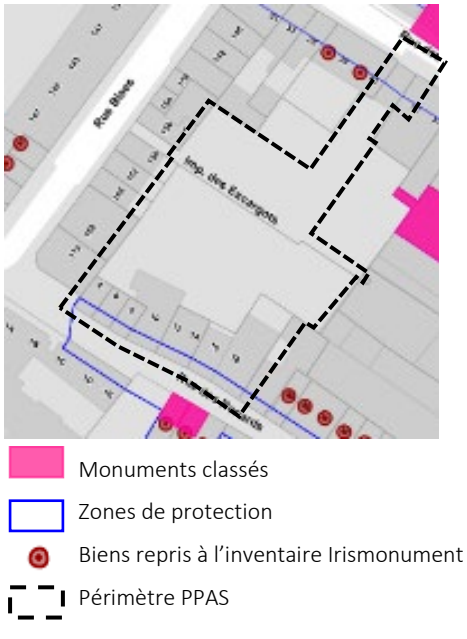
Comme l'illustre la carte ci-dessous (à gauche), il n'y a pas de bâtiment classé au sein du périmètre du PPAS, ni d'arbres remarquables, ni de biens inscrits à l'inventaire Iris monument.

Par contre, plusieurs biens classés se trouvent à proximité directe du périmètre :

- 2 maisons traditionnelles sises aux n°3 et 5 de la rue des Renards ;
- 1 Monument : l'Institut Diderot – Athénée Funck-André, sis rue des Capucins n°58 ;
- 1 Monument : le Palais Minerve – Ancien cinéma Rialto, sis rue Haute n°205 .
- 1 maison traditionnelle sise au n°233 de la rue Haute (hors carte);

Chacun de ces biens comprend une zone de protection. Les zones de protection des deux premiers biens classés cités ci-dessus recouvrent les façades du périmètre situées le long de la rue des Renards et des Capucins.

Biens classés, zones de protection et biens repris à l'inventaire Irismonument (Brugis, 2023)



PPAS : Prescriptions visant la conservation du patrimoine

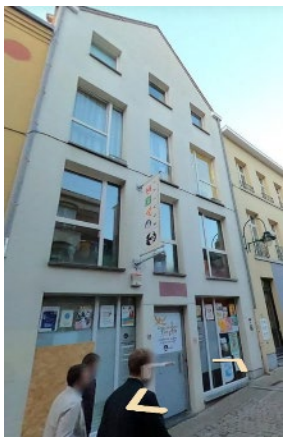


La Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du Pentagone recouvre également le périmètre.

Le PPAS contient, comme l'illustre la carte ci-avant (à droite), des prescriptions relatives au maintien des façades, toitures, niveaux et volumes des immeubles sis rue des Renards n 4 à 20, avec une certaine latitude pour les rez commerciaux: « *art. 3.2. **Zones de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer** : (…) Les façades et les toitures (…) doivent êtres conservées (…) ou être restaurées (…).Le nombre de niveaux existants (…) est maintenu (…) Les travaux d'amélioration ou de transformation intérieures se font dans le respect du volume historique (…). Le traitement des rez-de-chaussée à usage commercial peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation (…)* ».



Rue des Renards n°4-6-8
(GoogleEarth 2023)



Rue des Renards n°10
(Mapillary Stefdegreef 2022)



Rue des Renards n°12 à 20
(Mapillary Stefdegreef 2022)

Pour les façades érigées rue des Capucins 53, rue des Renards 22 et, ponctuellement, en intérieur d'îlot, le PPAS impose un style d'harmonisation (*art. 3.3. **Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation***) : une composition basée sur celle des façades anciennes (architecture, matériaux, jeux de pleins et de vides), axée sur une conception verticale, respectant la trame urbaine primitive dans son expression - avec une certaine latitude en intérieur d'îlot : « *Pour les façades situées à front de l'espace vert public, la conception architecturale peut être adaptée en fonction de l'utilisation de l'espace vert public* »- .



Rue des Capucins 53



Rue des Renards 22

Le PPAS prescrit aussi le maintien des arbres existants en zone de cours et jardins.

L'abrogation du PPAS supprimera les conditions spécifiques auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante, et qui précisent la ZICHEE, dont la distinction faite entre la « *zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer* » et la « *zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation* ».

L'abrogation du PPAS peut, pour ces raisons, avoir un impact sur le plan du patrimoine (voir titre *4.1.2 Patrimoine*).

2.2.4 Les permis de lotir

Le périmètre du PPAS ne compte pas de permis de lotir.

2.2.5 Les alignements

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



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.

L'alignement en cœur d'îlot, décrété par arrêté royal et correspondant à une ancienne impasse, est obsolète. Son existante porte à confusion, particulièrement en cas d'abrogation du PPAS.

Alignement décrété par le PPAS
Alignements décrétés par A.R.

2.2.6 Autres éléments de droit

Le périmètre du PPAS comporte une servitude de passage public sur sol privé. Cette servitude de passage n'est pas actée officiellement. A noter que la Ville est propriétaire de la parcelle aujourd'hui. A noter cependant que le Règlement Communal sur les Bâtisses prévoit qu'une rue, ruelle, impasse ne peut être supprimée qu''en vertu d'une décision du Conseil communal, soumise à l'avis de la Députation permanente du Conseil provincial et approuvée par le Roi.

Il en va de même de l'espace vert public.

Le périmètre ne comporte plus de biens inoccupés.

2.2.7 Permis d'urbanisme

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

2.2.8 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

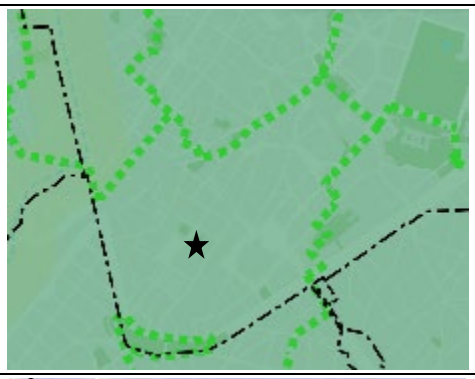
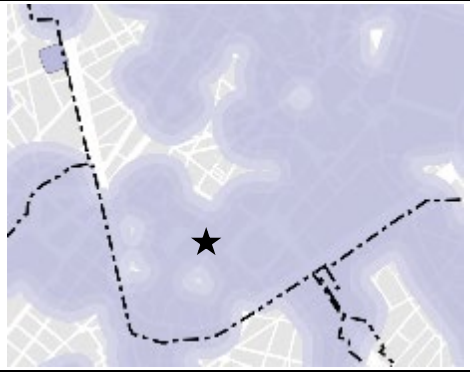
Le PRDD, approuvé définitivement le 12 juillet 2018, a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connaît Bruxelles actuellement.

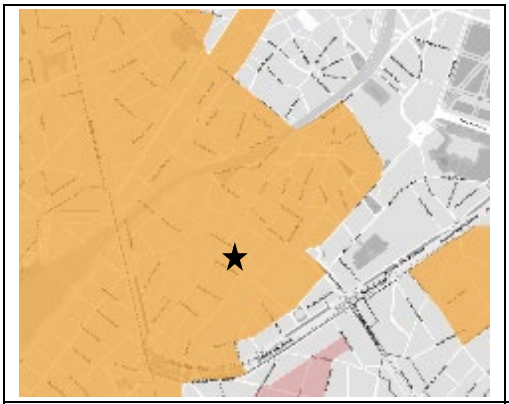
Parmi ses objectifs généraux, le PRDD comprend des éléments qui sont en ligne avec le PPAS :

- Le PRDD vise dans son axe 2 à défendre et promouvoir le **patrimoine** urbain comme vecteur d'identité et d'attractivité ; on note que les ZICHEE sont incluses dans la détermination des Périmètres d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine (PEMVP) du PRDD visant tout particulièrement le patrimoine non protégé ;
- Le PRDD vise – dans le Pentagone - à assurer l'attractivité résidentielle et à trouver un équilibre entre la fonction de **logement** et les autres. Le PRDD vise également une densification maîtrisée, notamment en assurant la présence des fonctions liées à la ville de proximité ;
- Le PRDD vise la mise en valeur des **intérieurs d'îlot,** tant pour assurer que les espaces publics et verts soient des supports de la qualité du cadre de vie, que pour renforcer le paysage naturel.

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

★ Localisation du PPAS

	**Armature spatiale et vision pour Bruxelles** - En zone d' *« Hypercentre-ville »* (rouge) - dans l' *« Espace socio-économiquement faible »* (hachuré vert) - à proximité d'un *« Centre de quartier »*, la place du Jeu de Balle (point mauve)
	**Maillage vert et bleu** Dans la *« Zone de verdoiement prioritaire »* (fond vert).
	**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 2016 et de 2020 (en orange et en rouge).
	**Développement économique** En *« Liseré de noyau commercial »* (en bleu clair).

Le PRDD inscrit donc le périmètre du PPAS comme suit :

- En hyper centre-ville ;
- En zone prioritaire de verdoiement ;
- A proximité 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 2016 et de 2020.

⇨ En cas d'abrogation, le PRDD ne garantit pas mais encourage la conservation du patrimoine et la végétalisation des intérieurs d'îlots.

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

2.2.9 Le Plan Communal de Développement (PCD)

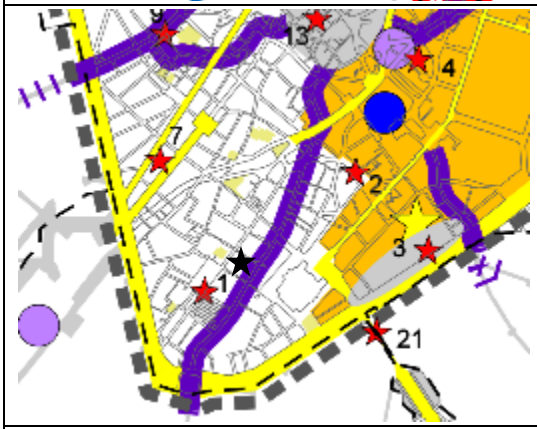
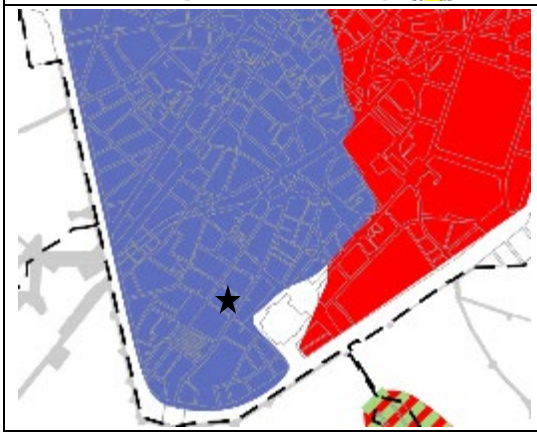
Le PCD établi en 2004, a été approuvé quelques années après le PPAS en question. Cet outil de gestion et de planification se base sur 8 objectifs généraux, à savoir :

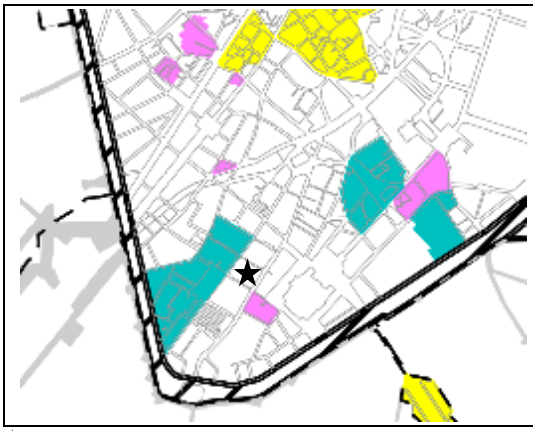
- Une ville habitée, stable et solidaire ;
- Une ville, moteur de développement économique et touristique intégré ;
- Une ville accessible à tous, en fonction d'un meilleur partage de l'espace ;
- Une ville verte, propre et durable ;
- Une ville belle, agréable à vivre ;
- Une ville équipée, au service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

- Une ville organisée.

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

★ 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), la rue Haute.
	**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.

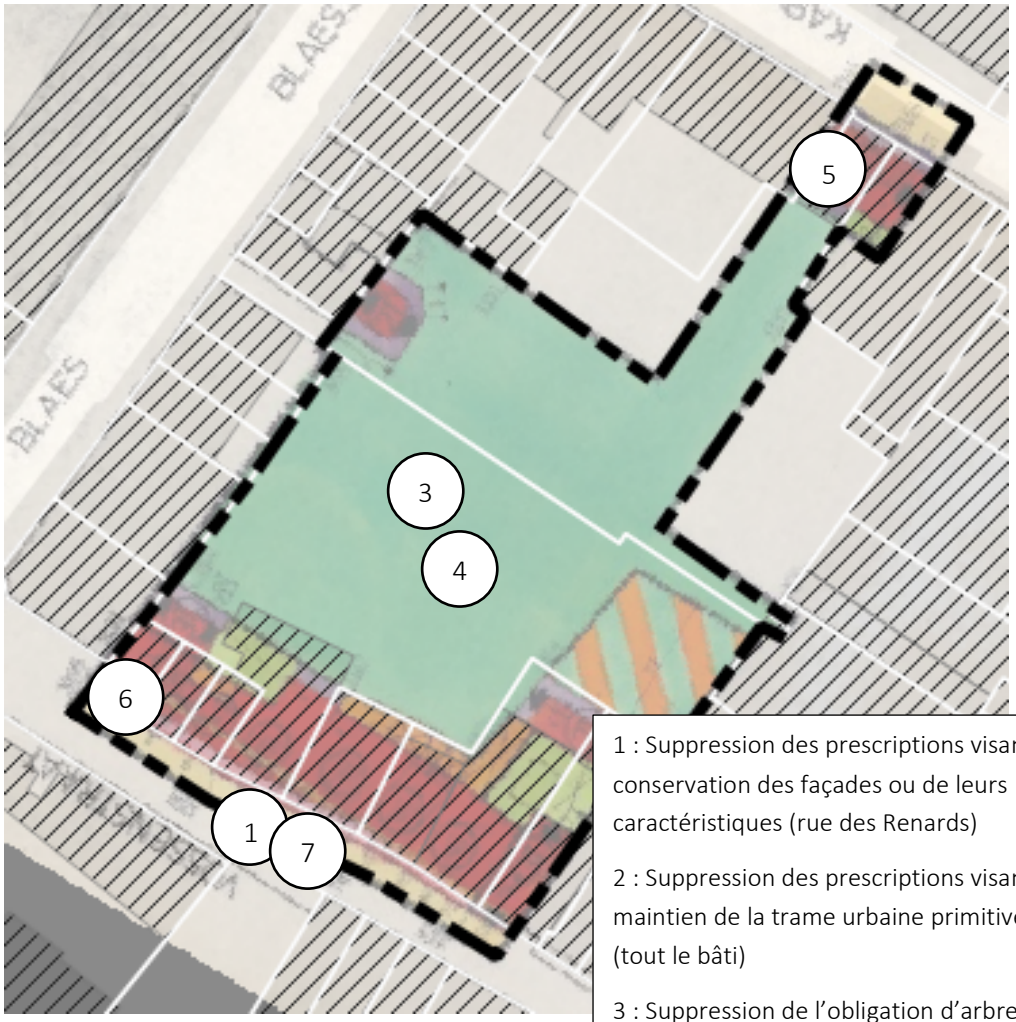
Aujourd'hui, un nouveau Plan Communal de Développement Durable « La Ville en devenir » est en cours d'élaboration. Ce document stratégique a pour but de répondre aux défis et aux enjeux actuels et futurs de la Ville de Bruxelles.

2.2.10 Note sur l'Accord de la majorité de la Ville de Bruxelles 2018-2024

L'Accord de la majorité 2018-2024 comprend des éléments qui sont en ligne avec le PPAS. Celui-ci défend une politique de l'habitat incluant le concept de ville de proximité et énonce un objectif de valorisation des intérieurs d'îlot, en lien avec la qualité du logement.

3 Enjeux liés à l'abrogation du PPAS

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



Bâtiments existants

1 : Suppression des prescriptions visant la conservation des façades ou de leurs caractéristiques (rue des Renards)

2 : Suppression des prescriptions visant le maintien de la trame urbaine primitive étroite (tout le bâti)

3 : Suppression de l'obligation d'arbres à haute-tige sur 25% de la zone de parc

4 : Perte de la garantie du caractère public du parc

5 : Perte de la garantie de la servitude de passage public

6 : Possibilité d'augmentation de gabarit du bâti

7 : Perte de l'alignement décrété par le PPAS (rue des Renards)

Localisation des principaux enjeux de l'abrogation du PPAS

Ces enjeux peuvent être résumés comme suit :

En termes de programmation, l'abrogation ne garantit plus le caractère public du parc et la servitude de passage public sur sol privé. L'abrogation ne permettra plus de garantir l'obligation de planter des arbres à haute tige dan la zone de parc.

En termes de patrimoine, l'abrogation n'offre plus de garantie de conservation des façades ou de leurs caractéristiques du côté de la rue des Renards, ni de garantie de conservation de l'expression de la trame urbaine primitive au niveau de l'ensemble du bâti.

En termes de gabarits, l'abrogation rend possible l'augmentation du gabarit du n°4 de la rue des Renards (et par conséquent de son voisin n°6 et des suivants).

En termes d'implantation, l'abrogation ne permet plus de décréter l'alignement du côté de la rue des Renards.

4 Analyse des incidences prévisibles

4.1 INCIDENCES DE L'ABROGATION SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

4.1.1 Urbanisme

Situation actuelle

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

- La plus grande partie du périmètre est en intérieur d'îlot et est occupé par un parc public ;
- Deux accès vers le parc existent, l'un donnant sur la rue Blaes et l'autre sur la rue des Capucins ;
- Le périmètre est longé à l'est et à l'ouest par 2 voiries structurantes : la rue Haute et la rue Blaes ;
- Le périmètre est caractérisé par une bonne mixité et est situé sur le coin de la place du Jeu de Balle ;
- Le bâti est résidentiel, avec des rez commerciaux le long des rues Hautes et Blaes ;
- Le bâti est moyennement homogène ;
- Les gabarits des rues Haute et Blaes sont plus importants (majoritairement R+3+T) que ceux des rues des Capucins (majoritairement R+2+T) et des Renards (caractérisée par la présence de maisons traditionnelles à gabarits particulièrement faibles, R+1+T) ;

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

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

→ *Au niveau des affectations*

On rappelle que les éléments du PPAS qui s'écartent du PRAS sont déjà implicitement abrogés vu que le PPAS a été approuvé avant l'apparition du PRAS. Dans le cas présent il s'agit essentiellement de l'absence de limitation des superficies des affectations secondaires (autres que le logement), de l'absence de limitation du nombre de chambres d'hôtel, de la possibilité d'implanter des constructions à affectations mixtes dans une partie de la zone de parc du PRAS. En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions du PRAS pourront encadrer les futures demandes de permis sans que cela n'ait une incidence significative sur les affectations du bâti.

Cependant, l'abrogation du PPAS pourrait mettre en péril le maintien de la zone de passage public sur sol privé, qui ne sera plus prises en charge par aucun plan, de même que le caractère public du parc.

→ *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.

Les exigences de **conservation des caractéristiques des façades** ne seront pas prises en charge par le RRU. L'abrogation du PPAS pourra dès lors exercer une influence sur le développement futur du quartier, dans le sens où les prescriptions du PPAS en termes de conservation ne sont pas toutes prises en charge par le RRU ou par ailleurs. Le cadre patrimonial sera fixé uniquement par :

- la présence de la ZICHEE (indiquée au PRAS) ;
- la présence de 2 zones de protection de monuments classés, le long de la rue des Capucins et de la rue des Renards.

Les **prescriptions architecturales et esthétiques** ne seront pas prises en charge par le RRU non plus, toutefois la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact significatif en termes **de gabarits**, vu la prise en charge des demandes de permis par le RRU et de la relative homogénéité des hauteurs de bâti sur l'îlot.

En termes de **profondeurs**, la présence de la zone de parc du PRAS balise les augmentations de profondeur de bâti du côté de la rue des Capucins. Du côté de la rue des Renards, l'impact de l'abrogation du PPAS (induisant la possibilité de profondeurs plus importantes) sera également faible compte tenu du caractère déjà bâti des zones d'extension possibles. De plus, la perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS.

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.

4.1.2 Patrimoine

Situation actuelle

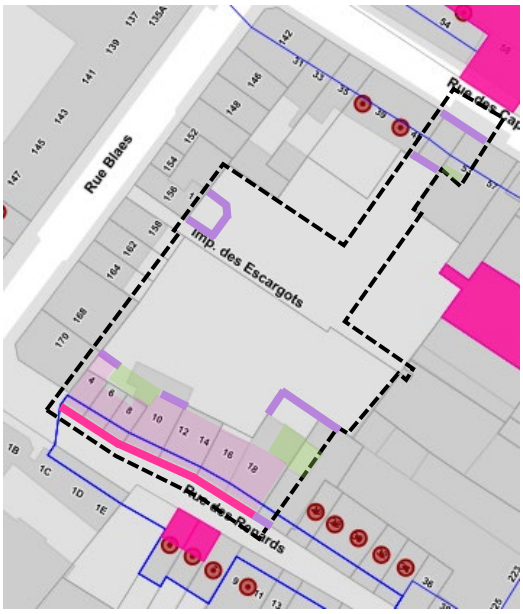
On l'a vu (titre 2.2.3), comme l'illustre la carte ci-dessous, il n'y a pas de biens classés dans le périmètre du PPAS, ni de biens inscrits à l'inventaire Irismonument, ni d'arbres remarquables. Cependant, on note que les façades des immeubles sis rue des Renards et rue des Capucins se trouvent dans la **zone de protection** des 2 maisons traditionnelles sises rue des Renards n° 3 et 5, et l'Institut Diderot -Athénée Funck-André, sis rue des Capucins n° 58 .

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

Pour les constructions implantées à front de la rue des Renards n° 4 à 20, le **PPAS** impose la conservation ou la restauration des façades et toitures (architecture et matériaux), et le maintien des volumes et du nombre de niveaux, avec une certaine latitude pour les rez commerciaux.
Pour les façades érigées rue des Capucins 53, rue des Renards 22 et, et ponctuellement, à front de l'espace vert public, le PPAS impose un style d'harmonisation : une composition basée sur celle des

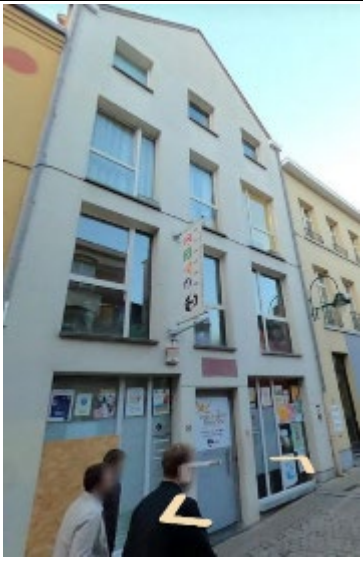
façades anciennes (architecture, matériaux, jeux de pleins et de vides), axée sur une conception verticale, respectant la trame urbaine primitive -avec une certaine latitude en intérieur d'îlot-.
Le PPAS prescrit le maintien des arbres existants en zone de cours et jardins (un seul arbre est identifié sur plan de situation existante du PPAS).

Dispositions visant à conserver le patrimoine : Localisation



Monuments classés
Bâtiments repris à l'inventaire Irismonument
Zones de protection
Façade et toiture à conserver ou à restaurer (maintien niveaux et respect des volumes) (PPAS)
Façade à reconstruire suivant un style d'harmonisation (PPAS)
Cours et jardins (arbres à conserver (PPAS)

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
 *Rue des Renards n°4-6-8 (GoogleEarth 2023)*	Façade et toiture à conserver ou à restaurer au PPAS (respect du nbre de niveaux et du volume historiques). Tous les immeubles: dans la zone de protection des maisons sises rue des Renards 3 et 5, dont certaines parties sont classées comme monument. <u>Observations</u> Doutes sur la conservation/restauration des façades d'origine (couleurs).

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
 *Rue des Renards 10 (Mapillary Stefdegreef 2022)*	Façade et toiture à conserver ou à restaurer au PPAS (respect du nbre de niveaux et du volume historiques). Façade arrière à ériger suivant un style d'harmonisation (respect de la trame urbaine primitive dans l'expression des façade) au PPAS. Dans la zone de protection des maisons sises rue des Renards 3 et 5, dont certaines parties sont classées comme monument.
 *Rue des Renards 12,14-16,18-20 (Mapillary Stefdegreef 2022)*	Façade et toiture à conserver ou à restaurer au PPAS (respect du nbre de niveaux et du volume historiques). Tous les immeubles: dans la zone de protection des maisons sises rue des Renards 3 et 5, dont certaines parties sont classées comme monument. Observations Dérogations accordées pour la reconstruction (pas de détails sur la nature dé ces dérogations
 *Rue des Renards 22*	Façade à ériger suivant un style d'harmonisation (respect de la trame urbaine primitive dans l'expression des façade) au PPAS. Dans la zone de protection des maisons sises rue des Renards 3 et 5, dont certaines parties sont classées comme monument. Observations Prescriptions non respectées (matériaux)

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine et observations
 *Rue des Capucins 53*	Façade à ériger suivant un style d'harmonisation (respect de la trame urbaine primitive dans l'expression des façade) au PPAS. Dans la zone de protection de l'Athénée Funck-André implantée rue des Capucins 58, dont certaines parties sont classées comme monument.
 *PPAS- Plan de situation existante*	En zone de cours et jardins au PPAS, les arbres existants doivent être maintenus. Seul un arbre est identifié sur le plan de situation existante au PPAS. Observations Cet arbre est toujours présent.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

L'abrogation du PPAS supprimera les conditions spécifiques auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante, et qui précisent la ZICHEE.

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

- La présence de 2 **zones de protection de monuments classés** : Les demandes de permis d'urbanisme relatives aux immeuble sis rues des Renards et des Capucins, situés dans des zones de protection de biens classés, sont et resteront soumises aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites s'ils sont de nature à modifier les perspectives vers et à partir du bien classé.
- L'application du **RRU** : La relative homogénéité des hauteurs de bâti sur l'îlot balise les augmentations de gabarit, avec toutefois une possible augmentation de 2 étages pour l'immeuble sis rue des Renards 4 (titre 2.2.2).
  Les articles 12 et 13 du RRU, comme l'art. 0.6 du **PRAS** sont favorables au maintien des arbres existants.
- La présence de la **ZICHEE** (au **PRAS**) : Tout projet sur le périmètre devra s'inscrire dans le contexte culturel et historique du périmètre, l'avis de la commission de concertation est et restera sollicité pour toute demande de permis modifiant les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.

Il est à noter que la Cellule CPH de la Ville de Bruxelles estime (après analyse des prescriptions du PPAS accompagnée d'un relevé visuel « in situ » et complétée par des recherches en archives) qu'en cas d'abrogation du PPAS, il ne serait pas nécessaire d'édicter des mesures de protection complémentaires, en particulier l'inscription à l'inventaire d'un ou plusieurs biens implantés dans périmètre.

Pour rappel, 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, l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant devraient, également, permettre d'encadrer les futurs projets de développement de manière harmonieuse et dans le respect du patrimoine.

4.1.3 Domaine social et économique

Situation actuelle

Le périmètre du PPAS est situé dans le quartier des Marolles, à proximité de la place du Jeu de Balle, entre la rue Haute et la rue Blaes. Il se trouve donc dans un quartier résidentiel mixte, comportant de nombreux commerces (ameublements, brocante, vêtements, commerces de proximité…) et établissements Horeca.

En ce qui concerne la population et le logement, le PPAS s'inscrit dans le quartier du Monitoring « Marolles ». La densité de population (2021) de ce quartier est de 19 170 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 12 270 habitants (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).

La population présente un profil similaire à la population régionale en ce qui concerne la structure par âge de sa population.

La population du quartier présente un profil socio-économique plutôt faible, avec notamment un revenu imposable médian inférieur à celui de la Région : le revenu imposable médian du quartier Marolles est en effet de 15.573 €, contre 20 427 € pour la Région (Monitoring des Quartiers, 2019).

En ce qui concerne les commerces, une grande concentration de commerces est présente à proximité du périmètre (Rue Haute et rue Blaes…). Le périmètre en lui-même comprend quelques commerces et services divers.

En ce qui concerne les bureaux, cette partie du Pentagone comporte très peu de bureaux, contrairement au reste du centre.

En ce qui concerne les équipements on notera tout d'abord la présence de la plaine de jeux des Escargots au cœur de l'îlot ainsi que d'un centre de jeunes dans le périmètre (rue des Renards). En

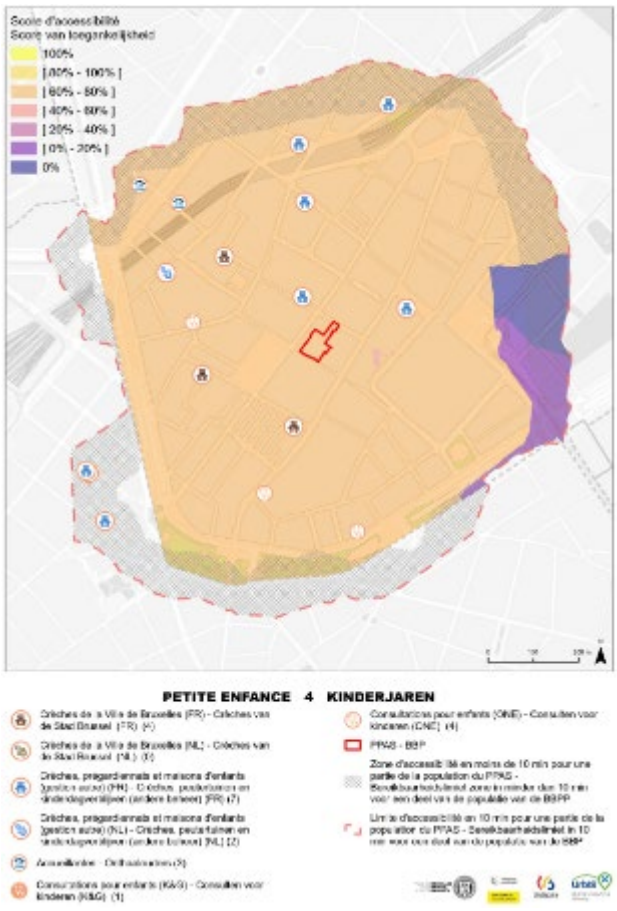
ce qui concerne le quartier Marolles en général, les constats suivants peuvent être faits :

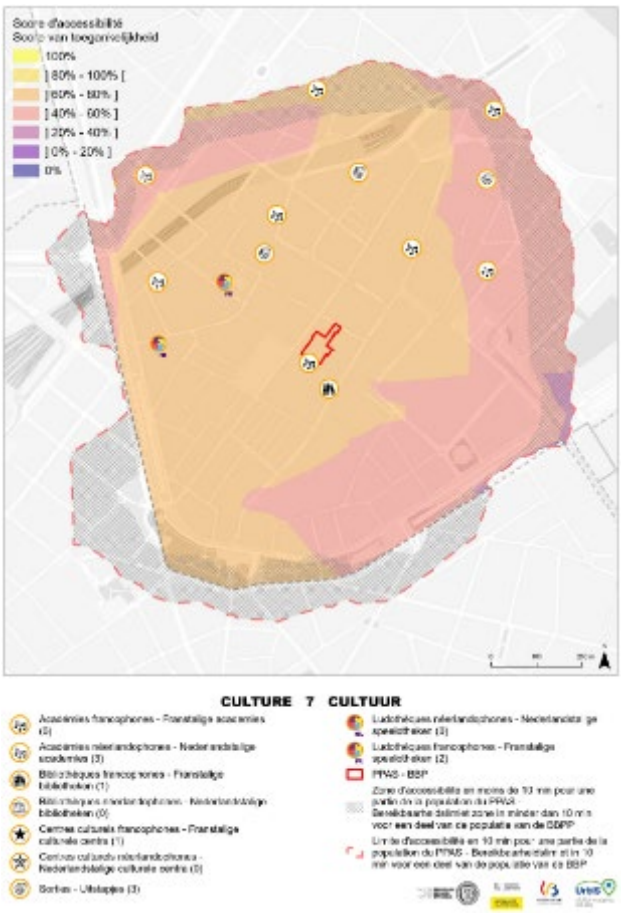
- Concernant l'enseignement, on compte 2 écoles primaires et 5 établissements de niveau secondaire dans le quartier ;
- L'offre scolaire est suffisante tant au niveau maternel que primaire dans le quartier (> 1 élève / enfant) (IBSA 2021) ;
- Au niveau de l'enseignement secondaire, l'offre est moins importante par rapport à la demande : 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 0,96 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 est proche de la moyenne régionale, avec 1,2 médecin pour 1000 habitants (Monitoring du Quartier, 2017).

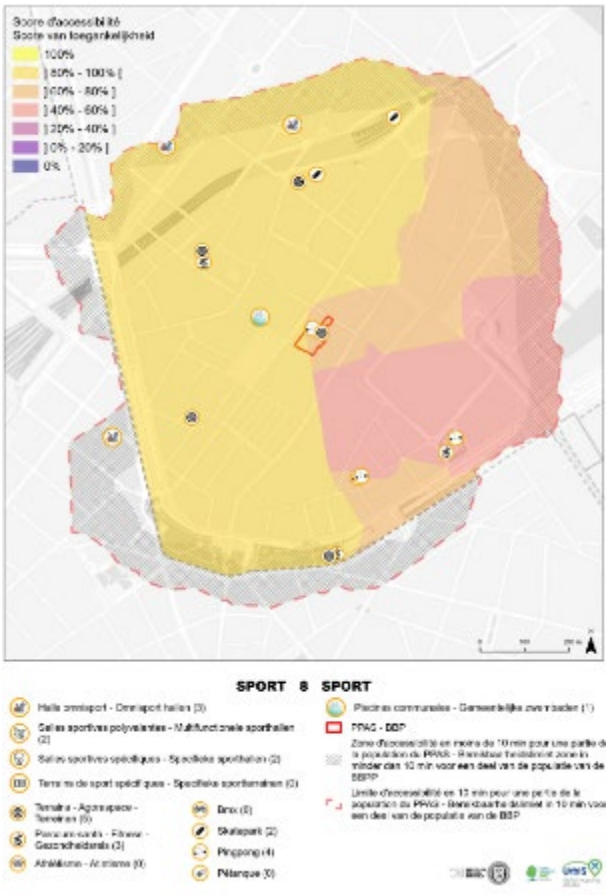
Le concept de la **« Ville à 10 minutes »** est une politique, étudiée dans le cadre de la révision du plan communal de développement durable, qui vise à mettre à disposition des citoyens les services et équipements répondant à leurs besoins quotidiens dans un rayon de 10 minutes à pied. Ce concept a 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.







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. On note que les équipement sportifs, culturels et pour la petite enfance qui ont le moins bon score d'accessibilité. On verra plus bas que l'accessibilité en transport en commun n'est pas excellente, de même que l'accessibilité à un espace vert.

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

Ces impacts sont toutefois très limités. En effet :

→ Au niveau du **logement et de la population**, l'abrogation du PPAS aura une faible incidence, la protection de la fonction logement par le PPAS étant légèrement supérieure à celle du PRAS et du RRU.

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

→ Au niveau des **ateliers et dépôts**, l'abrogation du PPAS permettra d'autoriser une présence un peu plus élevée d'ateliers et dépôts, augmentant ainsi potentiellement les possibilités de mixité au sein de l'îlot.

→ Au niveau des **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 2.2.1).

4.1.4 Mobilité

Situation actuelle

Voitures et stationnement

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



SMV voiture et poids-lourds (Mobigis, 2023)

La mise en œuvre en 2022 du plan régional de mobilité Good Move a revu les sens de circulation dans

le Pentagone. Ce schéma de circulation correspond à la mise en œuvre locale du plan Good Move, qui fera l'objet d'une évaluation fin 2023. Les voiries bordant le périmètre ne sont toutefois pas touchées directement par ce plan de circulation.

La rue des Renard est une voirie piétonne accessible pour les livraisons et chargement – déchargement de 6h à 11h. La rue des Capucins est pour sa part une voirie à sens unique limité avec du stationnement bilatéral. A noter que tout le Pentagone est en zone grise (payant et durée maximum de 4h30).

Transport en commun et modes actifs

Le périmètre est bordé par les rues Haute et Blaes, deux axes repris dans les SMV piétons, vélos et transports en commun :

- Axe Quartier pour les transports en commun suite au passage de lignes de bus. On notera également la proximité d'arrêts de bus par rapport au périmètre du PPAS. Le périmètre du PPAS se situe en zone B sur la carte d'accessibilité du RRU ;
- Axe Confort pour les vélos avec le passage d'ICR 1 et 8 ;
- Axe PLUS pour les piétons qui concerne également la rue des Renards.



*SMV **transports** publics (Mobigis, 2023) + Lignes et arrêts STIB (Mobigis, 2023)*



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



SMV piétons (Mobigis, 2023)

« Ville à 10 minutes » et pôles générateurs de déplacements

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

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

→ ***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 précises sur la mobilité. L'abrogation est donc peu susceptible de présenter un impact sur la mobilité dans la zone à travers les déplacements induits par les différentes fonctions et leurs besoins en stationnement.

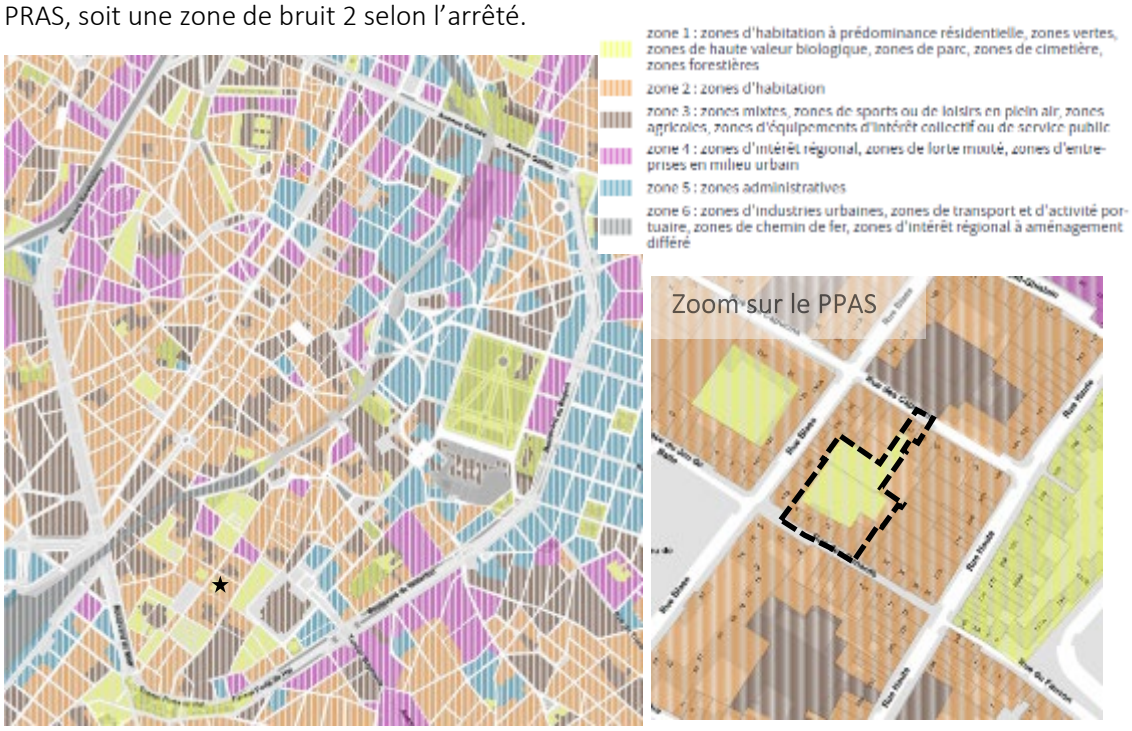
→ ***Au niveau des transports en commun :*** L'abrogation du PPAS est peu susceptible de présenter un impact sur la demande en transports en commun induite par les différentes fonctions. Pour le reste, le PPAS ne contenant pas de prescriptions précises en ce qui concerne les transports en commun et n'étant,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

→ ***Au niveau des modes actifs*** : Mise à part la servitude de passage public sur sol privé qu'il conviendra d'acter par ailleurs en cas d'abrogation du PPAS, l'abrogation du PPAS ne devrait pas avoir d'impact spécifique sur les modes actifs, la question des modes actifs n'étant pas directement traitée par le PPAS. Elle n'empêchera également pas de réaliser les objectifs régionaux développés dans la Vision pour le Territoire Nord.

4.1.5 Environnement sonore et vibratoire

Situation actuelle

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



Zones de bruit du PRAS (Bruxelles Environnement, 2023)

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

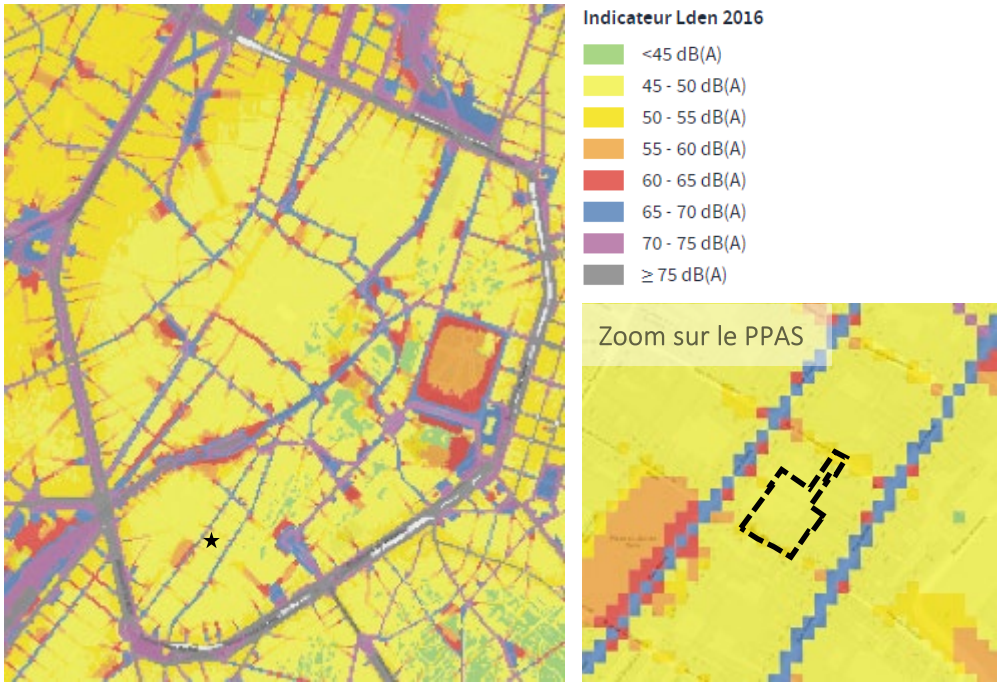
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

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

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

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

En situation existante, les nuisances sonores (et vibratoires) dans le quartier sont majoritairement liées au passage des véhicules motorisés sur les rues Blaes et Haute, mais la liaison ferroviaire Nord-Midi influence également le niveau de bruit général du périmètre.



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

Les rues perpendiculaires aux rues Blaes et Hautes sont relativement préservées des nuisances sonores routières. Sur les rues Blaes et Hautes, les niveaux de bruit Lden ne dépassent cependant pas 70dB(A). On constate que la venelle reliant le parc à la rue Blaes constitue ponctuellement une rupture de l'écran acoustique que constitue le bâti.

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

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 accueillir des événements régulièrement, prenant place dans l'espace public, notamment sur la place du Jeu de Balle (marché, concerts, …). D'autre part, l'occupation publique de l'intérieur d'îlot nécessite une régulation des accès la nuit, notamment, en vue de garantir des périodes de tranquillité en arrière de parcelles habitées.

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 surtout susceptibles de générer des bruits d'équipements techniques (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs…), et des bruits de livraisons.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

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

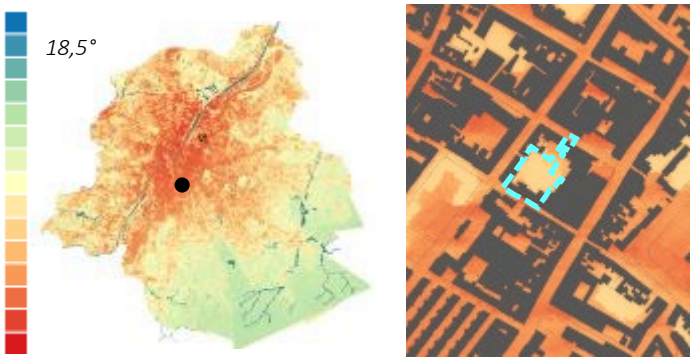
Par ailleurs, vu le caractère bâti de l'îlot et la mise en œuvre quasi-totale du PPAS, l'abrogation de ce dernier n'entraînera pas de bouleversements majeurs au sein du quartier (augmentation de population, arrivée de nouvelles fonctions) susceptibles d'augmenter le trafic ou autres nuisances sonores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

4.1.6 Microclimat

Situation actuelle

Îlots de chaleur

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



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

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

La zone que couvre le PPAS correspond en grande partie à l'intérieur de l'îlot, lequel est moins impacté par ce phénomène car il comprend quelques grands arbres garantissant un apport de fraîcheur au cœur de l'îlot. Les arbres de la place du Jeu de Balle ont également un effet bénéfique sur l'effet d'îlots de chaleur urbain dont bénéficient les abords directs de la Place.

Vent et ensoleillement

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

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

→ Au **niveau des îlots de chaleur**, l'abrogation du PPAS avec l'application du RRU n'aura pas d'impact significatif grâce à l'existence de la zone de parc au PRAS. Par contre, l'obligation du PPAS de maintenir les arbres existants dans les zones de cours et jardins (telles que définies par le PPAS) et de planter des arbres à haute tige dans la zone de parc disparaîtra. Les arbres existants ne font l'objet d'aucune mesure de protection particulière, mais on rappelle que :

- l'abattage d'arbres à haute tige requiert un permis selon l'article 98 du CoBAT ;
- les arbres existants ne sont pas répertoriés dans le PPAS et l'existence d'arbres dans les zones de cours et jardins (du PPAS) n'est effective que dans 1 cas sur les 3 ;
- tant l'accord de la majorité 2018-2024 de la Ville de Bruxelles que le plan Climat Communal 2022 comprennent des objectifs visant à limiter l'effet d'îlots de chaleur urbains.

→ L'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier sensiblement la situation en matière de **vent ou ensoleillement**. En effet, ce dernier a déjà été globalement mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU essentiellement) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot pouvant influencer significativement le microclimat. On rappelle toutefois la possibilité laissée par le RRU de monter de 2 niveaux en plus que ce que prévoit le PPAS pour la construction R+1 située au n°4 de la rue des Renards (et de ce fait potentiellement pour les suivantes également, mais dans une moindre mesure puisqu'elles font R+2). Cette possibilité n'est toutefois pas de nature à avoir un impact significatif en termes d'ensoleillement, et l'impact concernerait l'ensoleillement d'une tranche de l'intérieur de l'îlot.

4.1.7 Qualité de l'air

Situation actuelle

Les sources principales de pollution de l'air à Bruxelles sont le transport routier et le chauffage des bâtiments résidentiels et tertiaires. La Région de Bruxelles-Capitale compte 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.

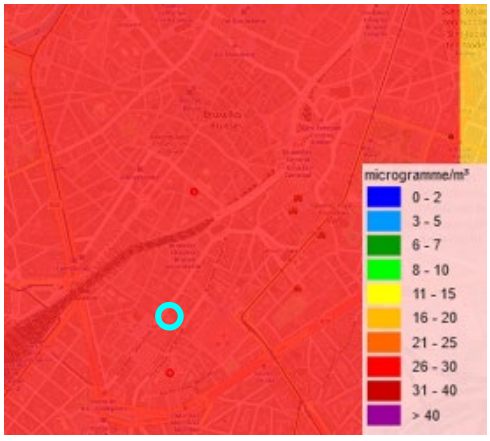
La Cellule Interrégionale de l'Environnement (irceline.be) fournit des cartes de mesure des concentrations moyennes annuelles pour le dioxyde d''azote (NO_2) et pour les particules fines PM_{10}, ainsi que le nombre de dépassements de seuils de l'ozone (O_3).

Le Black Carbon représente quant à lui une sous-classification des particules fines (fractions comprises entre PM_{10} et $PM_{2,5}$), et joue le rôle de « traceur » du niveau de pollution de l'air en ville. Autour du périmètre du PPAS, les concentrations en Black Carbon sont les plus élevées au niveau de la rue des Capucins (3,5-4 µg/m³), et ensuite au niveau de la rue Haute (3-3,5 µg/m³) :



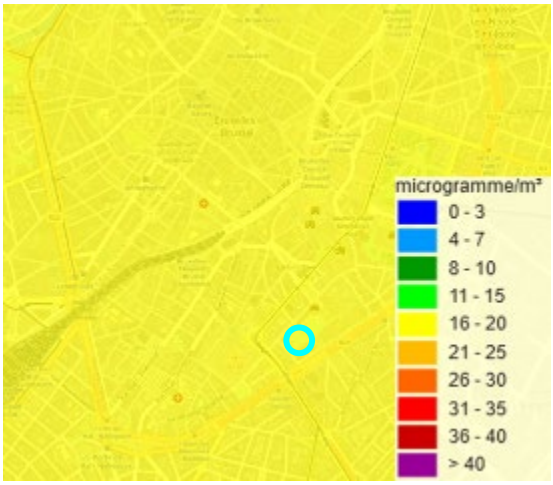
Qualité de l'air - Exposition au Black Carbon en heure de pointe (Bruxelles Environnement, 2016)

En termes de **Dioxyde d'azote (NO_2)**, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en NO_2 est comprise entre 26 et 30µg/m³. La valeur limite objectif fixée par l'union européenne est de 40 µg/m³ de concentrations moyennes annuelles, alors que pour l'OMS, les seuils recommandés ont été fortement revus à la baisse pour atteindre 10 µg/m³ de concentrations moyennes annuelles. Le seuil de l'OMS pour NO_2 est donc dépassé quasi partout en Région bruxelloise.



Concentrations moyennes annuelles en NO_2 autour du PPAS, (Irceline, 2023)

En termes de **particules fines PM_{10}**, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en PM_{10} est de 16 à 20µg/m³). La valeur limite objectif fixée par l'union européenne est de 40 µg/m3 de concentrations moyennes annuelles, alors que le seuil recommandé par l'OMS depuis 2021 est de 15 µg/m^3. Le centre-ville se trouve donc légèrement au-dessus de ce dernier seuil.



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

En termes d'**Ozone (O_3),** selon les directives européennes sur la qualité de l'air ambiant (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 (station de mesure la plus proche) en moyenne sur 2020-2021-2022. L'objectif européen est donc atteint (mais pas l'objectif long terme qui est de 0 jour/an). Selon l'OMS, la ligne directrice est de 100 µg/m^3 pour le maximum journalier des moyennes sur 8 heures, cette valeur étant parfois dépassée.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

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

4.1.8 Sol, sous-sol et eaux

Situation actuelle

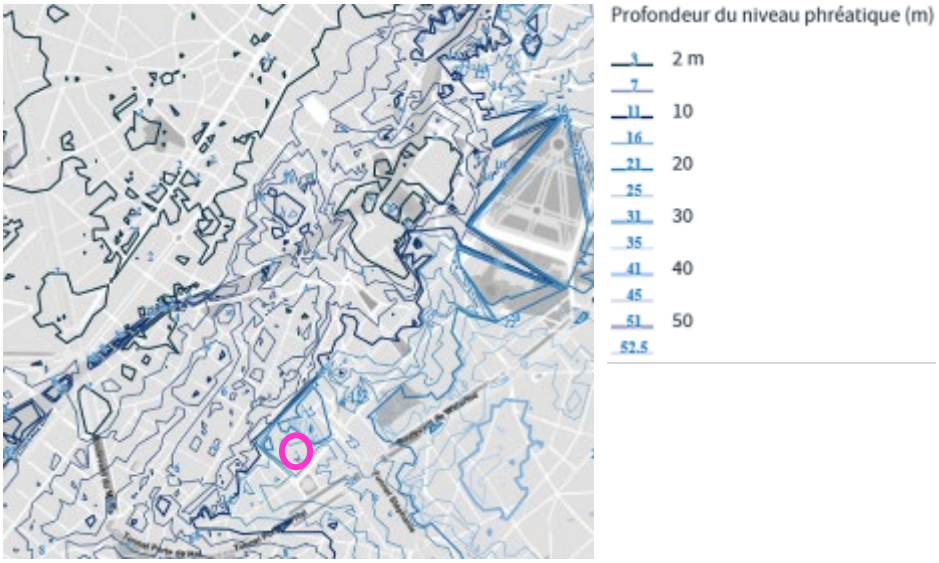
Sols et sous-sol

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

En termes géologiques, le PPAS est situé dans l'unité stratigraphique 43 (Sables de Bruxelles) et dans l'unité hydrogéologique 4 (Aquifère des sables de Wemmel, Lede, Bruxelles et Vlierzele). Il s'agit de sables quartzeux, fins à grossiers, hétérogènes et très faiblement glauconieux, caractérisés par la

présence de bancs durs et/ou par des nodules de grès de formes très capricieuses. Quand le sédiment est calcaire, la présence de Nummulites est typique.

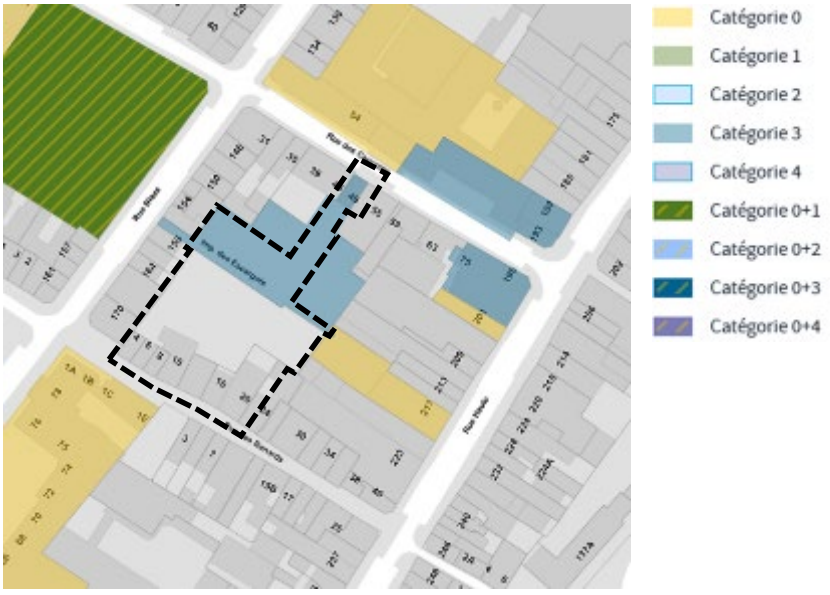
La surface phréatique de la nappe est située aux environs de 6m de profondeur au droit du périmètre du PPAS. Aucun captage d'eau souterraine nécessitant autorisation n'est exploité dans le périmètre ou à proximité du PPAS.



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

L'emprise au sol des constructions est d'environ 26% pour le périmètre du PPAS, avec un taux d'imperméabilisation légèrement supérieur à 50%, une partie des espaces non bâtis étant imperméabilisés (cours, voiries, accès …). Les zones présentant un certain degré de perméabilité sont les jardins et le parc en intérieur d'îlot.

En termes d'état sanitaire du sol, la partie nord du périmètre est catégorisée comme parcelle polluée sans risque (catégorie 3).



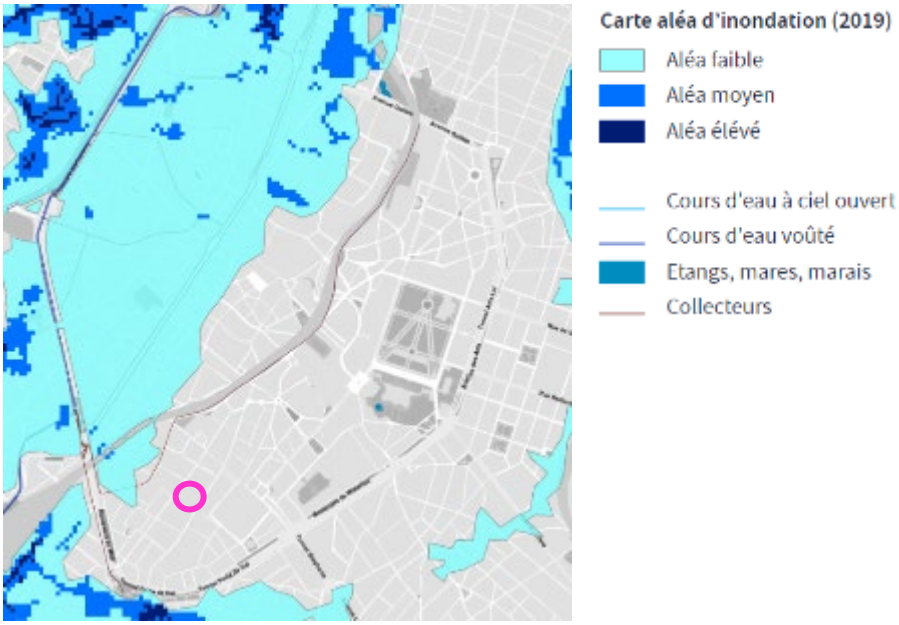
Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2022)

Eaux de surface

Il n'y a pas d'eau de surface à proximité directe du périmètre.

Eaux pluviales

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



Aléa d'inondation (Bruxelles Environnement, 2019)

Eaux usées

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

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

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

En cas d'abrogation du PPAS, une petite partie des zones de cours et jardins indiquées au plan du PPAS pourrait être construite avec une perte de perméabilité potentielle mais non significative. De plus, la profondeur des constructions pourrait à certains endroits être plus importante que celle prévue au PPAS.

Par ailleurs, plus globalement, les éléments suivants du PRAS et du RRU pourront limiter l'impact

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

- L'inscription de la zone de parc au PRAS ;
- La prescription générale 0.6. du PRAS indique que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. Les actes et les travaux qui portent atteintes aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité ;
- Les prescriptions du titre I du RRU relatives à la profondeur des constructions qui limitent, à certains endroits du périmètre, davantage les possibilités d'extension en intérieur d'îlot que ne le fait le PPAS ;
- La prescription sur les cours et jardins au RRU (Titre I : articles 12 et 13 : « L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif » et « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ».
- L'imposition d'une citerne et de toitures vertes par le titre I du RRU.

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

4.1.9 Faune et flore

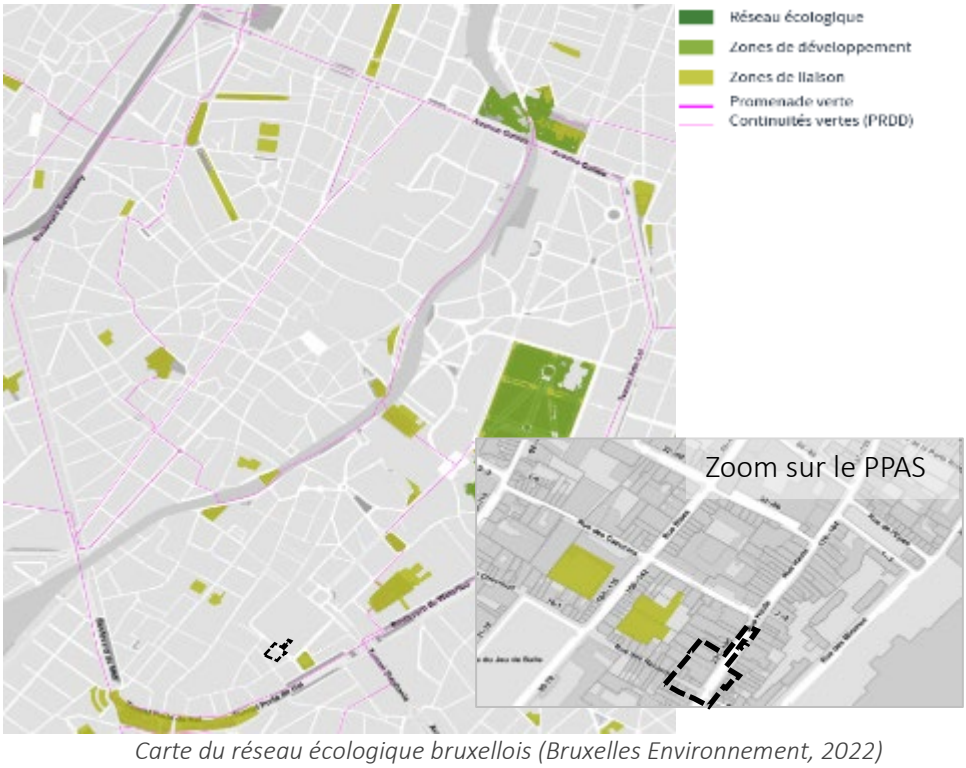
Situation actuelle

Le contexte écologique est globalement assez pauvre dans le centre-ville. On observe toutefois que la plaine des Escargots, en intérieur d'îlot, constitue un élément important de végétation à l'échelle du quartier ainsi qu'un élément du maillage écologique bruxellois. Cet espace public a en effet été repris comme espace de liaison du maillage écologique. Mis à part le jardin en intérieur de l'îlot voisin, de l'autre côté de la rue Blaes, il n'y a pas d'autre élément du réseau écologique bruxellois à proximité directe. Outre sa fonction sociale à l'échelle du quartier, cet espace remplit donc également une fonction écologique non négligeable au regard du contexte urbain dense du quartier.

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



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



Carte du réseau écologique bruxellois (Bruxelles Environnement, 2022)

Environ 15 % du périmètre du PPAS sont en pleine terre. Le taux de végétalisation est ainsi assez important.

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

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

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 une grande partie de 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.

4.1.10 Energie

Situation actuelle

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

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

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

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

4.1.11 Déchets

Situation actuelle

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

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

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

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

4.1.12 Être humain

Situation actuelle

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

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

Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

Outre le maintien du caractère public du parc en intérieur d'îlot qui influence fortement le cadre de vie des habitants, le PPAS impose la présence d'arbres à haute tige dans l'intérieur de l'îlot, et garantit ainsi une végétalisation particulièrement efficace pour le rafraîchissement de l'îlot, impactant positivement le cadre de vie, d'autant plus que le périmètre se trouve en zone de carence en espaces verts.

La gestion des accès à cet espace vert public en intérieur d'îlot va de pair avec la question du maintien du caractère public du parc, en vue de limiter les nuisances sonores que pourraient générer sa fréquentation la nuit.

Le PPAS exclut les vis-à-vis en conservant un intérieur d'îlot dégagé.

En imposant le maintien des gabarits existants, le PPAS permet de conserver des faibles hauteurs de bâti sur la rue des Renards, en cohérence avec les maisons traditionnelles classées qui s'y trouvent, garantissant l'échelle humaine, l'harmonie et la convivialité de cette rue.

4.2 Absence d'incidences notables sur l'environnement

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

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

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

1. Les caractéristiques des plans et notamment :
   - → *La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources :*
     En cas d'abrogation du PPAS, ce seront les règlementations et les dispositions en matière d'urbanisme existantes, en particulier le PRAS et le RRU qui seront strictement d'application pour fixer les affectations et les caractéristiques du bâti. Les documents stratégiques tels que le PRDD ou le PCD ou encore à terme le PCDD (en cours d'élaboration) définiront quant à eux les principes de développements stratégiques. Chaque projet devra répondre à la notion du « bon aménagement des lieux ».
     En l'absence de ce PPAS, ces plans et règlements permettront l'encadrement des demandes de permis et des actes et travaux sur cet îlot.
   - → *La mesure dans laquelle le plan influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé :*

     Le PPAS est en bas de la hiérarchie des plans telle qu'organisée par le CoBAT. Les PPAS doivent donc se conformer au PRAS et respecter le PRDD. L'abrogation du PPAS n'aura donc aucune influence sur ces plans.
   - → *L'adéquation entre le plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable* :

     Le plan datant de 1981, il n'a, à l'époque, que peu intégré de dimension durable et environnementale et lorsqu'il l'a fait, il l'a fait de manière très générale. Il ne contient donc pas de prescription spécifique en la matière. Son abrogation n'entraînera dès lors pas la disparition de considérations environnementales et n'aura pas impact sur la promotion du développement durable, les dispositions abrogées étant traitées de manière plus complète par d'autres réglementations en vigueur (ordonnance sur la performance énergétique de bâtiments, qualité des intérieurs d'îlot via le RRU…).
     L'abrogation du PPAS ne s'oppose par ailleurs nullement aux différents objectifs environnementaux que l'on connaît aujourd'hui. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur qui visent à protéger les citoyens et la nature en imposant des normes de qualité contraignantes.
   - → *Les problèmes environnementaux liés au plan :*

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

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

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

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

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

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

- *La nature transfrontière des incidences :*
  Sans objet.

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

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

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

- *Les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international :*
  Sans objet.

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

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

5 Conclusions – motif de l'abrogation

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

Parmi les PPAS pouvant, a priori, faire l'objet d'abrogations, la Ville a repris le PPAS « Ilots compris entre les rues des Renards, Blaes, des Capucins et Haute » situé dans le Pentagone.

La motivation pour l'adoption du PPAS n°48-30 « Ilots compris entre les rues des Renards, Blaes, des Capucins et Haute » en 1981 fut la suivante :

- assurer une mixité de fonctions : en autorisant le commerce, en protégeant le logement et interdisant le bureau et les activités productives ;
- créer un espace vert en intérieur d'îlot ; -
- protéger les façades à valeur patrimoniale et fixer des prescriptions esthétiques ;
- fixer les alignements.

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

L'abrogation totale du PPAS n°48-30 se justifie par ailleurs en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

1. L'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs à savoir : protéger le patrimoine bâti ancien existant sur le périmètre, fixer des alignements, protéger le logement, protéger l'intérieur d'îlot et y aménager un espace vert public, limiter les gabarits, assurer une mixité de fonctions ;
2. L'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particuliers d'affectation du sol ;
3. Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique ;
4. En ce qui concerne la profondeur des constructions, le RRU est globalement plus strict que le PPAS, et la perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU et le PRAS (prescription 0.6) répondent mieux que le PPAS ;
5. Le PPAS comprend des dispositions relatives à la conservation de certains éléments (respect du nombre de niveaux et des volumes historiques, harmonisation des façades ou lecture de la trame urbaine primitive dans l'expression des façade). En cas d'abrogation, ces dispositions disparaissent. Cependant, la présence des zones de protection des maisons traditionnelles et du monument classés proches (rue des Renards 3 - 5, rue des capucins 58), comme la ZICHEE,

permettront d'encadrer les projets dans le respect du patrimoine, tout comme l'application du principe de bon aménagement des lieux ou le respect du cadre bâti environnant ;

6. Le PPAS définit des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. La possibilité d'augmenter se situerait aux n°4 de la rue des Renards. Cette possibilité est toutefois à nuancer par la couverture de la zone par une ZICHEE et par l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant ;
7. Le PPAS interdit/limite plus certaines affectations secondaires que le PRAS (bureau, stations-service) et inversement ne prévoit pas de seuils pour d'autres fonctions (petit artisanat, commerces, hôtels) générant l'abrogation implicite du PPAS à cet égard. La mixité autorisée et les seuils définis par la PRAS répondent toutefois aux objectifs actuels en la matière (PRDD - arrêté le 5/11/2018, Accords de majorité de la Ville de Bruxelles 2018-1024).