VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

ORTS-DEVAUX

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

88-41

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 88-41

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 88-41

Ilot compris entre la rue Auguste Orts, la rue des Poissonniers, la rue Paul Devaux et la Place de la Bourse

Huizenblok inbegrepen tussen de Auguste Ortsstraat, de Visserkopersstraat, de Paul Devauxstraat en de Beursplein

Référence Nova : 04/PPAS/166632

Référence Région : BRU_0206_001_-

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences

Opheffingsverslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :

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

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College,

Anaïs MAES

brat

03/11/2023

Table des matières

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

2 Motifs d'élaboration du PPAS 9
2.1 Historique 9
2.2 Développement du quartier 9
2.3 Objectifs & contenu du PPAS 10
2.4 Projets sur et aux alentours du site 16
2.5 Motivation de l'abrogation 18

3 Analyse du contenu du PPAS au regard de la situation existante de fait 19
3.1 Zone de logements (zone rouge) 20
3.2 Zone affectée aux activités hôtelières (zone jaune) 22
3.3 Zone à affectation particulière (zone verte) 22

4 Analyse du contenu du PPAS au regard de la situation existante de droit 24
4.1 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) 24
4.2 Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) 31
4.3 Les biens classés et protégés 35
4.4 Les permis de lotir 38
4.5 Alignements 38
4.6 Autres éléments de droit 38

5 Analyse des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans 39
5.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités 39
5.2 La mesure dans laquelle l'abrogation du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé 39
5.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 39
5.2.2 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) 41
5.2.3 Le Plan Communal de Développement 41
5.2.4 Conclusion 43
5.3 L'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable 43
5.4 Les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan 43
5.4.1 Introduction méthodologique à l'analyse des incidences par thématique 44
5.4.2 Au niveau de l'urbanisme 45
5.4.3 Au niveau du patrimoine 46
5.4.4 Au niveau social et économique 49
5.4.5 Au niveau de la mobilité 54
5.4.6 Au niveau de l'environnement sonore et vibratoire 59
5.4.7 Au niveau du microclimat 62
5.4.8 Au niveau de la qualité de l'air 63

5.4.9 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux 65
5.4.10 Au niveau de la faune et la flore 69
5.4.11 Au niveau de l'énergie 72
5.4.12 Au niveau des déchets 72
5.4.13 Au niveau de l'être humain 72
5.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement 73

6 Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation du PPAS et de la zone susceptible d'être touchée 73
6.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences : 73
6.2 Le caractère cumulatif des incidences : 73
6.3 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple) : 73
6.4 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée) : 74
6.5 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison : 74

7 Conclusions 75

1 INTRODUCTION

1.1 PROCÉDURE D'ABROGATION D'UN PPAS

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

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

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

Le présent document vise à expliciter la motivation, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier ainsi qu'à justifier l'absence d'incidence notable sur l'environnement au regard de l'annexe D du COBAT, pour le projet d'abroger complètement le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°80-41 « Orts-Devaux ».

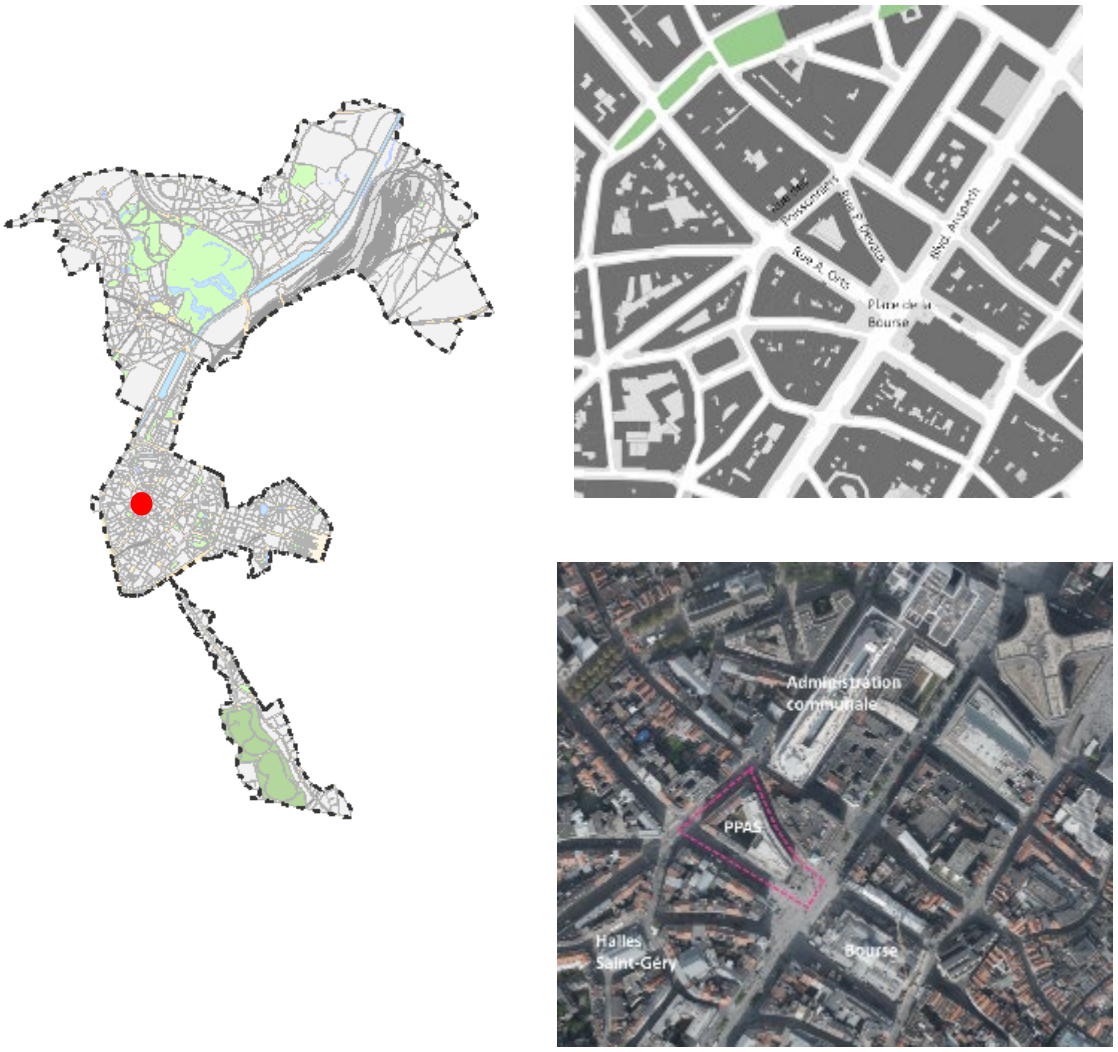
1.2 PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

1.2.1 Localisation générale du PPAS

Le périmètre du PPAS 80-41 « Orts-Devaux » se situe au sud du quartier dit « Dansaert » de la Ville de Bruxelles. Il est compris entre la rue des Poissonniers, la rue Auguste Orts, la rue Paul Devaux, et la Place de la Bourse.

1.2.2 Périmètre du PPAS

Le périmètre du PPAS « Orts-Devaux » couvre une superficie d'environ 0,625 hectare (~6250 m^2). Il porte sur un îlot résidentiel qui comprend également un hôtel occupant une grande partie de l'îlot, ainsi que des commerces aux rez-de-chaussée. On dénombre par exemple 6 restaurants, brasseries ou cafés sur l'îlot.

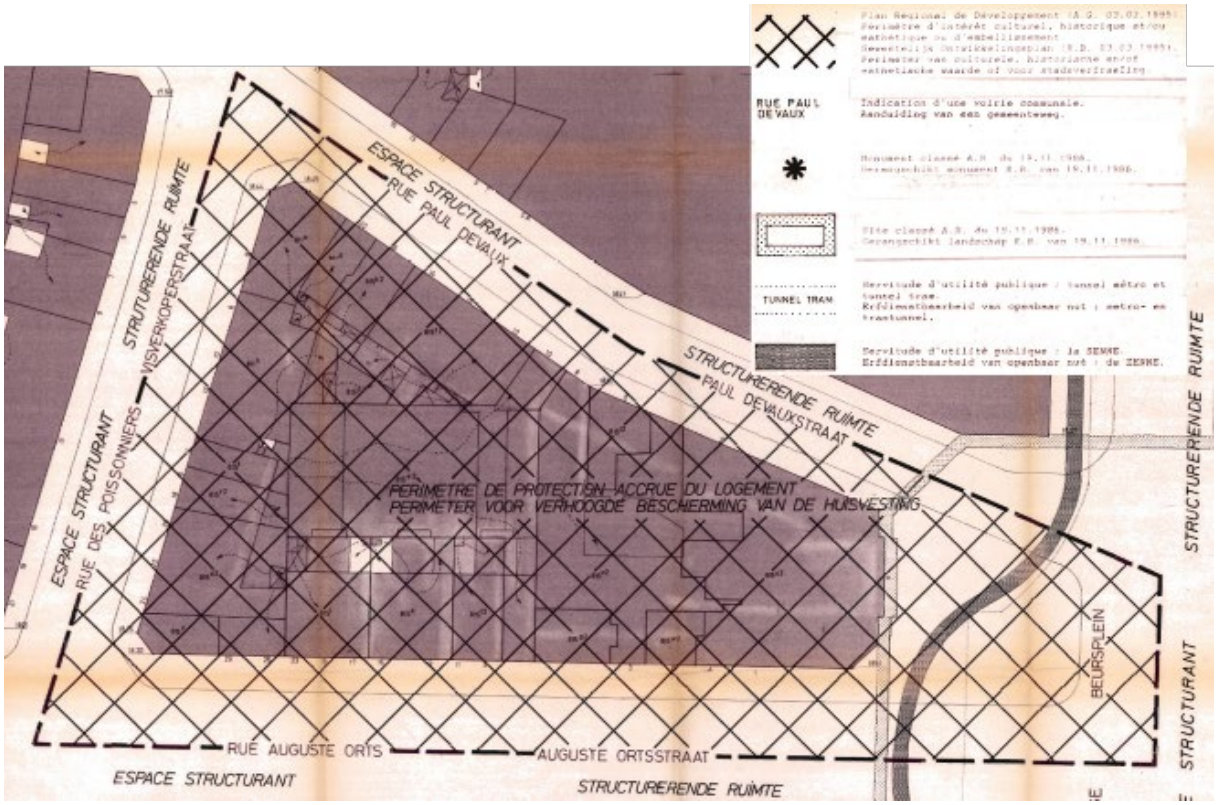


Localisation et situation existante

1.2.3 Composition du PPAS

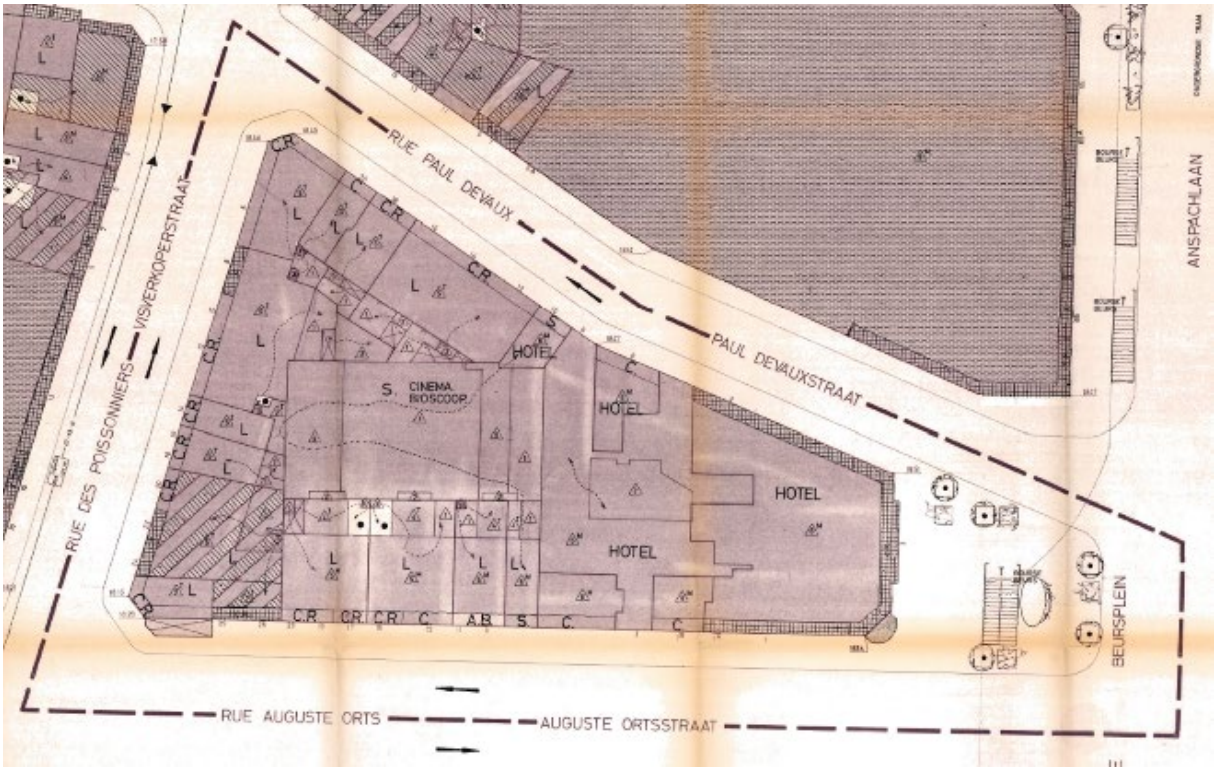
Le PPAS 80-41 « Orts-Devaux » (Arrêté du 9 juillet 1998), est constitué de prescriptions littérales, qu'accompagnent :

- un plan de la situation existante de droit ;
- un plan de la situation existante de fait ;
- un plan d'affectation ;
- un plan des implantations et des gabarits.



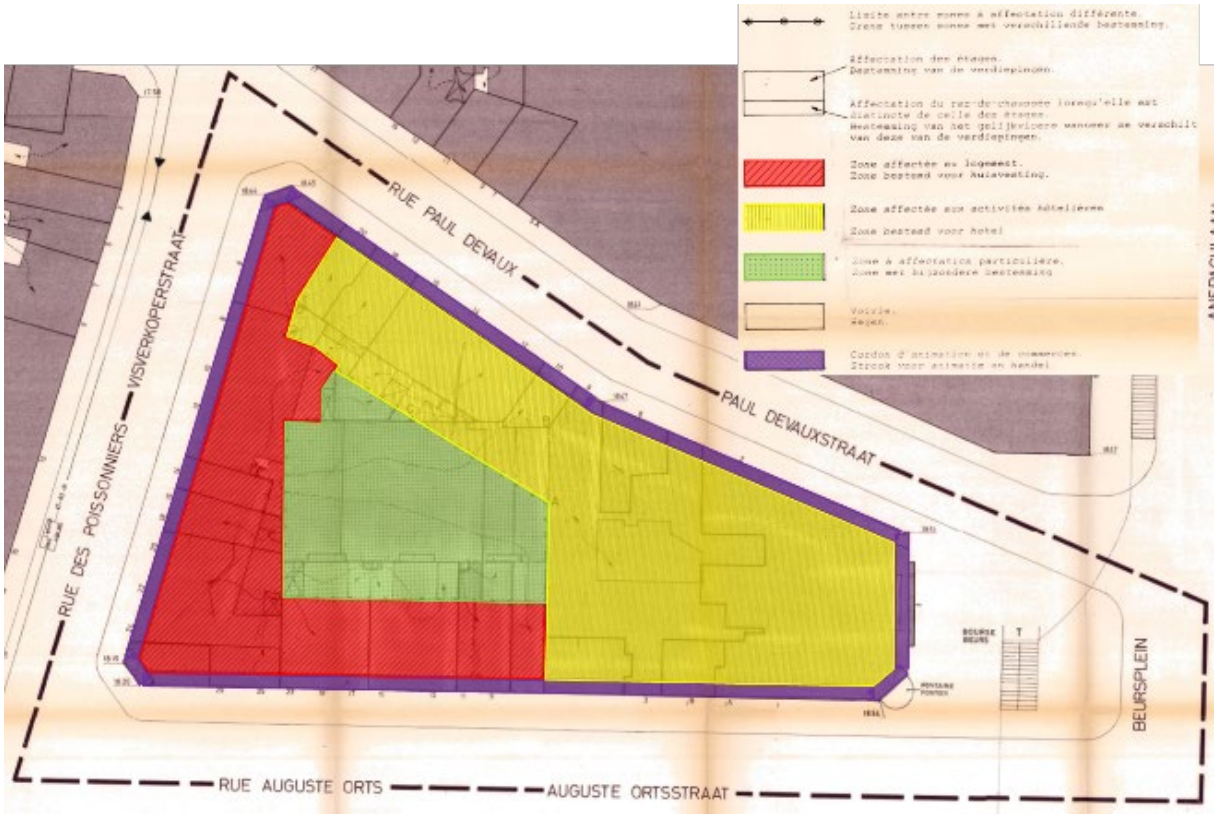
Plan de la situation existante de droit du PPAS

Le plan de la situation de droit au moment de l'adoption du PPAS nous apprend que l'ensemble du PPAS se trouvait dans un « périmètre de protection accrue du logement » et dans un « périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique ou d'embellissement » au PRD. La partie la plus orientale (espace public), était quant à elle comprise dans le périmètre du site classé du bâtiment de la Bourse, non loin.



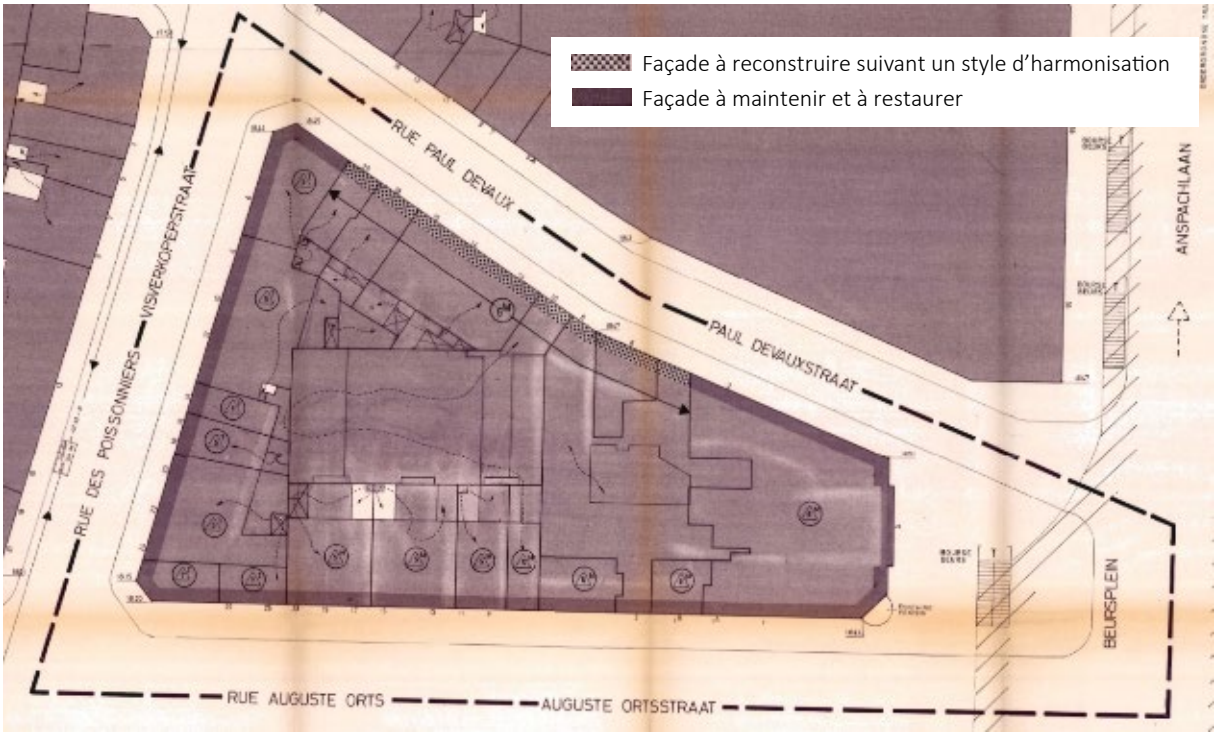
Situation existante de fait du PPAS

Concernant la situation de fait au moment de l'adoption du PPAS, alors que les bâtiments de la partie ouest de l'îlot sont consacrés au logement, toute la partie orientale est constituée des bâtiments de l'hôtel. En cœur d'îlot, on observe un cinéma : il s'agit de l'ancien cinéma Ambassador, qui a fermé ses portes en 1989. La plupart des rez-de-chaussée sont affectés en cafés, restaurants et commerces. Cependant, la majorité de l'îlot est mentionnée comme vide sur les plans, tant au niveau des rez-de-chaussée commerciaux qu'aux étages de logement. Le plan renseigne aussi les gabarits des bâtiments. Ceux-ci ont en moyenne 5 ou 6 niveaux. Le bâtiment le plus haut se trouve au coin des rues Auguste Orts et des Poissonniers, avec 7 niveaux. En intérieur d'îlot, les bâtiments sont moins hauts, les gabarits variant entre 1 et 4 niveaux. Par ailleurs, à l'extrémité est du périmètre, sur la place de la Bourse, on observe l'entrée du pré-métro de l'arrêt « Bourse ».



Plan d'affection du PPAS (recolorisé BRAT)

Selon les affectations prévues par le PPAS, l'ensemble des rez-de-chaussée est affecté à un « cordon d'animation et de commerce » (en mauve). Toute la partie orientale ainsi que les bâtiments rue Paul Devaux sont consacrés aux activités hôtelières (en jaune). Le reste des bâtiments, sur les parties ouest et sud, est affecté au logement (en rouge), tandis que la partie centrale est une « zone à affectation particulière » (en vert).



Plan d'implantation et des gabarits du PPAS

Le plan des implantations et des gabarits précise que la majeure partie des façades de la rue Paul Devaux devra être reconstruite « suivant un style d'harmonisation ». Les gabarits ne sont pas modifiés.

2 MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS

2.1 HISTORIQUE

Le 9 juillet 1998, un Arrêté Royal adopte définitivement le PPAS 80-41 « Orts-Devaux », sous l'égide du volet réglementaire du Plan Régional de Développement de 1995.

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

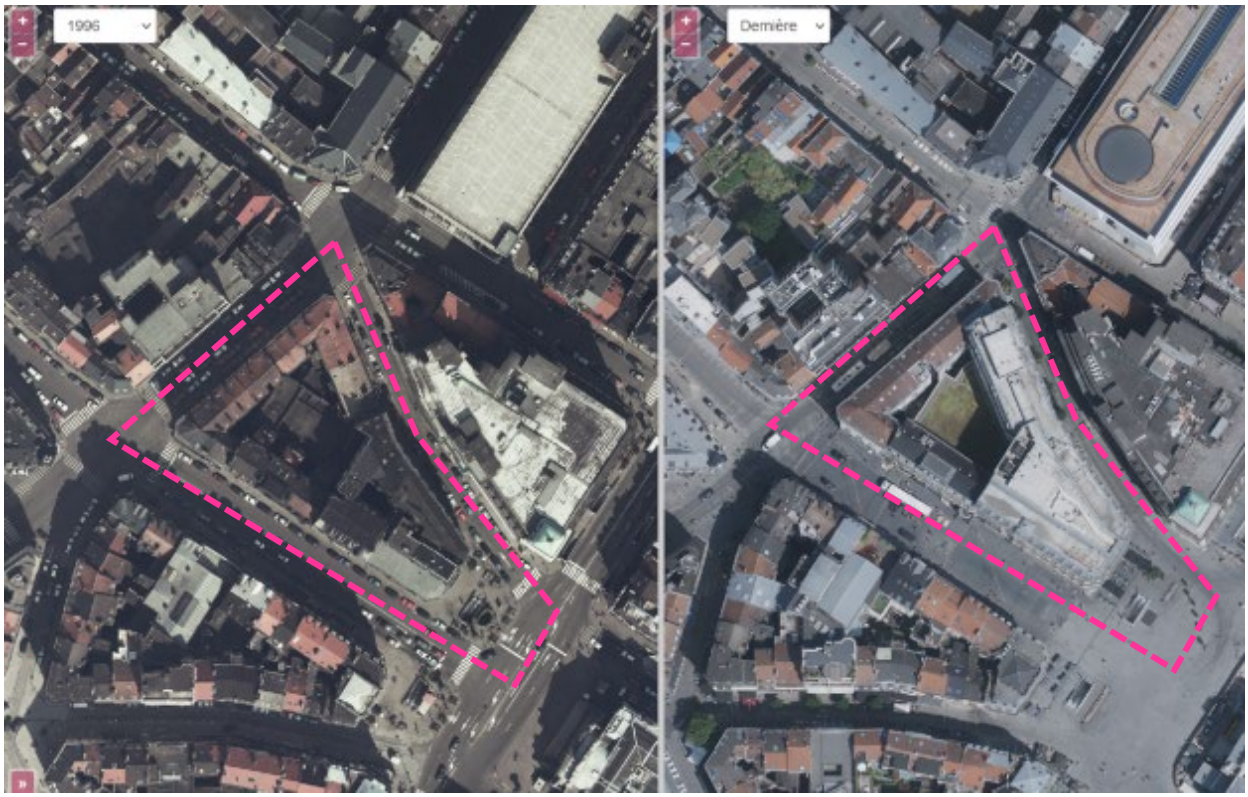
Le présent PPAS a été initié par des habitants, plus précisément, par le Comité de défense des habitants de Bruxelles-Centre (membre fondateur d'Inter-Environnement Bruxelles).

2.2 DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER

Le périmètre du PPAS se trouvant dans le centre-ville historique, il est urbanisé depuis longtemps.

Entre les vues aériennes de 1996 (avant la création du PPAS) et actuelles, on constate que :

- La majeure partie des maisons de la rue Paul Devaux ont été intégrées à l'hôtel Marriot ;
- La toiture au cœur de l'îlot a été verdurisée ;
- La place de la Bourse a été intégrée dans le piétonnier du centre-ville ;
- La rue Auguste Orts a été piétonnisée dans sa partie orientale et n'est plus accessible aux véhicules dans cette partie ;
- Le stationnement en voirie a disparu dans la rue des Poissonniers, la rue Auguste Orts, et la rue Paul Devaux.



Vues aériennes de 1996 et 2022. Source : Bruciel

En ligne avec les objectifs du PPAS (décrits au point suivant), on observe que :

- L'implantation des différentes affectations ont en grande partie été conservées, mis à part la prolongation de l'hôtel le long de la rue Paul Devaux ;
- Les immeubles de logement situés le long des rues des Poissonniers et Orts ont également été conservés ;
- Le centre de l'îlot a été verdurisé (toiture végétalisée).

2.3 OBJECTIFS & CONTENU DU PPAS

Les objectifs du PPAS sont les suivants :

En matière d'affectation :

- créer une animation des rez-de-chaussée ;
- réserver les étages au logement ;

- maintenir au centre de l'îlot un lieu d'animation et un parking souterrain dont une partie de l'usage est réservé aux habitants ;
- limiter l'hôtel;
- interdire les bureaux;

En matière de caractéristiques physiques des constructions et des abords :

- conserver et restaurer la plupart des façades et toitures et maintien du gabarit ;
- aménager qualitativement l'espace public.

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

Généralités

1. Le présent plan particulier d'affectation du sol se compose de :

   1. la feuille n° 1 : le plan de localisation
   2. la feuille n° 2 : le plan de situation existante de droit
   3. la feuille n° 3 : le plan de situation existante de fait
   4. la feuille n° 4A : le plan des zones d'affectations
   5. la feuille n° 4B : le plan des implantations et gabarits
   6. un cahier comportant les rapports d'analyse des situations existantes de fait et de droit, les objectifs poursuivis, les prescriptions littérales, le rapport d'incidences, les relations du plan avec les plans supérieurs et les annexes.

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

2. Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et aux 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, les règlementations en matière de bâtisses sont d'application.

3. REPERAGE : les plans et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme. La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

ART. 1.- AFFECTATION DES ZONES

1.1. Zones à affectation monofonctionnelle

1.1.1. Zone affectée au logement

Cette zone est affectée prioritairement à l'habitat unifamilial ou plurifamilial, à l'exclusion explicite des hôtels, hôtelleries, auberges, motels, pensions, appart-hôtels, flathôtels ou tous logements qui par leur nature ne permettent pas une résidence stable de minimum six mois.
Dans cette zone, il doit être établi au rez-de-chaussée un cordon d'animation et de commerce, tel que défini à l'art. 1.2., sur son pourtour complet, à l'exception des accès à créer au parking et aux activités diverses prévues en superstructure de celui-ci (pt. 1.1.2.) Ce rez-de-chaussée est affecté aux activités, telles que définies à l'art. 1.2.

1.1.2 Zone à affectation particulière

Cette zone est affectée à la construction d'un parking, à usage mixte des habitants de l'îlot et des clients des établissements hôteliers, dont la couverture est soit aménagée en espace vert intérieur, soit à usage d'activités socio-culturelles, sportives et/ou de loisirs, soit à usage d'activités connexes à l'hôtel, telles que congrès, conférences, accueil, séminaire, restaurant, ..., à l'exclusion explicite d'activités purement commerciales.
Le nombre d'emplacements de parking est de 35 minimum et de 60 maximum.
Des liaisons peuvent être établies entre les constructions de cette zone et celles affectées aux activités hôtelières.

1.1.3. Zone affectée aux activités hôtelières

Cette zone est affectée prioritairement aux activités des hôtels, hôtelleries, auberges, motels, pensions, appart-hôtels, flathôtels. Toutefois, l'affectation logement, telle que définie à l'art. 1.1.1., peut s'établir sans aucune restriction. Dans cette zone, il doit être établi un cordon d'animation et de commerce, tel que défini à l'art. 1.2. sur son pourtour complet, à l'exception des accès au parking et de l'entrée de l'hôtel; l'activité hôtelière ne peut s'étendre sur plus de 40 % en développement de façade et sur plus de 60 % en surface au rez, déduction faite des accès au parking et de l'entrée de l'hôtel.
La zone définie au plan par les lettres ABC est soumise pour le rez et le premier étage aux prescriptions de la zone à affectation particulière.

1.2. Cordon d'animation et de commerce

Un cordon d'animation et de commerces est constitué par une affectation distincte de celles des étages supérieurs. Ces activités sont accessibles au départ de la rue, comprennent une vitrine et doivent être compatibles avec les fonctions des étages supérieurs.
Sont explicitement exclues, les activités relatives aux établissements de jeux de divertissement ou de spectacles de charme, telles que visées par le règlement communal d'urbanisme de la Ville de Bruxelles, approuvé par A.G. du 29.04.1993.
Dans ce cordon, le commerce est autorisé en mezzanine et en sous-sol. Un accès indépendant vers les logements doit être préservé ou aménagé.

ART. 2.- BATIMENTS PRINCIPAUX

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Alignement

Les constructions du rez-de-chaussée doivent être édifiées sur l'alignement (A.R. du 05.09.1877, à maintenir).

2.1.2. Gabarits et implantations des constructions

2.1.2.1 Zone affectée au logement

Dans cette zone, les bâtiments principaux sont à maintenir, aucune reconstruction globale ou partielle entraînant une modification significative de la volumétrie n'est autorisée. Le niveau des planchers est maintenu à leur emplacement actuel.
Des adaptations peuvent être toutefois réalisées dans le but de restructurer ou redistribuer les logements de manière à leur conférer un meilleur confort et une meilleure adaptation aux besoins actuels.
Au-delà des façades arrières des bâtiments principaux, des constructions destinées à des circulations verticales peuvent être autorisées et ce, en empiétant éventuellement sur la zone à affectation particulière.
Le volume actuel des toitures est à maintenir, à l'exception d'adaptations mineures pour l'aménagement d'installations techniques, à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique et ne donnent pas lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire.
Toutefois entre l'angle de la rue des Poissonniers et le n° 20, rue Paul Devaux, doit être établi un gabarit de raccord, afin d'éviter un mur d'héberge de la partie hôtelière trop visible depuis l'espace public

2.1.2.2. Zone à affectation particulière

Dans cette zone, les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser 9m par rapport au niveau de la rue. En cas de non réalisation des affectations socio-culturelles, sportives et/ou de loisirs, ou (des) activités connexes à l'hôtel, la couverture du parking doit être aménagée en espace vert intérieur abondamment planté.

En cas de réalisation de ces affectations, la toiture des constructions doivent être recouvertes par une couverture verdurée, de manière à améliorer la vue et les qualités d'habitabilité des logements situés sur le pourtour de l'îlot.

2.1.2.3. Zone affectée aux activités hôtelières

2.1.2.3 a) Prescriptions relatives aux bâtiments dont les façades sont reprises au plan comme étant à maintenir et/ou à restaurer

Les modifications intérieures sont autorisées pour permettre une adaptation aux obligations réglementaires telles que la protection contre les incendies et pour assurer la sécurité et la stabilité du bâtiment.
Une fois cette première modification apportée, des travaux de transformation intérieurs peuvent être autorisés conformément aux affectations du plan, pour autant que le volume des constructions ne soit pas augmenté ou ne dépasse pas les gabarits fixés par le présent plan.

Les cours peuvent être modifiées et être utilisées pour des circulations verticales et des locaux techniques. Les toitures peuvent être rehaussées et comporter 2 niveaux maximum pour autant que ce rehaussement ne soit pas visible de l'espace public.

2.1.2.3 b) Prescriptions relatives aux bâtiments dont les façades sont à reconstruire en style d'harmonisation

Les constructions peuvent occuper toute la profondeur de la zone.
Les gabarits maximum sont indiqués au plan.
Toutefois entre le n° 20, rue Paul Devaux, et l'angle de la rue des Poissonniers doit être établi un gabarit de raccord, afin d'éviter un mur d'héberge trop visible depuis l'espace public.
La toiture peut comporter deux niveaux.
Les toitures à la Mansard doivent s'harmoniser avec celles du même type présentes dans l'îlot.

2.1.3. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou de cave, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum. Pour les niveaux sous toiture, cette hauteur est de 2,40 m minimum.

2.2. Dispositions particulières concernant les façades

2 2 1.a) Façades à maintenir et/ou à restaurer

Pour les immeubles, façades, toitures ou monuments classés, ou ceux qui font l'objet d'une procédure de classement, les dispositions règlementaires en la matière sont d'application
Les façades doivent être conservées et/ou restaurées
L'aménagement du rez est soumis aux dispositions de l'art. 2 2.2. Les vitrages sont clairs et non réfléchissants.

2.2.1.b) Façades à reconstruire suivant un style d'harmonisation

La composition architecturale des façades de ces immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et des fermetures anciennes. Elle est axée principalement sur une conception verticale des éléments ainsi que sur une structure horizontale qui différencie le soubassement, le corps et la partie supérieure du bâtiment et dans le respect de la trame urbaine.
Les matériaux utilisés pour le revêtement des façades et pour les châssis doivent, de par leur structure et leur couleur, être de nature similaire à ceux des façades à maintenir et/ou à restaurer.

2 2.2. Dispositions pour les rez-de-chaussée

Les dispositions suivantes pour les rez-de-chaussée sont d'application, sauf dans la zone à affectation particulière (art. 1.1 2.) :
- aucune façade aveugle n'est acceptée; minimum 30 % d'ouverture au niveau du rez-de-chaussée;
- les locaux du rez-de-chaussée sont des locaux habitables;
- aucun local d'archives, stockage, dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue.

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs.
L'accès à ceux-ci depuis la rue doit être distinct et aisé.
Pour la zone affectée au logement, un local d'une superficie minimale de 8 m² par immeuble doit être réservé au rangement et à la protection contre le vol de voitures d'enfants, bicyclettes, cyclomoteurs, et, en outre, un local par immeuble doit être prévu pour l'entreposage provisoire des poubelles.
Il peut être dérogé à cette règle pour autant qu'une solution de remplacement réponde à ce même objectif.
Les vitrines, leurs encadrements et les parements du rez-de-chaussée (et des mezzanines éventuelles) doivent tenir compte du rythme des travées (ou à défaut, des baies de fenêtre) et des matériaux de l'ensemble de la façade du bâtiment, afin d'en préserver la cohérence architecturale avec les façades voisines immédiates. Les matériaux admis pour la réalisation des vitrines, de leurs encadrements et des parements des rez-de-chaussée commerciaux (et des mezzanines éventuelles) sont les mêmes que ceux du restant de la façade ou en harmonie avec ceux-ci.

2 2 3. Façades arrières

D'une façon générale, les façades arrières des immeubles doivent être soignées.

ART. 3 -ZONE DE VOIRIE

Cette zone autorise en surface ou en souterrain l'aménagement pour le déplacement et le transport public et privé.
Pour la partie reprise en site classé, les dispositions règlementaires en la matière sont d'application.
Les aménagements éventuels de la zone de voirie doivent se faire en assurant de bonnes circulations piétonnes et cyclistes, en créant des emplacements pour les "deux-roues" et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager, de manière à donner une impression de continuité de la verdure.
L'ensemble monumental avec fontaine, situé à l'angle de la place de la Bourse et de la rue Auguste Orts, est à maintenir.

3 1. Mobilier urbain

En cas d'aménagement de voiries et autres espaces publics, le mobilier urbain doit être de qualité et en harmonie avec le site.

3 2. Trottoirs

En cas de reconstruction ou de réfection après chantier des trottoirs, ceux-ci sont réalisés en matériaux nobles ou naturels, en relation harmonieuse avec le patrimoine ambiant et dans un cadre homogène

ART 4. PIGNONS LATERAUX ET MURS MITOYENS VISIBLES

Dans le cas où le pignon aveugle dépasse le niveau de la corniche, le mur aveugle peut être percé. Dans tous les cas, les ouvertures ne peuvent dépasser 50 % de la surface du pignon aveugle. La Ville de Bruxelles peut imposer que tout pignon latéral, tout pignon en attente et mur mitoyen visibles soient traités en matériaux de façade.

ART. 5. MESURES RESTRICTIVES

1. Sans préjudice de la conformité de la demande de permis ou certificat d'urbanisme, ou de permis 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 architecturale, 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;

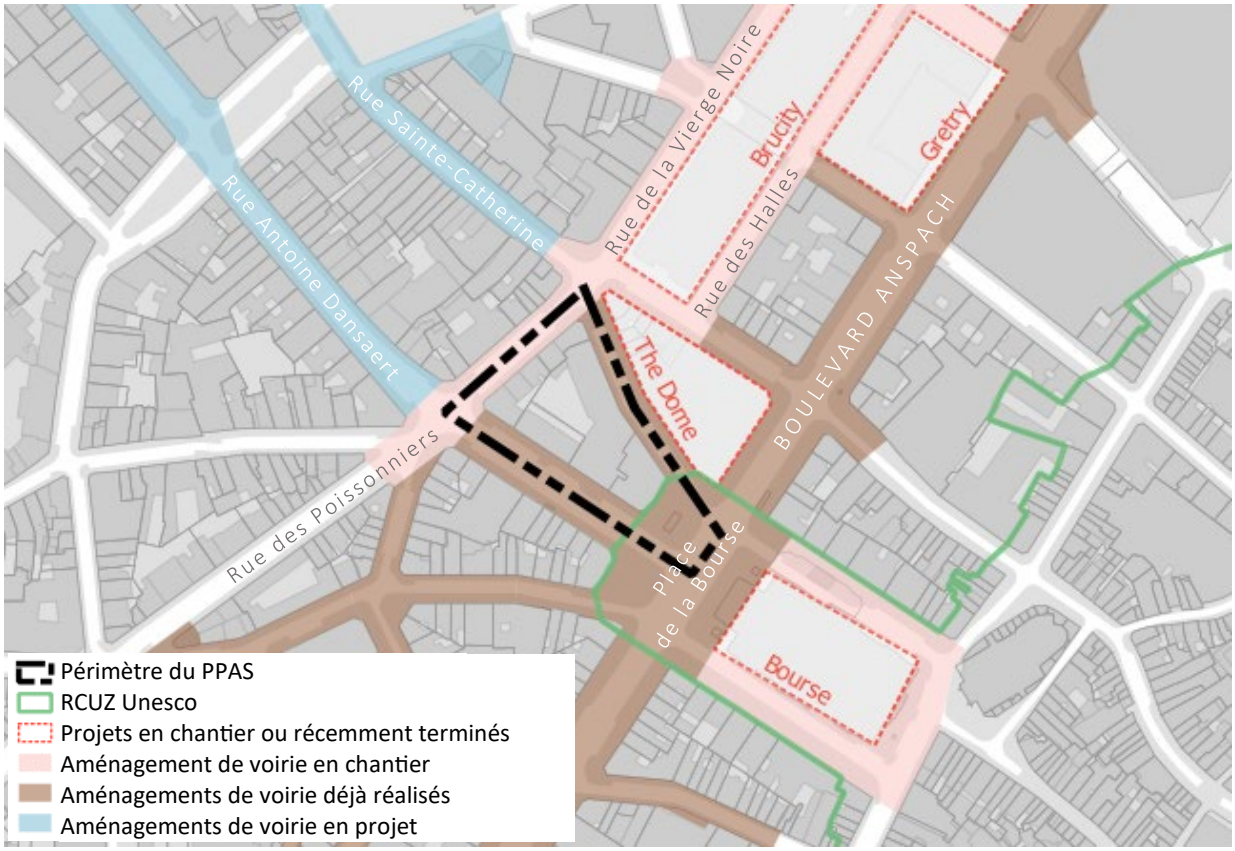
   - et, d'autre part, au respect des conditions relatives à l'hygiène et à la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

2. Etant donné le potentiel archéologique de cet îlot, particulièrement pour les périodes les plus anciennes, le Service des Monuments et Sites sera averti de tous travaux ayant une incidence sur le sous-sol. Il assurera le suivi archéologique des terrassements, afin de vérifier la présence de couches archéologiques et pouvoir procéder aux relevés et prélèvements nécessaires. En cas de découverte archéologique importante, les travaux pourront être interrompus pour permettre une fouille de sauvetage

Il est à noter que la partie encadrée a été exclue de l'arrêté du Gouvernement, conservant uniquement un seuil maximum de 60 emplacements de stationnement, le minimum de 35 emplacements n'ayant pas été retenu.

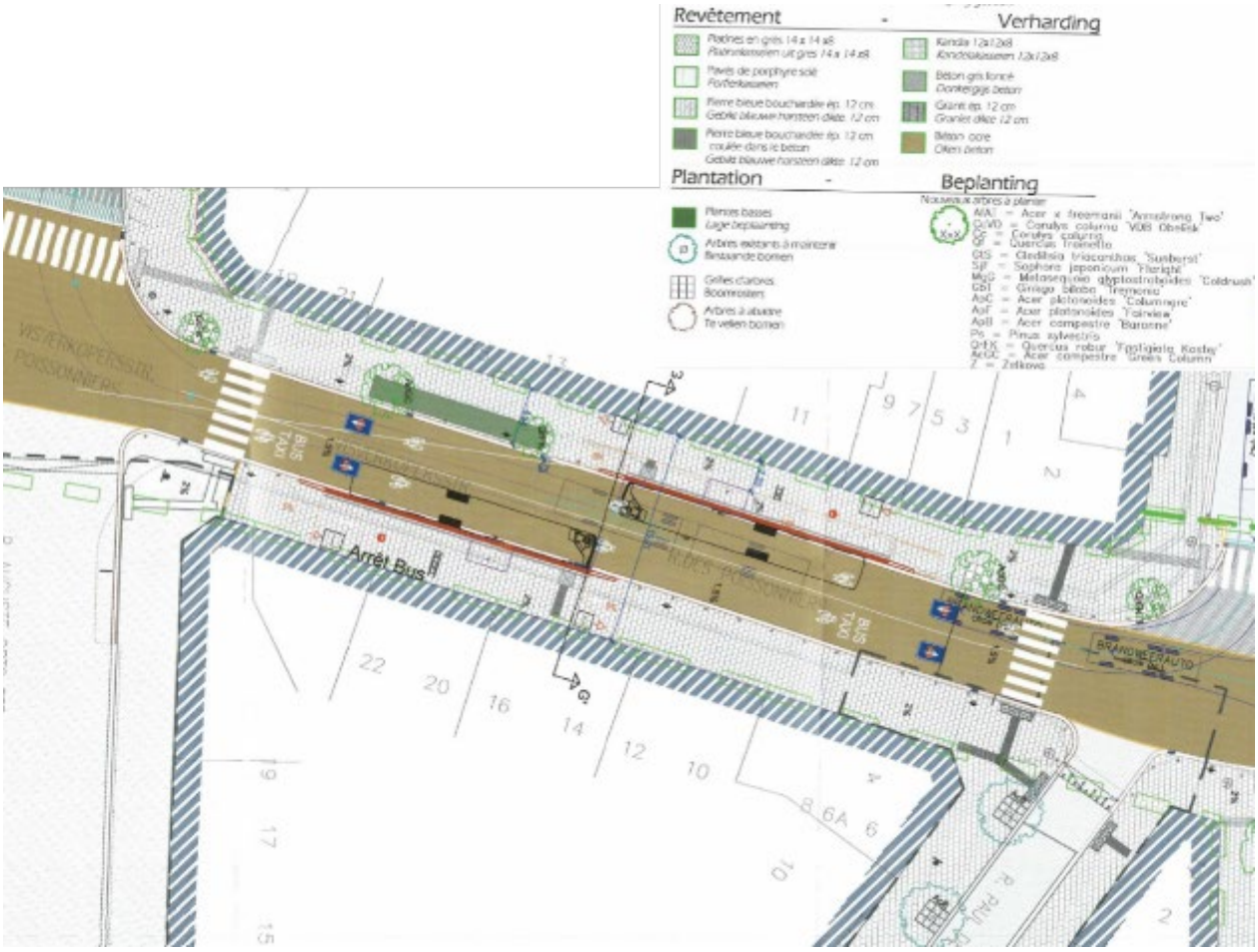
2.4 PROJETS SUR ET AUX ALENTOURS DU SITE

Plusieurs projets de réaménagement sont à l'étude ou en cours de réalisation, dans les environs du PPAS « Orts-Devaux » :



Localisation des principaux permis d'urbanisme en cours d'exécution ou à l'études aux environs du PPAS (source : Ville de Bruxelles

L'emprise de l'aménagement des abords du centre de l'administration communale, Brucity (en vert sur le plan ci-dessus) empiète sur une partie du périmètre du PPAS « Orts-Devaux ». En effet, la rue des Poissonniers serait concernée par un réaménagement. Le réaménagement consisterait essentiellement en la transformation en rue cyclable, la suppression des bandes latérales de stationnement, un élargissement des trottoirs et des plantations (arbres en voirie et parterres, mais du côté impair, soit de l'autre côté du périmètre du PPAS). Le planning des travaux prévoit un début en avril 2023, et une fin des travaux en novembre 2023.



Extrait du plan de réaménagement des abords de Brucity, concernant la rue des Poissonniers (source : Ville de Bruxelles, 2022)

On notera aussi le projet « The Dome », au coin de la rue Paul Devaux et de la place de la Bourse, mais juste en-dehors du périmètre du PPAS (de l'autre côté de la rue). Il consiste en la rénovation d'un ancien bâtiment, pour en faire un bâtiment multifonctionnel de 21000 m² comprenant des commerces, des bureaux et du logement. Ce projet est actuellement en préparation.



Vue d'artiste pour le projet « The Dome », situé en bordure du périmètre du PPAS (VDD Projet Development)

2.5 MOTIVATION DE L'ABROGATION

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

Parmi les PPAS pouvant, a priori, faire l'objet d'abrogations, la Ville a repris le PPAS n°80-41 « Orts-Devaux » situé dans le Pentagone.

La motivation pour l'adoption du PPAS « Orts-Devaux » en 1998 fut la suivante :

En matière d'affectations :

- créer une animation des rez-de-chaussée,
- réserver les étages au logement,
- maintenir au centre de l'îlot un lieu d'animation et un parking souterrain dont une partie de l'usage est réservé aux habitants
- limiter l'hôtel,
- interdire les bureaux,

En matière de caractéristiques physiques des constructions et des abords :

- conserver et restaurer la plupart des façades et toitures et maintien du gabarit,
- aménager qualitativement l'espace public.

L'abrogation totale du PPAS n°80-41 « Orts-Devaux » se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

1. L'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs à savoir : créer une animation des rez-de-chaussée, réserver les étages au logement, maintenir la salle de spectacle au centre de l'îlot, limiter l'hôtel, interdire les bureaux, conserver et restaurer la plupart des façades et toitures et maintien du gabarit, aménager qualitativement l'espace public.
2. L'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particulier 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. La mixité des fonctions est améliorée à l'échelle de l'îlot dans les limites de la zone de forte mixité. Le logement est maintenu au rang des affectations principales et les superficies existantes de logement sont conservées. L'installation des commerces reste prioritaire au rez-de-chaussée des immeubles. La limite du nombre de chambre d'hôtels descend à 150 unités pour tout établissement, l'hôtel actuel pouvant maintenir sa capacité actuelle de 240 chambres sans l'augmenter.
5. La possibilité de construction en intérieur d'îlot disparaît, au bénéfice d'une dé-densification,

d'une perméabilisation partielle et d'une requalification paysagère.

6. La ZICHEE, l'inscription à l'inventaire du patrimoine architectural Iris-monument de plusieurs immeubles du périmètre, ainsi que la proximité de la zone de protection de sites, ensembles ou monuments classés tels que la Bourse, la «Taverne Falstaff et immeubles de rapport », le « Club de jazz l'Archiduc », ou encore l'inscription de la façade implantée place de la Bourse dans le périmètre « Unesco » permettent de maintenir une partie des éléments dont la conservation ne sera plus imposée par le PPAS (volumétrie des bâtiments et des niveaux des planchers dans la zone affectée au logement, ensemble des façades à l'exception des n° 6-8-10 rue Paul Devaux, ensemble monumental avec fontaine « Orts »).
7. Le PRAS (ZICHEE), le RRU, l'appel à la notion du bon aménagement des lieux comme le respect du cadre bâti environnant garantissent l'harmonie des constructions.

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

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



Situation existante (bâtiments existant en hachuré) et affections prévues selon le PPAS (couleurs) superposés

A l'échelle de l'ensemble du périmètre du PPAS, l'observation du bâti actuel montre que la situation existante répond globalement aux objectifs 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 :

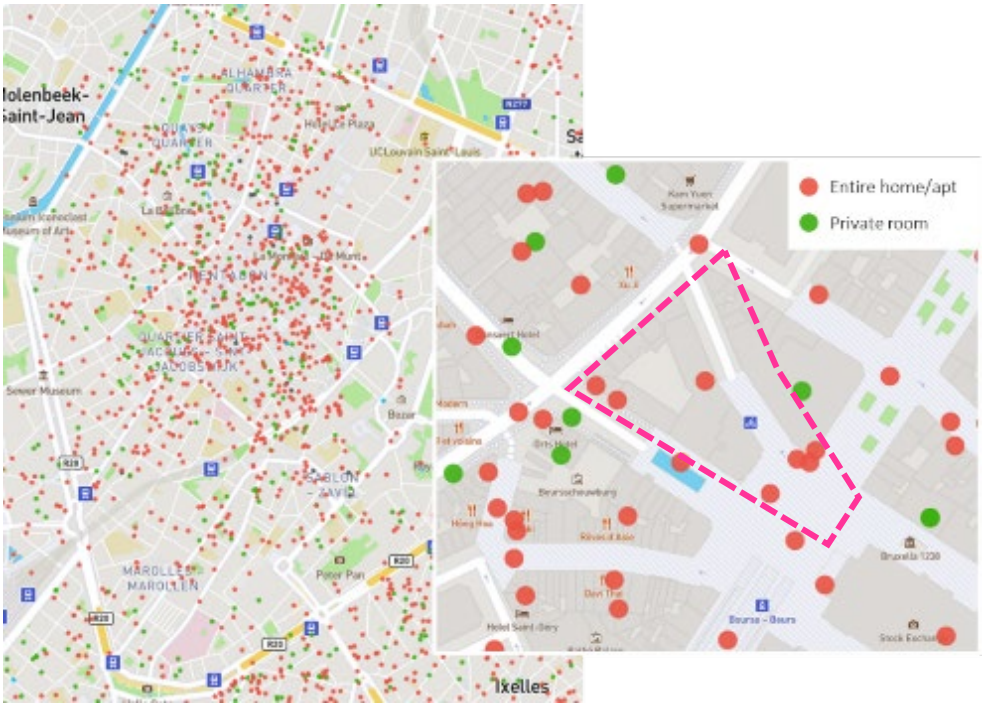
3.1 ZONE DE LOGEMENTS (ZONE ROUGE)

La zone de logements est actuellement occupée par des immeubles à appartements pour un habitat uni-ou plurifamilial, ce qui correspond aux prescriptions du PPAS. Les gabarits prescrits par le PPAS, variant entre 5 et 6 niveaux généralement, sont également respectés. Cette zone a donc été mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne les affectations et les gabarits.



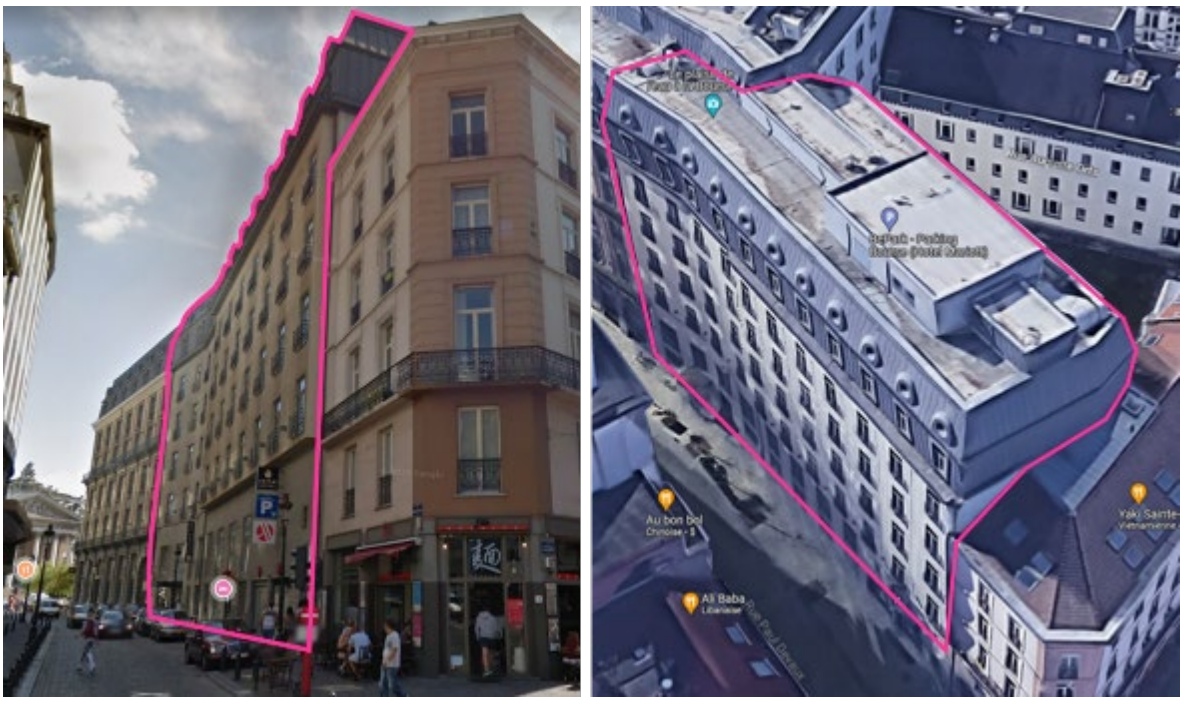
Rue des Poissonniers (à gauche) et Auguste Orts (à droite) : logements aux étages et cellules commerciales aux rez (Google Street View, 2021)

On relève cependant des activités d'hébergement touristiques, de type Airbnb, sur le périmètre du PPAS : il s'agit d'au moins 2 logements (appartements complets) proposés à la location dans la zone de logement. Aucune location de chambre privative n'existe sur le périmètre du PPAS. Le PPAS indique qu'en zone de logement, sont exclus « tous logements qui par leur nature ne permettent pas une résidence stable de minimum six mois ».



Localisation des Airbnb (source : InsideAirbnb, 2023)

En ce qui concerne les prescriptions d'ordre esthétique et architectural, le PPAS demande, pour les façades à reconstruire suivant un style d'harmonisation, d'utiliser des matériaux et couleurs utilisés de nature similaire à ceux des autres façades. Les façades à reconstruire suivant un style d'harmonisation se trouvent rue Paul Devaux, dans la partie affectée à l'extension de l'hôtel (du n°6 au n°10). Les prescriptions du PPAS ont été respectées :



Rue Paul Devaux, façade reconstruite suivant un modèle d'harmonisation du n°6 au n°10

Toutes les autres façades doivent être maintenues ou restaurées, ce qui est effectivement le cas.

3.2 ZONE AFFECTÉE AUX ACTIVITÉS HÔTELIÈRES (ZONE JAUNE)

Dans les faits, cette zone est effectivement affectée aux activités hotellières, et respecte en cela les prescriptions du PPAS. L'ensemble des rez-de-chaussée pour cette zone doit être affectée à un cordon d'animation et de commerces, à l'exception de l'entrée du parking (rue Paul Devaux) et de l'entrée de l'hôtel (rue Auguste Orts). On constate qu'il y a effectivement des activités commerciales aux rez-de-chaussée, avec un McDonald au niveau de la place de la Bourse, un autre restaurant (Midtown Grill) dans la rue Paul Devaux.



Restauration au rez-de-chaussée de l'hôtel, place de la Bourse (à gauche) et rue Paul Devaux (à droite)

Les gabarits de 6 niveaux + mansardes sont respectés pour cette zone d'activités hôtelières.

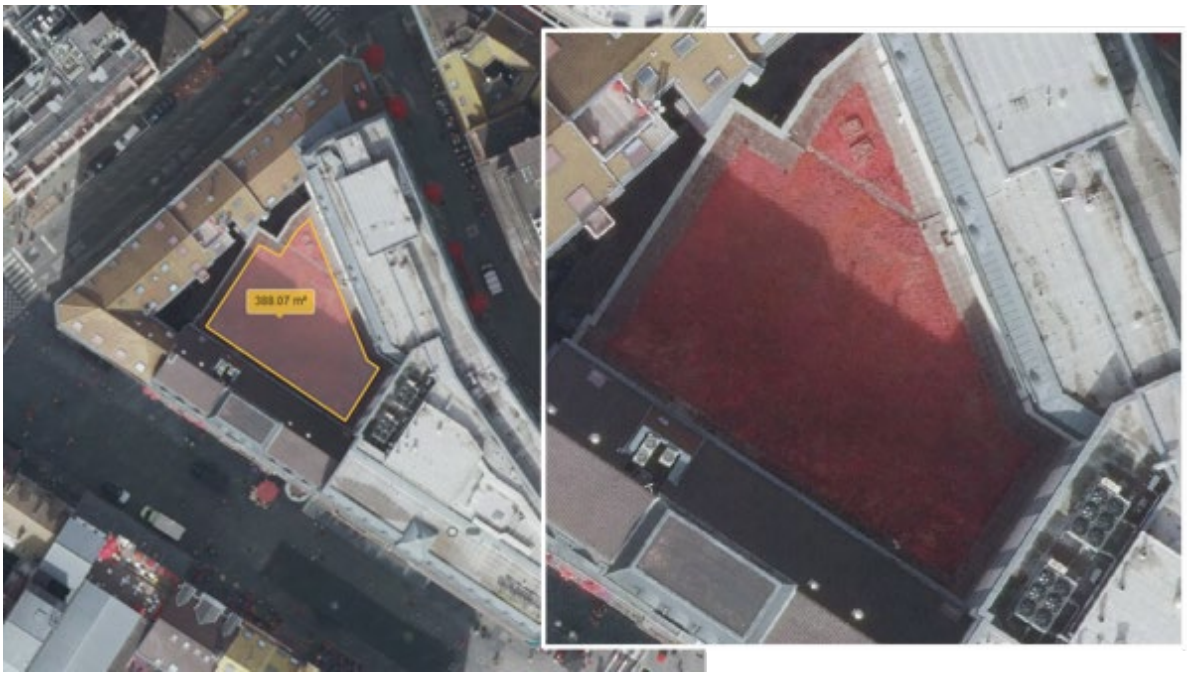
3.3 ZONE À AFFECTATION PARTICULIÈRE (ZONE VERTE)

Située en cœur d'îlot, cette zone doit, selon le PPAS, être affectée à un parking destiné aux habitants et à la clientèle de l'hôtel. Il existe effectivement un parking, dont l'entrée se situe rue Paul Devaux, d'une capacité de 60 places et partagé entre riverains et clients de l'hôtel. Une partie des emplacements est mutualisé via BePark, un service permettant à des particuliers ou des entreprises de louer des emplacements au sein de parkings privés. Le parking y est référencé sous le nom de « Parking Bourse Hôtel Marriott »




Entrée du parking au n°10 de la rue Paul Devaux et vue intérieure (source : BePark, 2023)

La toiture du parking est verdurisée de manière extensive (végétation basse), sur une surface d'environ 390m² d'après les images satellites :



Toiture végétalisée sur le parking en intérieur d'îlot (source : images satellites infrarouge, Brugis 2021)

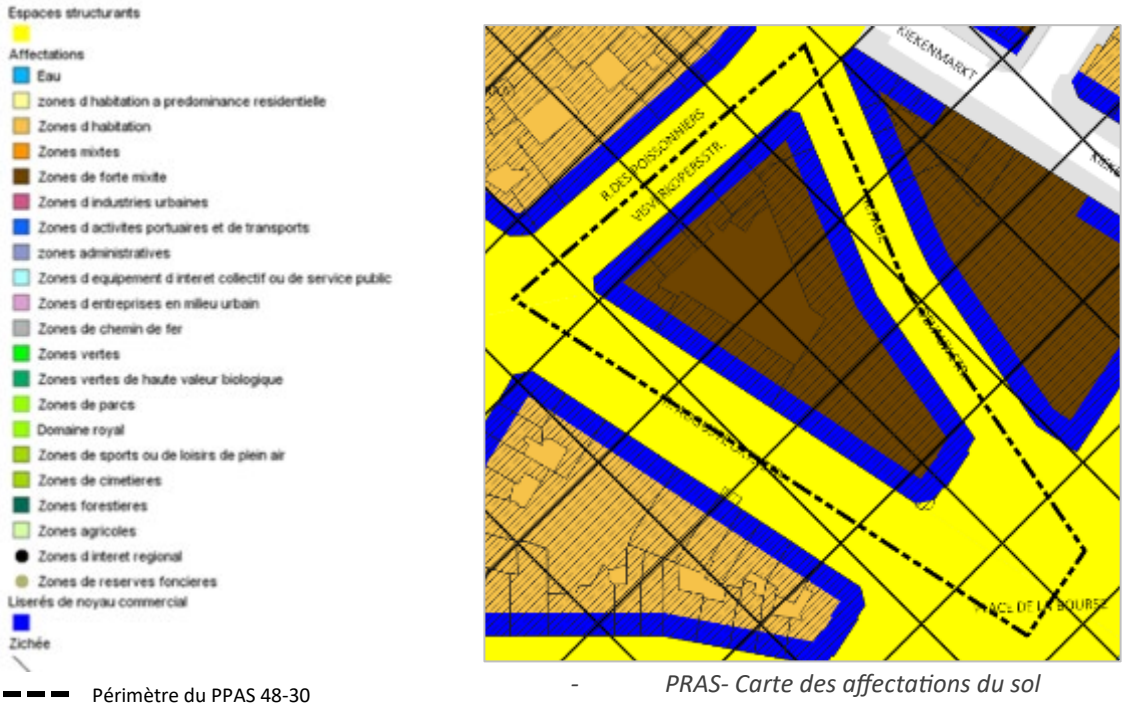
Cela correspond aux prescriptions du PPAS, qui précisent que la couverture du parking doit être soit aménagée, soit en espace vert, soit à usage d'activités socio-culturelles, sportives et/ou de loisirs, soit à usage d'activités connexes à l'hôtel. Les plans de permis d'urbanisme indiquent qu'au-dessus des 3 niveaux de parking enterrés, le rez-de-chaussée accueille la cuisine du restaurant de l'hôtel, au-dessus de laquelle prend place une salle de réception « ball room ».

La possibilité d'utilisation du parking par des entreprises ou des particuliers, donc par un public plus large que celui prévu au PPAS (uniquement habitants et clients de l'hôtel) n'est en revanche pas précisée dans le PPAS.

4 ANALYSE DU CONTENU DU PPAS AU REGARD DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

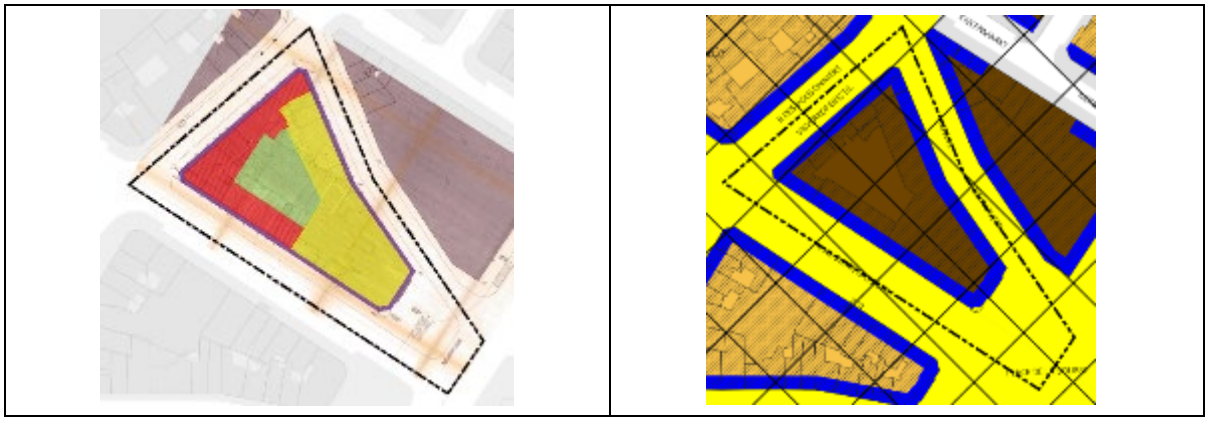
4.1 LE PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)

Avant de passer à l'analyse comparative, il importe de rappeler que le PPAS ayant été adopté sur base du volet réglementaire du Plan Régional de Développement (PRD) de 1995 et ne comportant pas de glossaire, les concepts utilisés dans le PPAS se rapportent à ceux du volet réglementaire du PRD de 1995. Ainsi, la notion de logement intègre également les établissements hôteliers.



- *PRAS- Carte des affectations du sol*

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



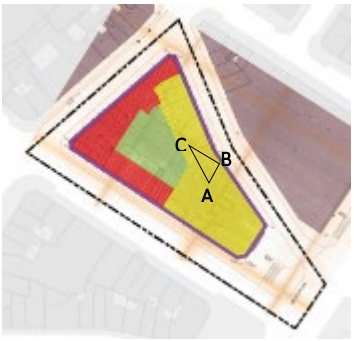
Carte des affectations du PPAS et du PRAS

	PPAS	PRAS
Affectations principales	Logement et hôtel (pas aux rez)	Logement, équipements, bureaux, activités productives
Logement	Pas de limite	Pas de limite
Equipements	Imposés aux rez-de-chaussée sans limite de superficie (+ commerce autorisé en mezzanine et sous-sol). Equipements possibles dans zone particulière au-dessus du parking.	Max. 1500m² par immeuble sous réserve de la prescription générale 0.7
Commerce		Commerces au rez : prioritaires Commerces aux étages : avec MPP Max 1000m² par projet et par immeuble ou 2500m² avec MPP > 2500m² avec PPAS, MPP et sous conditions
Activités productives	Pas explicitement autorisées	Max. 1500m² par immeuble > 1500m² sous conditions
Bureau	Pas explicitement autorisé	Max. 1500m² par immeuble > 1500m² et < 3500m² si PPAS
Hôtel	Autorisé sauf en zone de logement. Surface limitée à 60% de la zone dédiée au rez et développement de façade limité à 40%	Max. 80 chambres > 80ch et < 150ch avec MPP > 150ch avec PPAS

Deux cas de figure peuvent se présenter :

1) Le PPAS précise le PRAS tout en le respectant : dans ce cas, les prescriptions du PPAS sont conformes au PRAS et, si elles répondent encore aux objectifs urbanistiques actuels, elles constituent un enjeu du PPAS ;

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

<table>
<tr><th colspan="2">Zone de bâtiments principaux</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>PRAS</th></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Zone affectée au logement (rouge) :</td></tr>
<tr><td>- Cette zone est affectée prioritairement à l'habitat unifamilial ou plurifamilial, à l'exclusion explicite [...] de tous logements qui par leur nature ne permettent pas une résidence stable de minimum six mois.
- Dans cette zone, il doit être établi au rez un cordon d'animation et de commerce [...]
- Les bâtiments principaux et leur façade sont à maintenir, aucune reconstruction globale ou partielle entraînant une modification</td><td>Zone de forte mixité
Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives.
(m² limités pour fonctions autres que le logement)
Prescription générale 0.12
La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées [...] en zone de forte mixité, [...] qu'à l'une des conditions suivantes et après que</td></tr>
</table>

significative de la volumétrie n'est autorisée. Le niveau des planchers est maintenu à leur emplacement actuel.	*les actes et travaux auront été soumis aux MPP : [...] maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone [...]* ***Liseré de noyau commercial*** - Rez affectés prioritairement au commerce - m² de commerce limités - rez uniquement (1er étage sous conditions et MPP) ***ZICHEE (Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement)*** *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.*
<u>Zone affectée aux activités hôtelières (jaune) :</u>	

- *Cette zone est affectée **prioritairement aux activités des hôtels**, hôtelleries, auberges, motels, pensions, appart-hôtels, flat Hotels… Toutefois, l'affectation logement, telle que définie à l'art. 1.1.1, peut s'établir sans aucune restriction*
- *Le triangle « ABC » défini au plan est soumis aux prescriptions de la zone à affectation particulière.*
- *Dans cette zone, il doit être établi au rez un **cordon d'animation et de commerce** [...]*
- Cette zone comprend :
  o Une zone de bâtiments dont les **façades sont à maintenir** ou à restaurer
  o Une zone de bâtiments dont les façades sont à reconstruire en **style d'harmonisation**
	Zone de forte mixité
	Prescription 4.3 : Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 80 chambres. Cette capacité peut être portée à 150 chambres après MPP.
	L'augmentation de la capacité des établissements hôteliers peut être autorisée lorsque cette possibilité est prévue par un PPAS.
	Liseré de noyau commercial
	- Rez affectés prioritairement au commerce
	- m² de commerce limités
	- rez uniquement (1er étage sous conditions et MPP)
	ZICHEE

<u>Zone à affectation particulière (vert) :</u>	
Cette zone est affectée à la construction d'un **parking**, à usage mixte des habitants de l'îlot et des clients des établissements hôteliers, dont la couverture est soit aménagée en espace vert intérieur, soit à usage d'**activités** socio-culturelles, sportives et/ou de loisirs, soit à usage	***Zone de forte mixité*** *Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives.* *(m² limités pour fonctions autres que le logement)* **Prescription 0.6 :**

d'activités connexes à l'hôtel, telles que congrès, conférences, accueil, séminaire, restaurant, à l'exclusion explicite d'activités purement commerciales. En cas de réalisation de ces affectations, la toiture des constructions doivent être recouvertes par une **couverture verdurée**, de manière à améliorer la vue et les qualités d'habitabilité des logements situés sur le pourtour de l'îlot.	*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.*

IMPACT sur les affectations

A l'échelle de l'îlot, le PPAS respecte l'affectation du PRAS (forte mixité) mais est plus précis :

- en ce qu'il distingue des zones d'affectations au sein de l'îlot (zone prioritaire pour l'affectation « activité hôtelière », zone prioritaire pour l'affectation « logement », zone de parking - au-dessus duquel peuvent prendre place d'autres affectations complémentaires (activités socio-culturelles, connexes à l'hôtel, …) ;
- en ce qu'il impose un cordon d'animation et de commerces aux rez-de-chaussée et demande une affectation distincte de celles des étages supérieurs ;

En zone affectée au logement, le PPAS est plus précis que le PRAS en ce qu'il n'autorise dans cette zone ni les hôtels (ou assimilés), ni le bureau, ni les activités productives.

En zone affectée aux activités hôtelières, le PPAS est plus précis en ce qu'il limite les superficies au rez de l'activité hôtelière et qu'il limite son développement de façade. Le PPAS est plus précis en ce qu'il n'autorise dans cette zone ni le bureau, ni les activités productives. Le PPAS active une possibilité offerte par le PRAS en ce qu'il autorise plus de 150 chambres.

En zone d'affectation particulière, le PPAS est plus précis en ce qu'il n'autorise dans cette zone ni les activités purement commerciales, ni le bureau, ni les activités productives.

Contrairement au PRAS, le PPAS ne limite pas les superficies des activités d'animation et commerces.

⇨ Le PPAS précise le PRAS en ce qu'il localise les zones dédiées respectivement au logement et aux hôtels. L'abrogation du PPAS supprimera cette précision, mais les prescriptions du PRAS n'empêchent pas ces affectations dans l'îlot.

L'abrogation du PPAS permettra donc d'implanter une activité hôtelière dans d'autres parties de l'îlot, mais entraînera par ailleurs une limitation du nombre de chambres d'hôtel à 150/établissement. Ce faisant, l'abrogation constituera une limitation au développement de l'hôtel existant qui compte 240 chambres actuellement.

Malgré l'abrogation du PPAS, le PRAS, via la prescription générale 0.12. et la limitation des autres affectations, permettra de préserver le logement existant. On note aussi que le PPAS se trouve en zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle au PCD, ce qui est également favorable à la préservation du logement.

L'abrogation du PPAS entrainera la possibilité de développer des nouvelles fonctions autorisées par le PRAS (notamment les bureaux et activités productives), selon les superficies maximales

limitées pour les affectations autres que le logement.

La fin de l'obligation d'une animation des rez-de-chaussée pourrait avoir un impact sur l'activation commerciale du rez-de-chaussée. Toutefois, le liseré de noyau commercial prévu au PRAS rend prioritaire l'installation de commerces au rez-de-chaussée.

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

L'abrogation du PPAS clarifiera l'abrogation implicite des éléments du PPAS qui sont contraires au PRAS (non-limitation des superficies des affectations secondaires).

IMPACT sur les qualités du bâti

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

Malgré l'abrogation du PPAS, les prescriptions du PRAS permettront de préserver les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS. La distinction entre les constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer (zone de logement) et les autres constructions ne sera plus d'application. La zone de bâtiment à maintenir ne sera plus d'application non plus. Dès lors, la conservation de la volumétrie et du niveau des planchers ne sera plus imposée dans la zone affectée au logement. La conservation des façades ne sera plus imposée non plus. La conservation de l'ensemble monumental avec fontaine (voir 5.4.3) ne sera plus littéralement imposée par le PPAS.

Il est à noter qu'aucun des bâtiments du périmètre n'est classé. Les prescriptions particulières du PPAS visant à la conservation répondent pourtant aux objectifs stratégiques actuels (objectifs régionaux de préservation des qualités culturelles et historique (ZICHEE du PRAS et Cobat : objectifs et Titre V), objectifs régionaux en matière d'énergie circulaire et programme be.circular) et constituent donc un enjeu du PPAS.

Outre la situation de droit, on notera que les éléments suivants sont favorables à la préservation de ce patrimoine (voir détails aux points 4.3 et 5.4.3) :

- Le site classé de la Bourse s'étend sur l'entièreté de la place de la Bourse et couvre donc une partie du périmètre du PPAS, dont l'ensemble monumental avec fontaine (voir 5.4.3). Ce site classé fait partie de la zone de protection Unesco. Tous les travaux qui y ont lieux doivent garantir leur bonne conservation et sont donc soumis à autorisation préalable. Tous les permis d'urbanisme (« permis uniques ») y sont traités et délivrés par le fonctionnaire délégué au patrimoine (Région), et non par la commune. La CRMS rend un avis sur ce type de demandes. Elle peut également imposer des conditions de conservation.
- Tous les immeubles dont les façades sont à maintenir selon le PPAS sont repris à l'inventaire Iris monument. Les demandes de permis y relatives devront être soumises à l'avis de la commission de concertation ;
- Les immeubles situés à l'angle Orts n°19/Poissonniers n°22 sont compris dans la zone de protection du « Monument Club de jazz l'Archiduc » et la zone de protection de l'ensemble « Falstaff et immeubles de rapport » couvre l'ensemble Monumental avec fontaine se trouvant

sur le coin Orts/Bourse. La zone de protection a pour but de protéger les perspectives vers et à partir d'un bien classé. Les demandes de permis y sont soumises aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites.

MPP : mesures particulières de publicité

Zone de voirie	
PPAS	PRAS
	
La zone de voirie autorise en surface ou en souterrain l'aménagement pour le déplacement et le transport public et privé. Pour la partie reprise en site classé, les dispositions règlementaires en la matière sont d'application. Les aménagements éventuels de la zone de voirie doivent se faire en assurant de bonnes circulations piétonnes et cyclistes, en créant des emplacements pour les "deux-roues" et en apportant un soin particulier à l'**aspect paysager**, de manière à donner une impression de continuité de la **verdure**. L'**ensemble monumental avec fontaine**, situé à l'angle de la place de la Bourse et de la rue Auguste Orts (voir 5.4.3), est à maintenir.	**Espaces structurants** Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la **qualité du paysage** urbain. En outre, les espaces structurants **arborés** doivent être plantés de manière continue et régulière. **ZICHEE**
IMPACT - En cas d'abrogation du PPAS, le PRAS prend en charge l'aspect paysager et l'aspect de verdurisation continue. Il ne prend pas en charge les aspects liés aux modes actifs, mais ces thématiques sont largement prises en charges par ailleurs dans la vision régionale (plan GoodMove, aménagement du piétonnier). - En cas d'abrogation du PPAS, le PRAS ne permet pas de garantir le maintien du Monument Orts avec fontaine. Les prescriptions du PRAS permettront cependant d'encourager la préservation des qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE). La présence de la ZICHEE, du site classé de la Bourse, ainsi que des zones de protection Unesco, Falstaff et Archiduc (voir 4 .2 et 5.4.3) contribueront fortement à appuyer le maintien de cet ensemble.	

Carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) :

La « carte des soldes de bureaux admissibles » concrétise la prescription générale 0.14 du PRAS et s'applique notamment dans la zone d'habitation. Le périmètre du PPAS se situe dans la maille BRU-

01. En zone de mixité, le solde est négatif avec - 33.4728m². Dans cette zone, en cas d'abrogation du PPAS, il devrait être impossible de délivrer des permis pour la réalisation de bureaux supplémentaires par rapport à la situation existante.

Conclusion

L'abrogation du PPAS permettra à l'activité hôtelière de s'implanter partout dans l'îlot, il n'y aura plus de zone dédiée. L'application du PRAS limitera cependant le nombre de chambres par établissement à 150. Pour l'hôtel existant qui comporte actuellement 240 chambres, cela constituera une limite à un développement futur.

Malgré l'abrogation du PPAS, le PRAS permettra, via la prescription générale 0.12. et la limitation des autres affectations, de préserver quelque peu le logement existant. Le PRAS permet néanmoins une plus grande mixité d'affectations, en autorisant le bureau et les activités productives, tout en limitant les superficies maximales des affectations autres que le logement. A noter cependant que le bureau est actuellement fortement limité via la prescription 0.14 du PRAS (CASBA), avec un solde de bureaux admissibles négatif. On note aussi que le PPAS se trouve en zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle au PCD, ce qui est également favorable à la préservation du logement.

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

En cas d'abrogation du PPAS, la ZICHEE à laquelle appartient le périmètre tendra à conserver les qualités culturelle, historique, esthétique ou d'embellissement, mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante – et précisant la ZICHEE - ne seront plus cadrées par le PPAS. Plus particulièrement :

- La distinction entre les constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer et les autres constructions ne sera plus d'application. Le maintien complet des bâtiments principaux en zone de logement ne sera plus d'application non plus. On note cependant qu'en vertu du CoBAT (art. 207), tout projet nécessitant un permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de certificat d'urbanisme visant les 8 immeubles inscrits à l'inventaire Irismonument est et restera soumis à l'avis de la commission de concertation, voire de la Commission royale des Monuments et des Sites si la commission le sollicite. On note également que les immeubles situés au coin Orts n°19-Poissonniers n°22 sont compris dans la zone de protection du « Monument Club de jazz l'Archiduc ». Les demandes de permis y sont soumises aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.
- Le maintien de l'ensemble monumental Orts avec fontaine (voir 5.4.3) devrait être garanti en-dehors du PPAS car il appartient au site classé de la Bourse et au périmètre de protection Unesco de la Grand Place.

La fin de l'obligation d'une animation des rez-de-chaussée pourrait avoir un impact sur l'activation commerciale du rez-de-chaussée, mais celle-ci est par ailleurs encouragée avec le liseré commercial du PRAS.

4.2 LE RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME (RRU)

Bâtiments principaux		
	Prescriptions PPAS	**RRU**
Implantations	A l'alignement pour les constructions du rez-de-chaussée	A l'alignement ou selon le front de bâtisse qui, dans les faits, est à l'alignement.
Gabarits	Hauteur max. 9m en zone à affection particulière. R+5+T dans la partie dont les façades sont à reconstruire en style d'harmonisation (Devaux n°4 à 20). **Maintien** des gabarits existants partout ailleurs, soit : - R+5+T dans la zone hôtel - R+4+T dans la zone logement, à l'exception du coin Orts-Poissonniers où on monte à R+6+T, mais avec des hauteurs d'étages plus réduites et donc une hauteur identique aux R+4+T adjacents Contrairement à la zone de logement, en zone à affectation hôtelière, les toitures peuvent comporter 2 niveaux (pour autant, en zone de façades à maintenir, que ce rehaussement ne soit pas visible de l'espace public)	Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. Au sein du périmètre et du bâti à la périphérie du PPAS, les gabarits sont globalement similaires, à savoir majoritairement R+4+T, ponctuellement R+2+T, R+6+T et R+7+T. En conséquence, l'abrogation du PPAS ne permettra pas des augmentations importantes de gabarits. On note cependant que la zone à affectation particulière (où la hauteur est limitée à 9m par le PPAS) pourrait voir augmenter son gabarit puisque le RRU permet une construction plus profonde à cet endroit au vu de la profondeur de la parcelle.
Profondeurs	Globalement, les constructions remplissent complètement les zones d'affectation. En zone affectée au logement, les bâtiments principaux sont **à maintenir,** aucune reconstruction globale ou partielle entraînant une modification significative de la volumétrie n'est autorisée. Les constructions destinées à des circulations verticales peuvent être autorisées et ce, en empiétant éventuellement sur la zone à affectation particulière.	Le RRU réglemente la profondeur des constructions en fonction de celle des constructions voisines sans pour autant dépasser ¾ de la longueur de la parcelle. En zone affectée au logement, l'application du RRU implique des profondeurs de construction similaires à celles autorisées par le PPAS (car les parcelles actuelles sont peu profondes). Le PPAS cadre cependant davantage les profondeurs puisqu'il impose le maintien des volumes existants dans cette zone. Dans les autres zones (affectation hôtelière et particulière), le RRU limite davantage la profondeur du bâti que le PPAS. A l'échelle de l'îlot, le RRU limite plus les profondeurs que le PPAS.
Hauteur des locaux	Hauteur sous plafond des locaux habitables de 2,60 m minimum et 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture. En zone affectée au logement, le niveau des planchers est **maintenu** à leur emplacement actuel.	Le RRU fixe également la hauteur des locaux selon des standards similaires et plus contemporains : Hauteur sous plafond des locaux habitables de 2,50 m minimum et 2,30 m minimum pour les niveaux sous toiture (sur min 50% de la superficie).

		Le PPAS est particulièrement plus cadrant en zone affectée au logement puisqu'il vise la conservation du bâti tel qu'il existe.
Conservation et composition architecturale	En zone affectée au logement, les bâtiments principaux sont **à maintenir,** aucune reconstruction globale ou partielle entraînant une modification significative de la volumétrie n'est autorisée. Le niveau des planchers est maintenu à leur emplacement actuel. Le PPAS distingue 2 zones de façades : - **à maintenir** et/ou restaurer, - à reconstruire suivant un style d'harmonisation, pour lesquelles la composition architecturale est règlementée (jeux de pleins et de vides, Verticalité, strates horizontales (soubassement), respect de la trame urbaine, matériaux de façade similaires à ceux des façades **à maintenir**) Le PPAS comprend des dispositions concernant les rez : - Dans la zone affectée au logement et aux hôtels, aucune façade aveugle, aucun espace de stockage, … - Accès aux logements depuis la rue malgré le rez commercial, - Locaux de rangement vélos et poubelle pour les immeubles de logement, - Préservation de la cohérence architecturale existante (rythme des travées, matériaux identiques à ceux existants, …) Le PPAS comprend des dispositions permettant de percer un pignon aveugle dépassant de la corniche et concernant le traitement de murs mitoyens visibles.	Le RRU ne comprend pas de mesures de conservation (bâtiments et façades à maintenir, matériaux). Le RRU ne réglemente pas la composition architecturale (façades à reconstruire suivant un style d'harmonisation et rez-de-chaussée). La notion de bon aménagement des lieux reste toutefois d'application pour juger de la qualité architecturale des projets. Le RRU indique : - que les rez aveugles sont interdits (art. 9). - qu'un accès distinct vers les étages de logement est obligatoire en cas d'occupation du rez par une autre activité - L'obligation pour les logements de prévoir un local destiné aux vélos/poussettes/… et un local destiné pour entreposer les ordures ménagères
Toiture	En zone affectée au logement, le PPAS impose le **maintien** des volumes des toitures. Il impose un gabarit de raccord à l'angle Poissonniers/Devaux. En zone à affectation particulière, le PPAS impose une couverture **verdurée.** En zone à affectation hôtelière, les toitures peuvent comporter 2 niveaux (pour autant, en zone de façades à maintenir, que ce rehaussement ne soit pas visible de l'espace public).	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes. La zone étant en grande partie bâtie, cela permet d'assurer un cadre pour les futurs projets. Le RRU impose la **verdurisation** des toitures plates non accessibles de plus de 100m².
Parkings	Maximum 60 emplacements en zone à affectation particulière	Le RRU impose au minimum 1 emplacement par logement, au maximum 2.

IMPACT

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact significatif en termes d'implantation et de gabarits. L'ilot est en effet entièrement bâti on observe une bonne uniformité de gabarits sur le pourtour de l'îlot. La prescription relative à la verdurisation de la toiture est prise en charge par le RRU.

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

Les prescriptions relatives à la conservation du bâti existant (maintien des volumes, gabarits, façades, matériaux, …) ne sont pas prises en charges par le RRU et constituent un enjeu de l'abrogation. En cas d'abrogation du PPAS, le RRU ne permet pas non plus de garantir le maintien de l'ensemble monumental « Orts » avec fontaine (voir 5.4.3). On note cependant que les aspects patrimoniaux seront notamment cadrés par l'inscription à l'inventaire Irismonument des bâtiments dont la façade doit être conservée au PPAS, par la couverture du périmètre en ZICHEE (voir points 4.1, 4.3 et 5.4.3), par le site classé de la Bourse qui s'étend sur toute la place de la Bourse et notamment sur le Monument Orts, par la présence de la zone de protection Unesco qui s'étend également sur la place de la Bourse, par la zone de protection de l'ensemble « Taverne Falstaff et immeubles de rapport » qui englobe l'ensemble monumental avec fontaine, et par la couverture du coin Orts-Poissonniers par la zone de protection du « Monument Club de jazz l'Archiduc ».

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

Zone de voirie	
PPAS	**PRAS**
La zone de voirie autorise en surface ou en souterrain l'aménagement pour le déplacement et le transport public et privé. Pour la partie reprise en site classé, les dispositions règlementaires en la matière sont d'application. Les aménagements éventuels de la zone de voirie doivent se faire en assurant de bonnes **circulations piétonnes et cyclistes**, en créant des emplacements pour les "deux-roues" et en apportant un soin particulier à l'**aspect paysager**, de manière à donner une impression de continuité de la **verdure**. L'**ensemble monumental avec fontaine**, situé à l'angle de la place de la Bourse et de la rue Auguste 0rts (voir 5.4.3), est à maintenir. En cas d'aménagement de voiries, le **mobilier urbain** doit être de qualité et en harmonie avec le site. Les **trottoirs** sont réalisés en matériaux nobles ou naturels, en relation harmonieuse avec le patrimoine ambiant et dans un cadre homogène.	Le RRU comprend entre autres les objectifs d'aménagement suivant : - La prise en compte des caractéristiques urbanistiques du quartier lors de l'aménagement de la voirie, en ce compris les **plantations**, l'éclairage et le **mobilier urbain**. Cet aménagement contribue à l'embellissement de la ville, en particulier lorsque l'on se situe dans un **espace structurant** ou une **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** - Le confort, la commodité et la continuité du **cheminement des piétons**, des personnes à mobilité réduite et des **deux-roues** légers.

IMPACT

En cas d'abrogation du PPAS, le RRU prendra en charge certains aspects (paysager, plantations, mobilier urbain, confort piéton et cycliste). Les aspects liés aux modes actifs seront par ailleurs largement pris en charges à travers la vision régionale (plan GoodMove, aménagement du piétonnier). L'utilisation de matériaux nobles pour les trottoirs ne sera plus prescrite par le PPAS, mais elle sera d'application sur la place de la Bourse qui est classée. De plus, le projet des abords de Brucity prévoit l'utilisation de pierre naturelle au niveau des trottoirs de la rue des Poissonniers et les aménagements récents des trottoirs sont en pierre bleue.

En cas d'abrogation du PPAS, le RRU ne permet pas de garantir le maintien de l'ensemble monumental avec fontaine (voir 5.4.3). On note que le RRU vise un embellissement de la ville, en particulier en ZICHEE. Par ailleurs, les aspects patrimoniaux seront également cadrés par l'inscription à l'inventaire Irismonument des bâtiments dont la façade doit être conservée au PPAS, par la couverture du périmètre en ZICHEE (voir points 4.1, 4.3 et 5.4.3), par le site classé de la Bourse qui s'étend sur toute la place de la Bourse – y compris sur le monument avec fontaine, par la présence de la zone de protection Unesco qui s'étend également sur la place de la Bourse, par la zone de protection de l'ensemble « Taverne Falstaff et immeubles de rapport » qui englobe également l'ensemble monumental avec fontaine, et par la couverture du coin Orts-Poissonniers par la zone de protection du « Monument Club de jazz l'Archiduc ».

Conclusion

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

On notera que les prescriptions relatives à la conservation du bâti existant ne sont pas prises en charge par le RRU, de même que celles relatives au maintien du monument Orts avec fontaine. Toutefois, la présence de la ZICHEE , le site classé de la Bourse qui s'étend sur toute la place de la Bourse – y compris sur le monument Orts, la zone de protection Unesco qui s'étend également sur la place de la Bourse, l'inscription à l'inventaire Irismonument des bâtiments dont la façade doit être conservée au PPAS, la zone de protection de l'ensemble « Taverne Falstaff et immeubles de rapport » qui englobe le monument-fontaine Orts, ainsi que la zone de protection du « Monument Club de jazz l'Archiduc » qui couvre le coin Orts/Poissonniers, contribueront à protéger les éléments patrimoniaux.

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

Au niveau des voiries, le RRU prendra en charge certains aspects (paysager, plantations, mobilier urbain, confort piéton et cycliste), mais pas ne prend pas en charge les aspects esthétiques. Toutefois, les voiries du périmètre font l'objet de toutes les attentions dans le cadre de divers projets : piétonnier du centre, rénovation des abords de la Bourse, réaménagement de la rue des Poissonniers (abords Brucity), intégrant tous l'utilisation de matériaux nobles pour les trottoirs.

4.3 LES BIENS CLASSÉS ET PROTÉGÉS

Comme l'illustre la carte ci-dessous (à gauche), il n'y a pas de bâtiment classé au sein du périmètre du PPAS.

On note toutefois que le périmètre du PPAS comprend une partie du site classé de la Bourse, - qui se situe en zone de protection Unesco-, dont fait partie l'ensemble monumental avec fontaine « Monument Auguste Orts », datant de 1890.

Les zones de protection de 3 biens classés (monument « club de jazz l'Archiduc », résidence « Saint-Géry » et ensemble « Taverne Falstaff et immeubles de rapport ») recouvrent également une partie du périmètre.

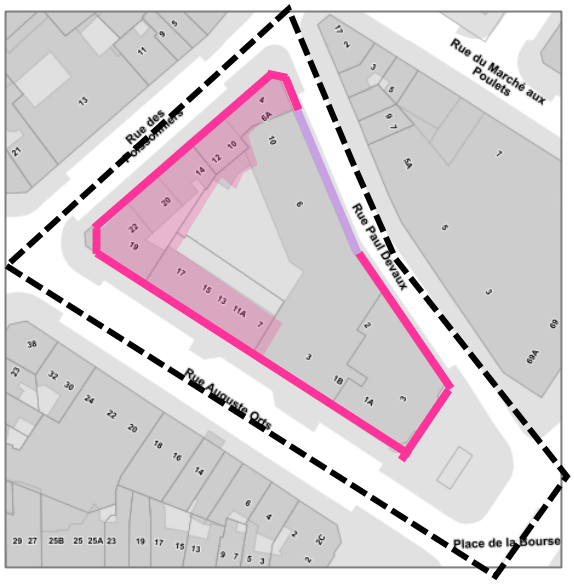
Huit bâtiments sont, par ailleurs, repris à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument.

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



Site classé de la Bourse/Zone de protection Unesco
Monuments classés
Ensembles classés
Zones de protection
Biens repris à l'inventaire Irismonument
Périmètre du PPAS

PPAS : Prescriptions visant la conservation du patrimoine



Zone affectée au logement (bâtiments à conserver)
Façade et toiture à conserver ou à restaurer
Façades à reconstruire suivant un style d'harmonisation
Périmètre du PPAS

PPAS : Prescr

Le PPAS contient, comme l'illustre la carte ci-dessus (à droite), des prescriptions relatives au maintien des bâtiments principaux dans la zone affectée au logement sis rue des Poissonniers et rue Orts n°7 à 19 : « *art. 2.1.2.1. **Zone affectée au logement** : (…) aucune reconstruction globale ou partielle entraînant une modification significative de la volumétrie n'est autorisée. Le niveau des planchers est maintenu (…). Le volume des toitures est à maintenir (…) Des adaptations peuvent être toutefois réalisées (…)* ».

Il contient également des prescriptions relatives au maintien des façades implantées rue des

Poissonniers, rue Orts et rue Paul Devaux n° 2 et 4 : « *art. 2.2.1.a.* ***Façades à conserver ou à restaurer*** *: (…) Les façades doivent être conservées et/ou restaurées . (…)*».

Pour les autres façades, implantées rue Paul Devaux 6, 8 et 10, le PPAS prescrit des dispositions d'ordre esthétique (a*rt. 2.2.1.b.* ***Façades à reconstruire suivant un style d'harmonisation***) : jeux de pleins et de vides, verticalité, strates horizontales (soubassement), respect de la trame urbaine, matériaux.

En cas d'abrogation, les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante, et précisant la ZICHEE, ne seront donc plus cadrées par le PPAS : ni le maintien des bâtiments principaux (volume des bâtiments et des toitures, niveaux des planchers) situés en zone affectée au logement, ni la distinction entre les constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer et les constructions dont les façades sont à reconstruire suivant un style d'harmonisation.

L'abrogation peut donc avoir un impact sur le plan du patrimoine.

IMPACT

On note que l'impact sera peu significatif en matière de gabarits (titre 4.2).

Inventaire du patrimoine architectural Irismonument

On note, par ailleurs, que tous les bâtiments implantés en « zone affectée au logement » (bâtiments à conserver), et tous les bâtiments avec « façades à conserver et/ou restaurer » sont inscrits à l'inventaire Irismonument, premier niveau de reconnaissance du patrimoine défini par le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : tout projet visant ces immeubles est et restera, pour cette raison, soumis à l'avis de la commission de concertation, voire de la Commission Royale des Monuments et des Sites si la commission de concertation le sollicite.



Volumes conserver + façades à conserver/restaurer





Façades à conserver/restaurer

Zones de protection

Les demandes de permis d'urbanisme relatives aux immeuble sis à l'angle Poissonniers/A. Orts, et place de la Bourse 3 (photos ci-dessous), situés dans des zones de protection, 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.

Site classé

On note également que tout permis d'urbanisme (« permis unique ») concernant l'ensemble monumental avec fontaine « Monument Auguste Orts », situé dans le site classé de la Bourse (photo ci-dessous à droite), est traité et délivré par le fonctionnaire délégué au patrimoine (Région), et que la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) rend un avis. La CRMS peut aussi imposer des conditions de conservation.



Angle Poissonniers/A. Orts



Place de la Bourse 3 (Monument Auguste Orts)

ZICHEE

La ZICHEE couvrant tout le périmètre, l'avis de la commission de concertation est, également, sollicité pour toute demande de permis modifiant les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public. C'est aussi le cas pour les immeubles qui ne sont pas inscrits à l'inventaire (P. Devaux 4-10, avec « *Façades à ériger suivant un style d'harmonisation* » -photo ci-contre), pour lesquels la « Cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles » (CPH) estime[1] qu'en cas d'abrogation du PPAS, il ne serait pas nécessaire d'édicter des mesures de protection complémentaires, principalement l'inscription à l'inventaire.



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

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

Conclusion

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

4.4 LES PERMIS DE LOTIR

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

4.5 ALIGNEMENTS

Les alignements du PPAS ont tous été décrétés par Arrêté Royal du 05/09/1877.



Plan d'alignement CityGIS

4.6 AUTRES ÉLÉMENTS DE DROIT

Le périmètre du PPAS ne comporte pas de servitude ni bien inoccupé.

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

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

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

Avec l'abrogation totale du PPAS « Orts-Devaux », 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, le PCD, ou encore à terme le PCDD (en cours d'élaboration) définiront quant à eux les principes de développements stratégiques. Chaque projet devra alors 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.

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

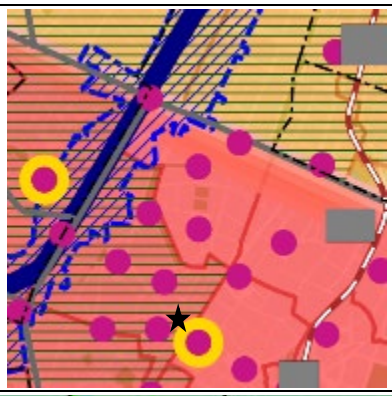
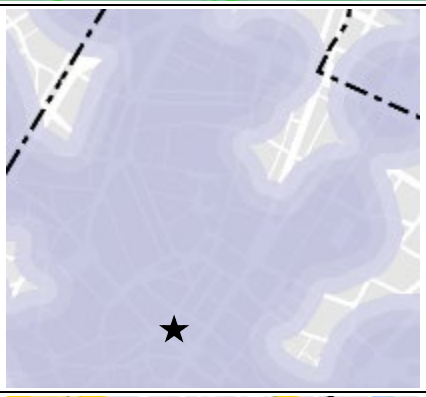
Différents outils urbanistiques destinés à régir et encadrer la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire existent. Ces outils sont établis sur deux niveaux : l'échelon régional et communal. D'un point de vue hiérarchique, les plans d'aménagement qui s'inscrivent en amont du PPAS sont les suivants : les plans de développement (PRDD et PCD ou PCDD) et les plans d'affectation (PRAS).

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 et le PCD ou PCDD (en cours d'élaboration). L'abrogation du PPAS n'aura donc aucune influence sur ces plans.

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

5.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

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

	**Armature spatiale et vision pour Bruxelles** - en zone d'hypercentre-ville (rouge) - au sein de l'espace socio-économiquement faible (hachuré vert). - entre un centre de quartier (point mauve) et un centre interquartier (point mauve entouré de jaune).
	**Maillage vert et bleu** - dans la zone de verdoiement prioritaire (fond vert). - Le tracé pour le « renforcement de la connectivité du réseau écologique » (pointillés vert clair) le plus proche passe à environ 300m à vol d'oiseau.
	**Noyau d'Identité Locale (NIL)** - dans un Noyau d'Identité Locale (en mauve), qui recouvre la majeure partie du centre-ville.
	**Développement économique** - dans une zone de liserés commerciaux (en bleu clair). - Le boulevard Anspach puis Adolphe Max est l'axe de développement économique (en jaune) le plus proche du PPAS.

Le PRDD inscrit donc le périmètre du PPAS comme suit :

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

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

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

Le PPAS a été approuvé en 1998, soit trois ans avant l'approbation du PRAS en 2001. Depuis, le PRAS a été partiellement modifié, en vue de faire face à l'essor démographique et au manque d'infrastructures scolaires et de logements. Ce plan modifié, appelé le « PRAS démographique » a été adopté le 02/05/2013 et est d'application depuis le 21/12/2013.

=> L'abrogation du PPAS permettra de clarifier la réglementation en vigueur en supprimant les abrogations implicites du PPAS (absence de limitation de seuils).

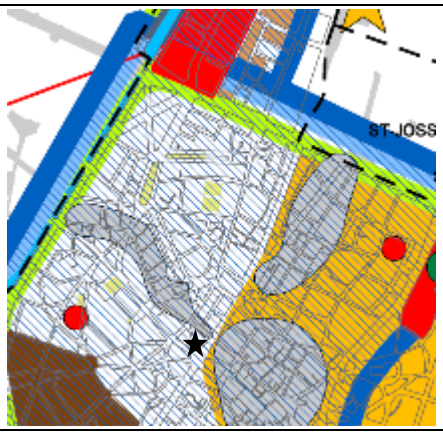
Globalement, les enjeux du PPAS, en termes d'affectations, pourront être pris en charge par l'application du PRAS, mis à part la protection importante de la fonction faible qu'est le logement. Pour rappel, c'est la mesure 0.12 du PRAS qui impose des conditions pour pouvoir modifier l'affectation d'un immeuble de logement. Cette protection est moins bien prise en charge en zone de forte mixité du PRAS qu'au PPAS (voir analyse détaillée ci-dessus).

5.2.3 Le Plan Communal de Développement

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

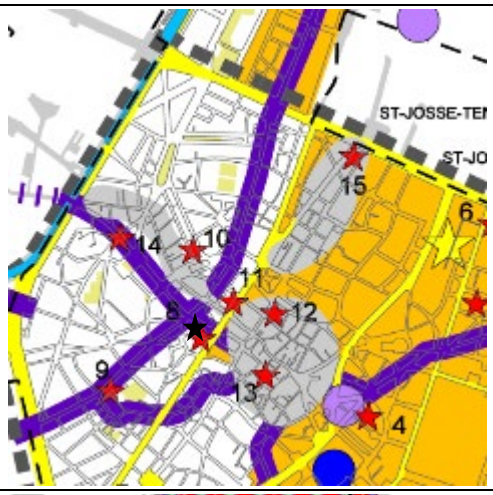
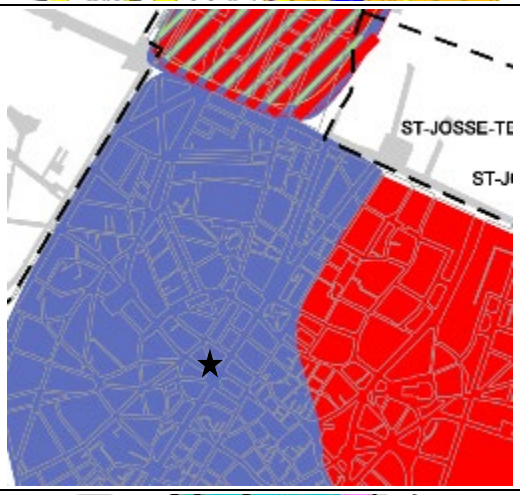
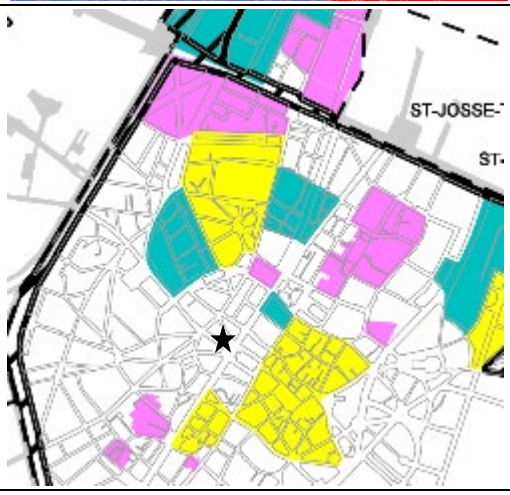
- Une ville habitée, stable et solidaire ;
- Une ville, moteur de développement économique et touristique intégré ;
- Une ville accessible à tous, en fonction d'un meilleur partage de l'espace ;
- Une ville verte, propre et durable ;
- Une ville belle, agréable à vivre ;
- Une ville équipée, au service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

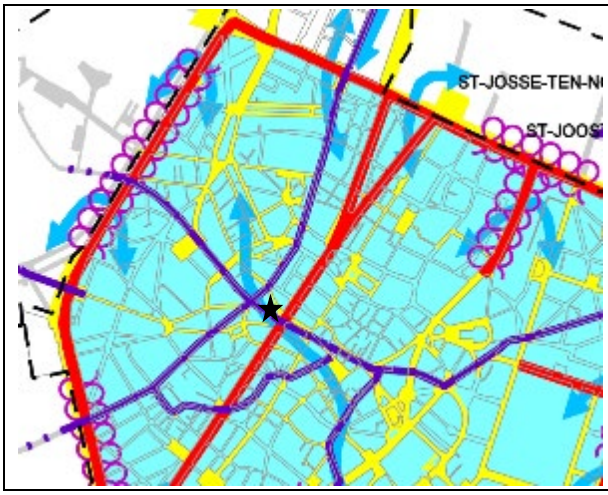
Les principales cartes du PCD sont présentées ci-dessous afin d'identifier les enjeux communaux définis pour le périmètre du PPAS (seules les cartes avec des enjeux pour le périmètre sont présentées).



Revitaliser l'habitat

Dans la « *zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle* » (hachuré bleu).

	**Soutenir un développement économique intégré** Au cœur d'un « *axe à logique de chaussée* » (en mauve).
	**Politique en matière de logement** Dans une « *zone de rénovation du logement* » (mauve).
	**Politique en matière de planification communale** Dans une zone faisant l'objet d'une politique particulière en matière de planification communale. 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).

	**Politique en matière d'espace public** Ceinturé par des axes structurants prioritaires (rouge), et en logique de chaussée (mauve). Il se trouve également sur l'axe d'une liaison à améliorer ou à créer (flèche bleue).

=> L'abrogation du PPAS ne va pas à l'encontre des différents objectifs fixés par le PCD.

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

5.2.4 Conclusion

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

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

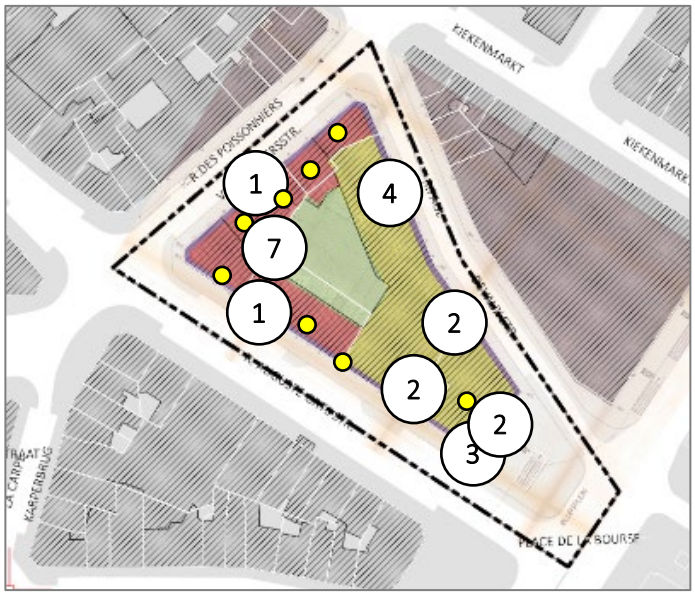
Le PPAS (1998), a relativement peu intégré de dimension durable et environnementale. Il ne contient donc quasi pas de prescription spécifique en la matière. Son abrogation n'entraînera dès lors pas la disparition de considérations environnementales et n'aura pas d'impact sur la promotion du développement durable, les dispositions abrogées étant traitées de manière plus complète par d'autres réglementations en vigueur. L'abrogation du PPAS ne s'oppose par ailleurs nullement aux différents objectifs environnementaux que l'on connaît aujourd'hui. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur qui visent à protéger les citoyens et la nature en imposant des normes de qualité contraignantes.

5.4 LES PROBLÈMES ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'ABROGATION DU PLAN

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

5.4.1 Introduction méthodologique à l'analyse des incidences par thématique

L'analyse des incidences présentées ci-dessous se concentre spécifiquement sur les enjeux liés à l'abrogation du PPAS. Ces enjeux sont synthétisés sur la carte ci-dessous :



Localisation des principaux enjeux de l'abrogation du PPAS

Bâtiment existant

1 : Suppression des prescriptions visant la conservation des volumes bâtis et de leur façade

2 : Suppression des prescriptions visant la conservation des façades

3 : Suppression des prescriptions visant la conservation de l'ensemble monumental avec fontaine

4 : Suppression des prescriptions d'ordre esthétique et architectural

5 : Augmentation de la mixité (tout l'îlot)

6 : Limitation du nombre de chambres par établissement à 150 (tout l'îlot)

7 : Suppression de la zone de priorité au logement et d'interdiction d'hôtel

Bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument

En termes d'affectations : le PRAS ne définit pas de zone où l'activité hôtelière est interdite et où le logement est prioritaire, le PRAS autorise plus d'affectations (bureau, activités productives), le PRAS limite le nombre de chambres par établissement hôtelier à 150.

En termes de patrimoine, l'abrogation du PPAS rend possible le non-maintien des volumes anciens existants, des façades, et de l'ensemble monumental avec fontaine - « monument Orts » (voir 5.4.3).

A noter que la légère augmentation de gabarits possible dans la partie logement (+1 niveau) n'apparaît pas être un enjeu de l'abrogation.

5.4.2 Au niveau de l'urbanisme

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

→ *Au niveau des affectations*

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

En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions du PRAS pourront encadrer les futures demandes de permis tout en permettant un peu plus de mixité au sein des différentes zones, notamment en permettant des activités productives et des bureaux, mais aussi en permettant aux activités hôtelières de prendre place dans la zone qui était destinée au logement. Cette moindre protection du logement peut constituer un enjeu de l'abrogation.

Inversement, la limitation du nombre de chambres par établissement à 150 constituera une limite pour l'établissement existant.

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

→ *Au niveau des caractéristiques physiques*

L'abrogation du PPAS implique que les caractéristiques physiques du bâti qui y sont définies ne seront plus d'application. Les caractéristiques définies par le RRU prendront le relais, tout en respectant le cadre patrimonial fixé par la présence de la ZICHEE (indiquée au PRAS) et par l'inscription de 8 bâtiments à l'inventaire Iris monument, ainsi que par la zone de protection qui couvre le coin Orts-Devaux.

L'abrogation du PPAS peut donc avoir une influence sur le développement futur du quartier, dans le sens où les prescriptions du PPAS sont plus précises ou plus particulières que dans le RRU, particulièrement en termes de conservation. Les exigences de **conservation du bâti et des façades** ne sont pas prises en charge par le RRU.

A noter que les **prescriptions architecturales et esthétiques** ne seront pas prises en charge par le RRU. Toutefois la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.

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

- l'augmentation possible de 1 étage pour les bâtiments sis aux n°4 rue des Poissonniers et au n°9 rue Orts (hauteur de l'immeuble mitoyen plus élevée) ;
- la profondeur des mitoyens de la rue Devaux n°6 à 10 pourrait être augmentée localement étant donné la profondeur importante de la parcelle, permettant ainsi une augmentation de gabarit sur une partie de la zone à affectation particulière actuellement limitée à 9m de haut. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent cependant un enjeu actuel auquel le RRU répond théoriquement mieux que le PPAS.
- Le vis-à-vis engendré par la construction en intérieur d'îlot permise par le PPAS pourrait être amené à disparaître en cas d'abrogation du PPAS, favorisant la création d'un espace ouvert qui améliorerait les vues, particulièrement aux étages inférieurs des logements, cela nécessitant cependant la démolition du bâti existant en intérieur d'îlot.

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

5.4.3 Au niveau du patrimoine

On l'a vu (titre 4.3 Biens classés et protégés), le PPAS contient des prescriptions relatives à la conservation d'une partie des bâtiments (art. 2.1.2.1. Zone affectée au logement) et d'une majorité des façades (art. 2.2.1.a. Façades à conserver ou à restaurer), ainsi qu'à la préservation des caractéristiques anciennes dans l'expression des autres façades (art. 2.2.1.b. Façades à reconstruire suivant un style d'harmonisation).

L'abrogation du PPAS aura un impact dans le sens où la protection légale qu'il offre envers une partie du patrimoine ne sera plus d'application. L'abrogation du Plan n'aura toutefois pas d'impact significatif en termes de gabarits. L'ilot est entièrement bâti et on observe, en effet, une bonne uniformité de gabarits sur le pourtour de l'îlot.

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

Cependant, le « monument Auguste Orts » situé à l'angle Orts/place de la Bourse se trouve dans le site classé de la Bourse (dans le périmètre de protection Unesco) => tout permis d'urbanisme (« permis unique ») le concernant est traité et délivré par le fonctionnaire délégué au patrimoine (Région), et la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) rend un avis sur ce type de demande. La CRMS peut aussi imposer des conditions de conservation.

On note aussi que ce monument se situe dans la zone de protection de l'ensemble « Taverne Falstaff et immeubles de rapport », et que l'immeuble sis à l'angle Orts 19/Poissonniers 22 se situe dans les zones de protection du « Monument Club de jazz l'Archiduc », et de la « Résidence Saint-Géry » => Les demandes de permis y sont 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.

De plus, **l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument** reprend tous les bâtiments implantés en « zone affectée au logement » (bâtiments à conserver), et tous les bâtiments avec « façades à conserver et/ou restaurer » => Les demandes de permis y sont soumises à l'avis de la commission de concertation, voire de la Commission royale des Monuments et des Sites si la commission de concertation le sollicite.

Dispositions visant à conserver le patrimoine



- Façades à maintenir et/ou à restaurer au PPAS
- Façades à reconstruire suivant un style d'harmonisation, au PPAS
- Zone affectée au logement (bâtiments à conserver), au PPAS
- Bâtiments repris à l'inventaire Iris monument
- Site classé de la Bourse / zone de protection Unesco
- Zone de protection du « Monument club de jazz l'Archiduc »
- Zone de protection de l'ensemble « Taverne Falstaff et immeubles de rapport »
- Zone de protection de la « résidence Saint-Géry »

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine
 *Rue des Poissonniers 4-6-6a-8, 10-12, 14-16, 20-22*	Bâtiments à conserver au PPAS Façades à maintenir ou à restaurer au PPAS - A l'inventaire Irismonument (ensemble d'immeubles de rapport et de commerce d'inspiration néoclassique datant de 1890) - N° 22: dans la zone de protection du 'Monument Jazz Club l'Archiduc', et de l' « immeuble Saint-Géry »
 *Rue Auguste Orts 7-9-11a-11b-13-15-17, 19*	Bâtiments à conserver au PPAS. Façades à maintenir ou à restaurer au PPAS - A l'inventaire Irismonument (ensemble d'immeubles de commerce et de rapport construit en 1890, de style éclectique à dominante néoclassique) - N° 19: Repris dans la zone de protection du 'Monument Jazz Club l'Archiduc'

Photos	Dispositions visant à conserver le patrimoine
 *Rue Auguste Orts 1A-3-5/ Beursplein / Paul Devauxstraat 2*	Bâtiments à conserver au PPAS. Façades à maintenir ou à restaurer au PPAS A l'inventaire Irismonument: (hôtel central - immeuble de style éclectique).
 *Ensemble monumental avec fontaine « Monument Auguste Orts »*	Façades à maintenir ou à restaurer au PPAS - Dans le site classé de la Bourse / zone de protection Unesco - Dans la zone de protection de l'ensemble « Taverne Falstaff et immeubles de rapport »
 Rue Paul Devaux 4-10	Façades à ériger suivant un style d'harmonisation au PPAS Façade reconstruite en 1999

La **ZICHEE** couvre tout le périmètre => L'avis de la commission de concertation est sollicité pour toute demande de permis modifiant les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public. Ce sera donc le cas pour les immeubles qui ne sont pas inscrits à l'inventaire, situés rue P. Devaux 4-10 en zone de « *Façades à ériger suivant un style d'harmonisation* » au PPAS, pour lesquels 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, il ne serait pas nécessaire d'édicter des mesures de protection complémentaires, en particulier l'inscription à l'inventaire.

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

5.4.4 Au niveau social et économique

Le périmètre du PPAS présente actuellement une mixité de fonctions. Il comporte ainsi des logements (essentiellement des appartements aux étages), de l'HoReCa (cafés, brasseries, fastfood ou restaurants), ainsi que des commerces et services divers (cosmétique, agence de voyage, dentiste…). La partie orientale de l'îlot est occupée par l'hôtel Marriot.

En ce qui concerne la **population et le logement**, le PPAS s'inscrit dans le quartier du Monitoring « Dansaert ». La densité de population (2021) de ce quartier est de 17 064 hab./km² (densité de moyenne régionale de 7 500 hab./km²). Le quartier est donc un parmi les plus denses de la Région.

Il accueille près de 9 000 habitants (9.044 en 2021 – IBSA). La population du quartier présente un profil socio-économique faible, avec notamment un revenu imposable médian inférieur à celui de la Région (IBSA, 2019).

En 2021, 35,31% de la population régionale est de nationalité étrangère. Cette proportion monte à 41,33% à l'échelle du quartier Dansaert, dans lequel la population étrangère est donc plus représentée.

La population du quartier présente également un profil relativement jeune : l'âge moyen (2021) de la population est de 36,71 ans pour le quartier Dansaert (contre une moyenne régionale de 37,65 ans). De même, la part des plus de 65 ans est de 8,69% pour le quartier Dansaert (moyenne régionale de 13,04%). Toutefois, les plus jeunes ne sont par surreprésentés dans le quartier, car la part des moins de 17 ans y est de 17,22%, contre 22,59% pour la Région.

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, la population était de 62 habitants en février 2023 (données des services communaux) et on dénombrait 36 ménages. La taille moyenne des ménages dans l'îlot du PPAS est donc de 1,72 (2,16 en moyenne pour la Région).

Depuis peu, on observe par ailleurs un phénomène de gentrification le long du canal avec l'installation d'habitants dont le profil socio-économique plus élevé contraste avec celui des habitants déjà présents.

Le revenu imposable médian du quartier Dansaert est légèrement inférieur celui de la Région, avec 19.198 € contre 20.427 € (Monitoring des Quartiers, 2019). Le taux d'emploi (part de la population active occupée dans la population en âge de travailler) est quant à lui similaire à celui de la Région, avec 51,52% en 2020 (51,78% pour la Région).

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

- Concernant l'enseignement, on compte 6 établissements dans le quartier Dansaert, où se situe le PPAS : 1 de niveau maternel, 3 primaires et 2 secondaires.
- Dans le quartier Dansaert, l'offre scolaire est suffisante au niveau primaire, puisqu'en termes de capacité d'accueil relative au territoire, on dénombre 1,23 élève/enfant (Monitoring des Quartiers, 2020-2021). Ce ratio est supérieur à celui de la moyenne régionale, qui est de 1,09 élève/enfant.

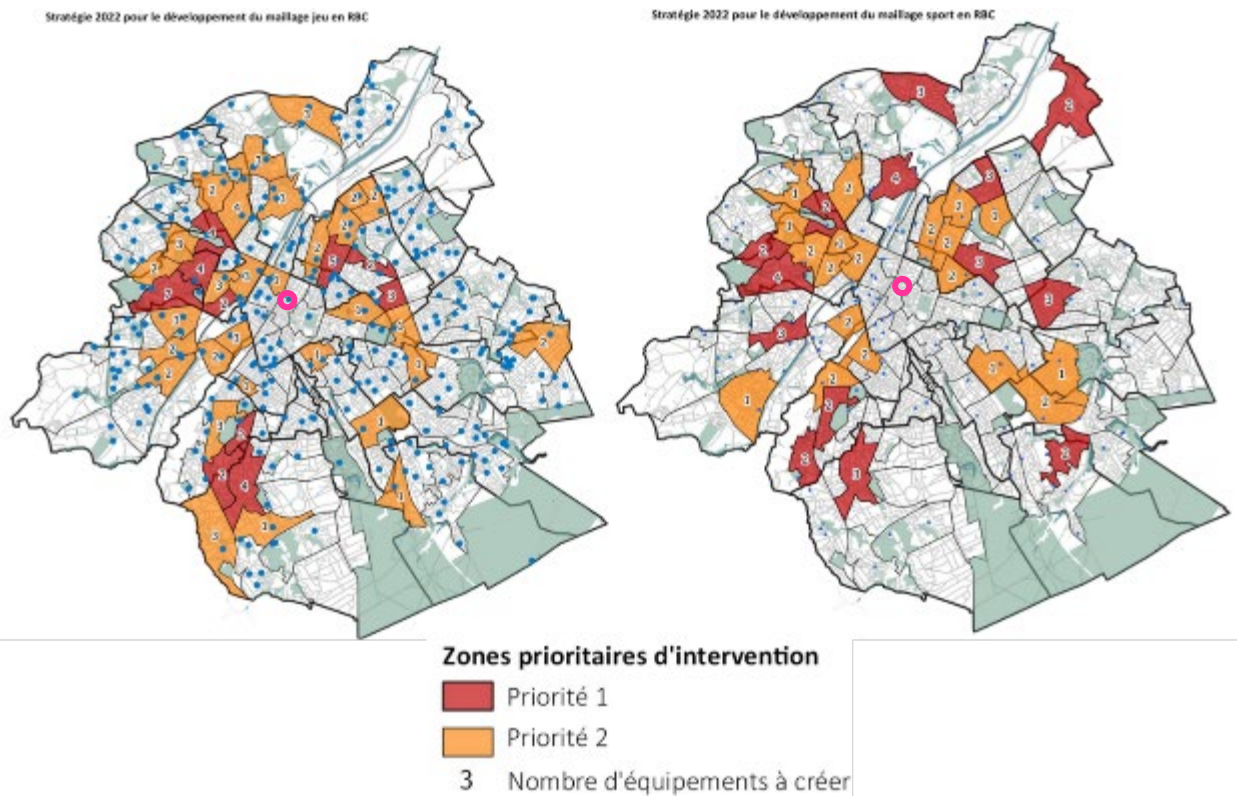
- Au niveau de l'enseignement secondaire, on compte environ 22% des enfants du quartier et des quartiers limitrophes parmi les élèves inscrits dans les deux établissements. La moyenne régionale avoisine les 30%.
- Du point de vue de la petite enfance, selon les données 2020 du Monitoring des Quartiers il y a assez de places d'accueil pour les enfants de moins de 3 ans disponibles à l'échelle du quartier, avec 0,57 place/enfant (la moyenne régionale s'élevant à 0,43).
- Sur le plan de la santé, l'offre en médecins généralistes du quartier est faible rapportée à la population, avec 0,66 médecin pour 1000 habitants (Monitoring du Quartier, 2017). A titre de comparaison, la moyenne régionale à la même date est de 1,23 médecin pour 1000 habitants, soit presque le double que pour le quartier Dansaert.
- A l'échelle du quartier, 14% de la population se trouve en carence, en termes d'accès à un espace vert public. Une large partie du périmètre du PPAS se trouve dans cette zone de carence :



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

L'espace vert accessible le plus proche depuis le périmètre du PPAS est la Place du Nouveau Marché aux Grains, à environ 300m à vol d'oiseau.

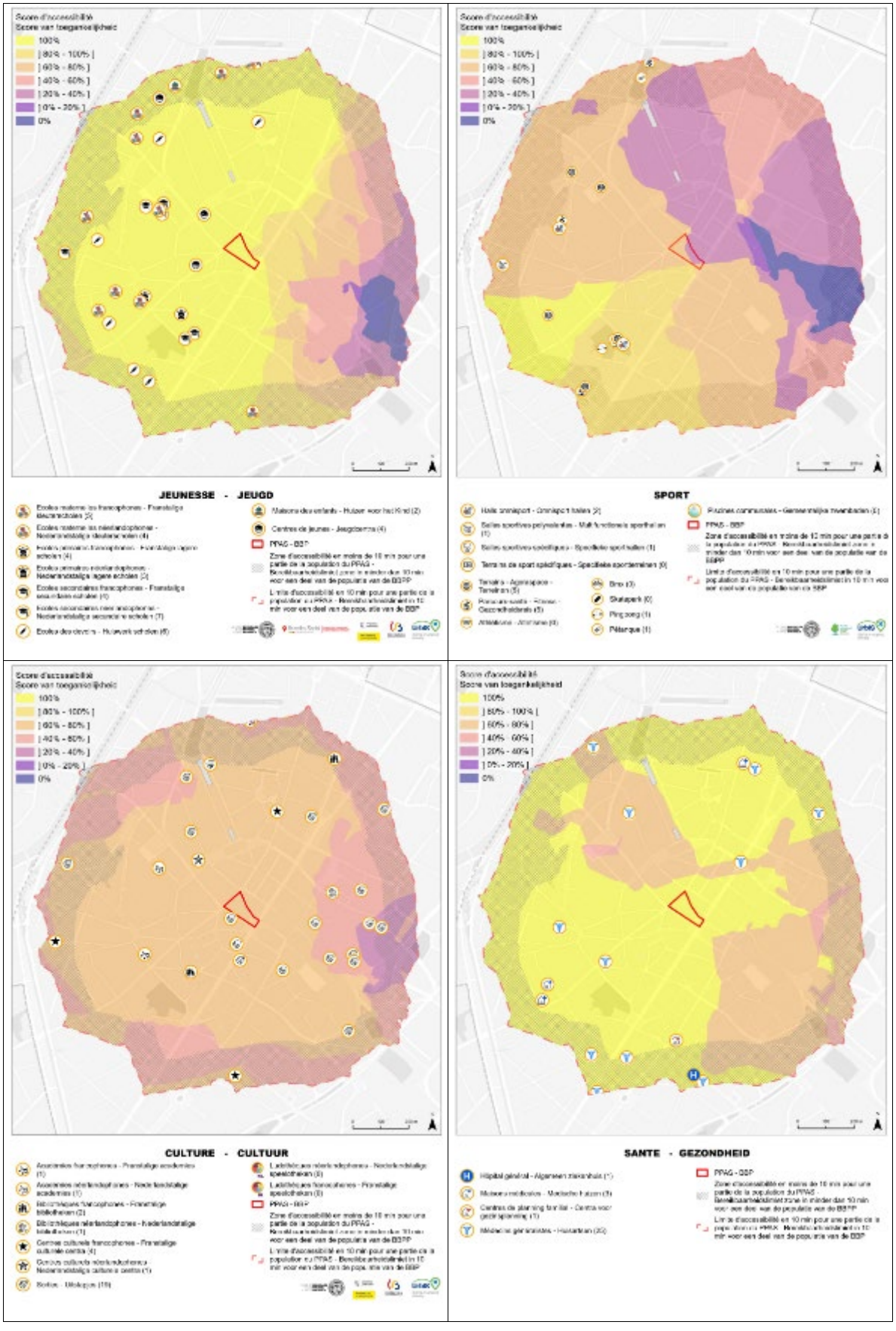
- Le quartier n'est pas une zone prioritaire en ce qui concerne le maillage jeu. On y dénombre 5 espaces de jeu accessibles au public en 2022. Avec deux équipements sportifs de proximité en 2022, le quartier n'est pas non plus prioritaire dans la stratégie régionale de développement du maillage sport.

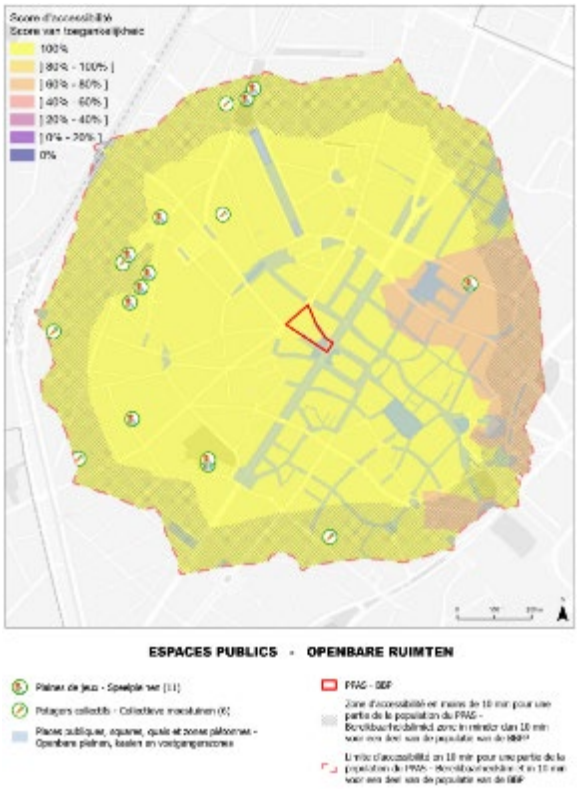


Stratégies pour le maillage jeu (à gauche) et sport (à droite) (Bruxelles Environnement, 2023)

Le concept de la **« Ville à 10 minutes »** est une politique, étudiée dans le cadre de la révision du plan communal de développement durable, qui vise à mettre à disposition des citoyens les services et équipements répondant à leurs besoins quotidiens dans un rayon de 10 minutes à pied. Ce concept a pour but d'améliorer la qualité de vie des habitants, notamment en favorisant une mobilité douce et la création de lieux de rencontre et de cohésion sociale, tout en diminuant l'empreinte écologique.

La cartographie des équipements est reprise ci-dessous. Les scores d'accessibilité sont basés sur une moyenne pondérée des différentes variables de chaque thème. La pondération est relative à leur essentialité et à leur fréquence d'usage théorique. Le temps de marche choisi pour la plupart des équipements est de 10 minutes


JEUNESSE - JEUGD
SPORT
CULTURE - CULTUUR
SANTE - GEZONDHEID



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 « Orts-Devaux ». On note que les équipement sportifs et culturels ont le moins bon score d'accessibilité.

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

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

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. On note que le PPAS se trouve en zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle au PCD, ce qui est également favorable à la préservation du logement.

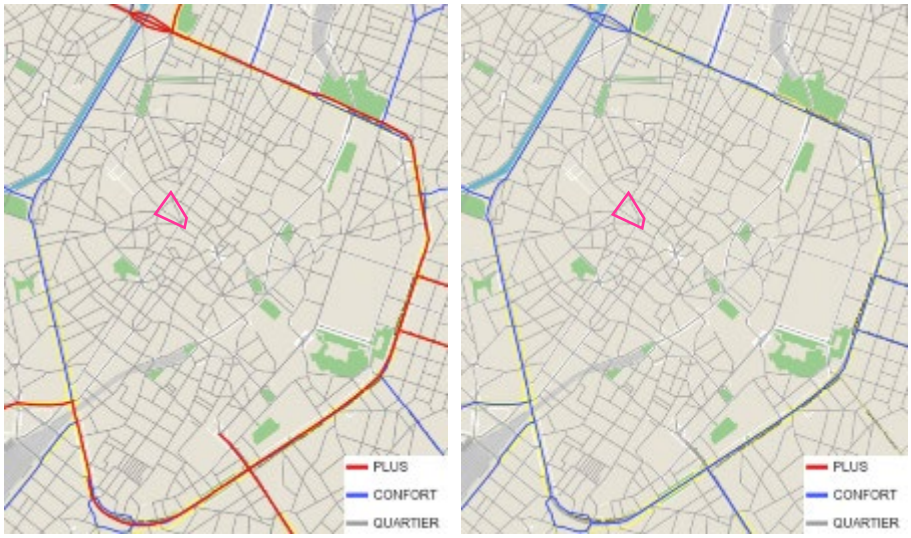
Au **niveau du bureau et des activités productives**, l'abrogation du PPAS permettra d'autoriser la présence de petites surfaces de bureau complémentaires à l'offre existant dans le quartier, et d'éventuelles activités productives, et augmentera ainsi les possibilités de mixité au sein de l'îlot (dans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

Au niveau des équipements et commerces, l'abrogation du PPAS limitera les superficies autorisées. Cependant, les superficies sont déjà limitées par abrogation implicite des prescriptions du PPAS y relatives (voir 4.1). Il convient toutefois de noter qu'une partie de l'îlot est déjà occupé par de l'équipement (salle de réception liée à l'hôtel, qui pourra donc être maintenu en application de la prescription 0.9 du PRAS) et que le PRAS permet de surcroit, dans toutes les zones, en application avec la prescription 0.7, de réaliser de l'équipement (moyennant mesures particulières de publicité en cas de dépassement des seuils).

5.4.5 Au niveau de la mobilité

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.

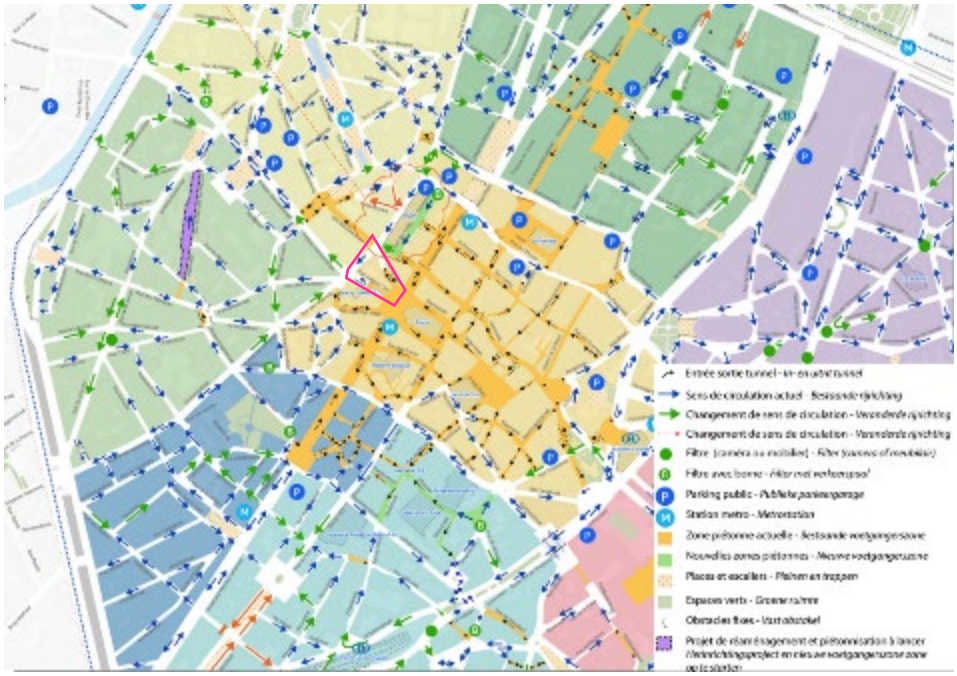


Schéma de circulation du Pentagone (plan Good Move), 2022

La rue des Poissonniers est bidirectionnelle avec une largeur de plus de 8m, mais la circulation est réservée aux bus et taxis le long du périmètre du PPAS. Elle ne comprend pas de stationnement du côté de l'îlot concerné par le PPAS. La rue Auguste Orts est divisée en une partie piétonne, au sud, et

une impasse dans sa partie nord. Dans l'impasse, seule la desserte locale et les taxis peuvent circuler. Le stationnement y est réservé aux taxis. La rue Paul Devaux est une impasse réservée à la circulation locale. Elle est entièrement dépourvue de zones de stationnement latérales. A noter que tout le Pentagone est en zone grise (payant et durée maximum de 4h30).

En termes de sécurité, plusieurs carrefours en bordure du périmètre étaient classés en tant que zones à concentration d'accident (ZACA) de priorité 2 en 2014, soit avant la mise en place du piétonnier (en 2015). En 2020, seul le carrefour en bordure ouest du périmètre (Dansaert-Van Arteveld-Poissonniers-Orts) était repris en ZACA.



ZACA 2014 (à gauche) et 2020 (à droite), (Mobigis, 2023)

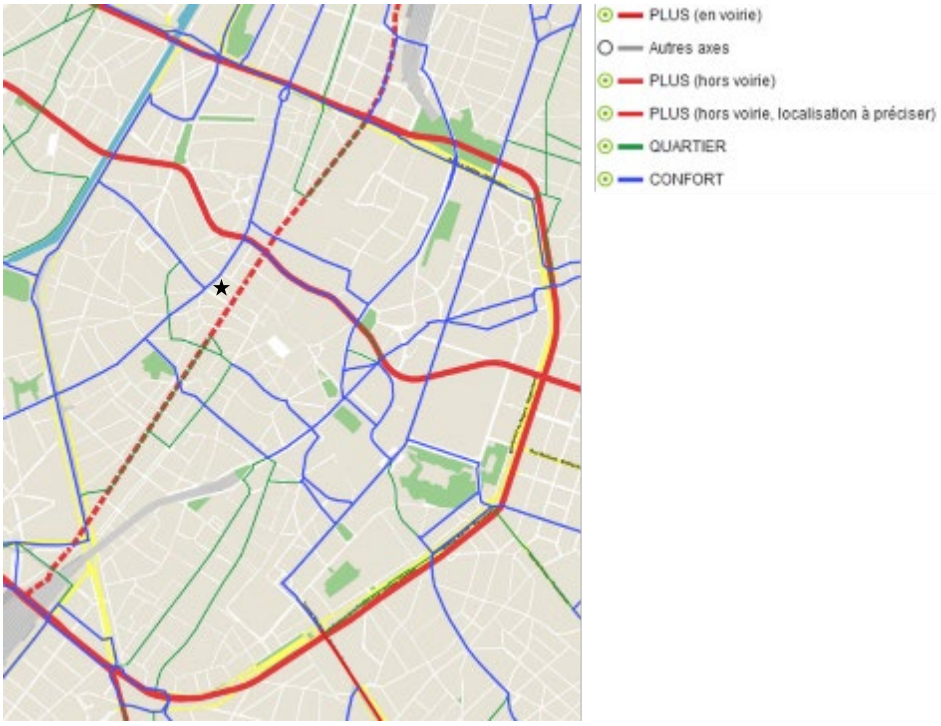
En ce qui concerne les dispositions relatives au stationnement, le PPAS prévoyait la construction d'un parking souterrain en intérieur d'îlot, d'une capacité de maximum 60 places (le minimum de 35 places ayant été exclu de l'arrêté du Gouvernement). Ce parking est destiné à la fois aux habitants de l'îlot et aux clients de l'hôtel. Il existe effectivement un parking, dont l'entrée se situe rue Paul Devaux, d'une capacité de 60 places et partagé entre riverains et clients de l'hôtel. Une partie des emplacements est mutualisé via BePark, un service permettant à des particuliers ou des entreprises de louer des emplacements au sein de parkings privés. Le parking y est référencé sous le nom de « Parking Bourse Hôtel Marriott ». Aucune autre prescription ne porte sur l'aménagement des emplacements de parcage pour véhicules en voirie dans le périmètre 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, mise à part la limitation à 60 places de stationnement au sein de l'îlot). 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.

Transport en commun

Selon la spécialisation multimodale des voiries (SMV), la rue des Poissonniers est reprise en « Confort » pour les transports en commun. On note que la rue Antoine Dansaert, juste à l'ouest du PPAS, est aussi classée en niveau « Confort ». Concernant les axes souterrains, on observe la proximité directe de plusieurs axes « Plus » :

- les lignes de tram pré-métro, au niveau du boulevard Anspach ;
- les lignes de métro un peu plus au nord, au niveau de De Brouckère.



SMV transports publics (Mobigis, 2023)



Lignes et arrêts STIB (Mobigis, 2023)

Le périmètre du PPAS se situe en zone A sur la carte d'accessibilité du RRU. En effet, la proximité du métro (arrêt De Brouckère) est favorable à la desserte du quartier. Les arrêts STIB les plus proches du PPAS sont celui de ligne de bus 46, situé rue des Poissonniers, et celui des trams 3 et 4 (pré-métro), situé sous la place de la Bourse. Plusieurs lignes de bus De Lijn circulent aussi dans la rue des Poissonniers (arrêt « Beurs » des lignes 126, 127 et 128). Globalement, la desserte en transports en commun du périmètre du PPAS est très bonne.

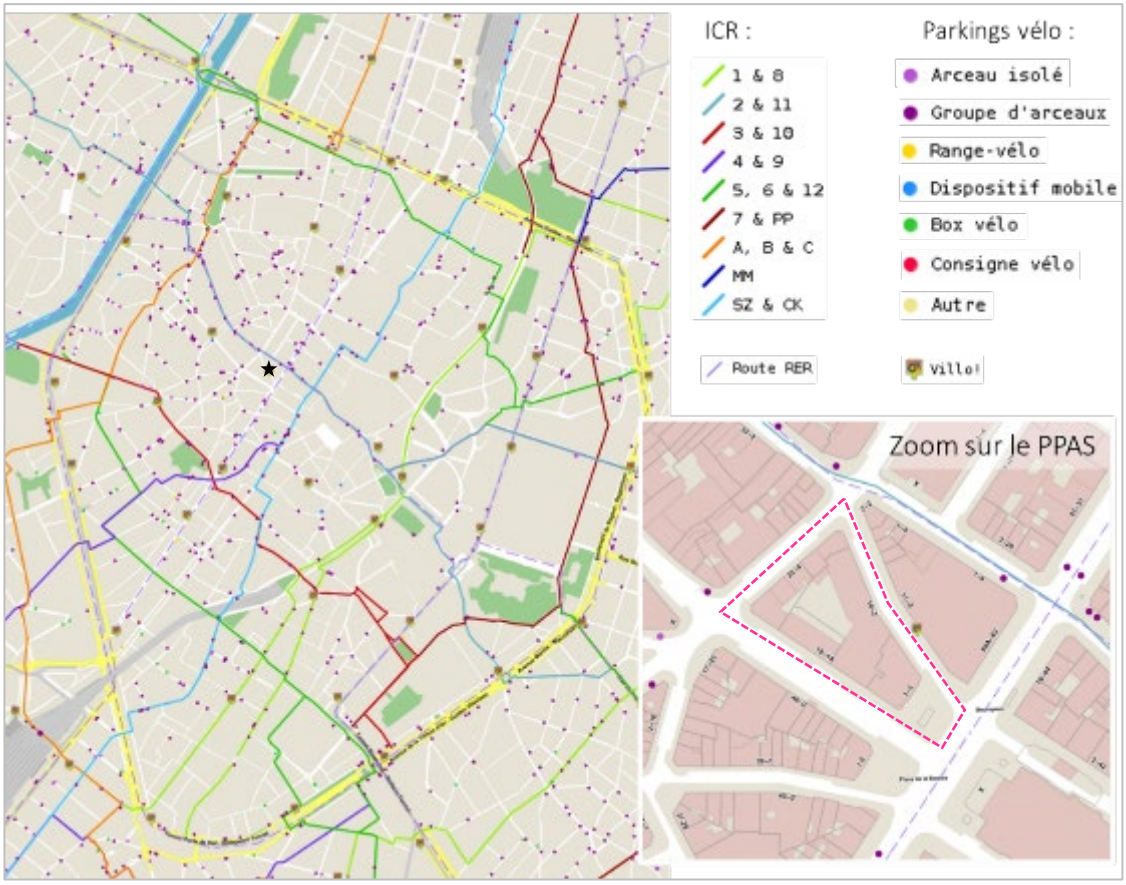
Au niveau des transports en commun : L'abrogation du PPAS est peu susceptible de présenter un impact sur la demande en transports en commun induite par les différentes fonctions. Pour le reste, le PPAS ne contenant pas de prescriptions précises en ce qui concerne les transports en commun et n'étant,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

Modes actifs

Suivant la SMV, deux rues sur les trois délimitant le périmètre du PPAS « Orts-Devaux » sont considérées comme des axes « Confort » pour les vélos : les rues Auguste Orts et des Poissonniers. La rue Dansaert, à proximité directe du PPAS, est quant à elle un axe « Plus » menant jusqu'au canal, sur la petite ceinture du Pentagone.



SMV vélo (Mobigis, 2023)



Réseaux cyclables (ICR et RER), parkings vélo et stations « Villo ! » (Mobigis, 2023)

Un ICR passe à proximité directe du PPAS « Orts-Devaux », dans les rues du Marché au Poulet et Sainte-Catherine. Le RER vélo emprunte ce même axe. Quelques arceaux vélo sont présents aux abords, avec une concentration des dispositifs sur le piétonnier boulevard Anspach. Une station Villo ! se trouve dans le périmètre du PPAS, rue Paul Devaux.

Concernant les piétons, suivant la SMV, la rue Auguste Orts et la place de la Bourse sont reprises en « Plus - Magistrale », tandis que la rue des Poissonniers est reprise comme un axe « Plus », et la rue Paul Devaux en « Confort ». De manière générale, la place des piétons est largement privilégiée selon la SMV dans les alentours du périmètre du PPAS.



SMV piétons (Mobigis, 2023)

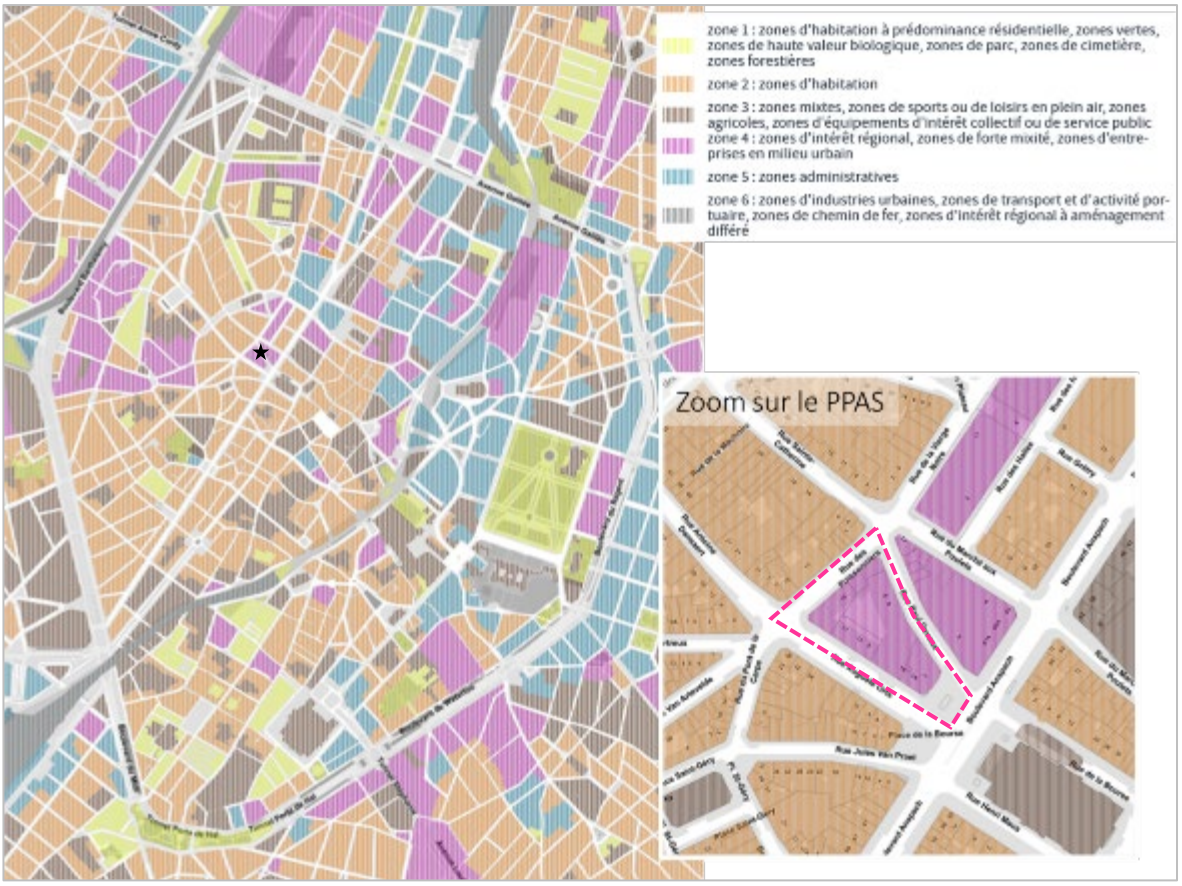
Au niveau des modes actifs : L'abrogation du PPAS ne devrait pas avoir d'impact spécifique sur les modes actifs, la question des modes actifs n'étant pas directement traitée par le PPAS. Elle n'empêchera également pas de réaliser les objectifs régionaux.

« Ville à 10 minutes » et pôles générateurs de déplacements

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

5.4.6 Au niveau de l'environnement sonore et vibratoire

L'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage fixe les seuils de bruit maximum qui ne doivent pas être dépassés par toute source sonore audible dans le voisinage de cette source. Il existe des seuils différents en fonction de l'endroit où la gêne est perçue mais également en fonction de l'heure de la journée, du jour de la semaine et de l'affectation urbanistique de la zone définie au PRAS. L'îlot du PPAS se trouve en « zone de forte mixité » et en « zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement » d'après le PRAS, soit une zone de bruit 4 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 :

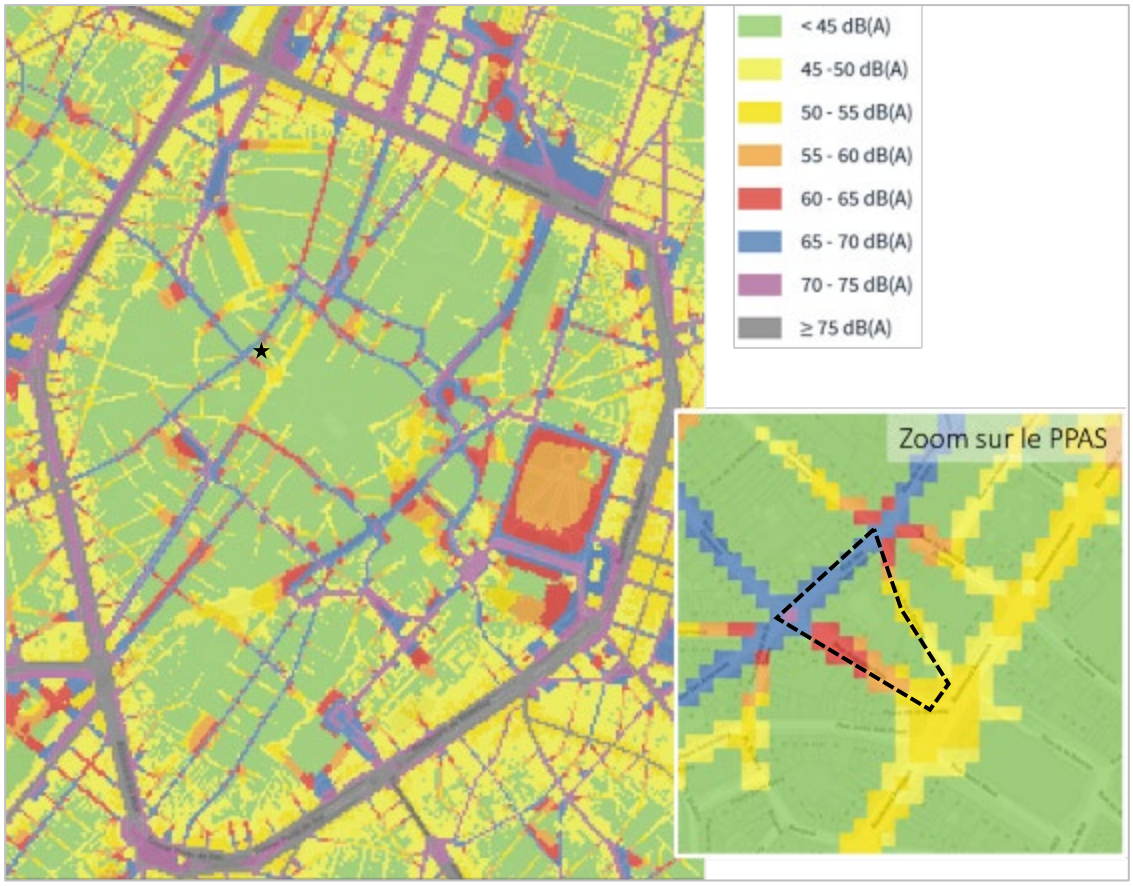
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

	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)

En journée, les valeurs seuils pour la zone de forte mixité sont donc de 51 dB(A).

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



Niveaux de bruit de trafic routier (Bruxelles Environnement, 2016)

Bien que le centre de l'îlot ainsi que la rue Paul Devaux et la place de la Bourse soient relativement préservés des nuisances sonores routières, les autres axes ceinturant le périmètre du PPAS sont assez bruyants. C'est particulièrement le cas de le rue des Poissonniers, dont le volume sonore peut monter jusqu'à 70 dB (A).

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

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

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

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

Il est à noter que les cartes bruit ne prennent pas en compte les bruits de fréquentation des lieux ou ceux liés aux fonctions urbaines (commerce, HoReCa…). Or, les caractéristiques intrinsèques du périmètre impliquent une très forte fréquentation des espaces publics et une proportion importante des bruits d'activité, qui sont susceptibles d'induire de la gêne pour les riverains. En outre, le périmètre est sujet à de nombreux événements chaque année, prenant place dans l'espace public (concerts, festivals, marché de Noël…).

Plusieurs activités sont présentes dans et autour du périmètre qui sont a priori soumises à l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations

classées. Les activités identifiables les plus proches et susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement sonore et vibratoire sont principalement les commerces et l'HoReCa. Ces activités sont principalement susceptibles de générer des bruits d'équipements techniques (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs…), et des bruits de livraisons.

L'abrogation du PPAS rend possible l'installation d'activités productives au sein de l'îlot, générant potentiellement de nouvelles nuisances sonores.

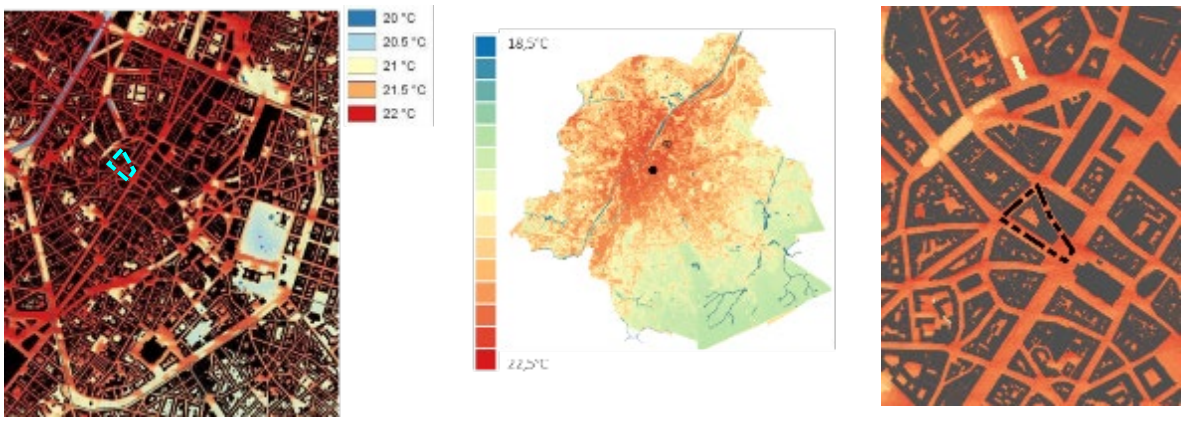
En cas d'abrogation, la présence potentielle d'activités productives pourrait avoir des incidences en termes de bruit, cependant la probabilité d'implantation de telles activités reste faible. On estime dès lors que l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier fortement le contexte sonore et vibratoire de l'îlot. En effet, le PPAS a déjà été mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot en termes de bruit et vibrations.

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

5.4.7 Au niveau du microclimat

Îlots de chaleur

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



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

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

Plus précisément dans la zone couverte par la PPAS, l'ensemble de l'îlot est impacté par ce phénomène, ainsi que les alentours. La seule zone plus fraîche dans les environs est la rue du Vieux Marché aux Grains, grâce à la présence d'arbres.

Au **niveau des îlots de chaleur**, l'abrogation du PPAS et l'application du RRU est plus favorable, le PPAS autorisant de bâtir l'entièreté de l'îlot, plus que ce que n'autorise le RRU. On note cependant que le PPAS est entièrement réalisé avec 2 étages en sous-sols, contraignant l'accès à la pleine terre.

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.

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 le microclimat. On soulignera toutefois la possibilité laissée par le RRU de monter de 1 niveau en plus que ce que prévoit le PPAS pour les parcelles situées aux n°9 de la rue Orts et au n°4 de la rue des Poissonniers (immeuble mitoyen plus haut). Cette possibilité n'est toutefois pas de nature à avoir un impact significatif en termes d'ensoleillement. On note par ailleurs que la présence de vis-à-vis induits par la construction en intérieur d'îlot permise par le PPAS limite l'ensoleillement aux étages inférieurs des logements. L'abrogation de ce dernier pourrait donc avoir un impact positif local sur l'ensoleillement de ces étages, cela nécessitant la démolition du bâti existant en intérieur d'îlot.

5.4.8 Au niveau de la qualité de l'air

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

La Cellule Interrégionale de l'Environnement (irceline.be) fournit des cartes de mesure des concentrations moyennes annuelles pour le 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).

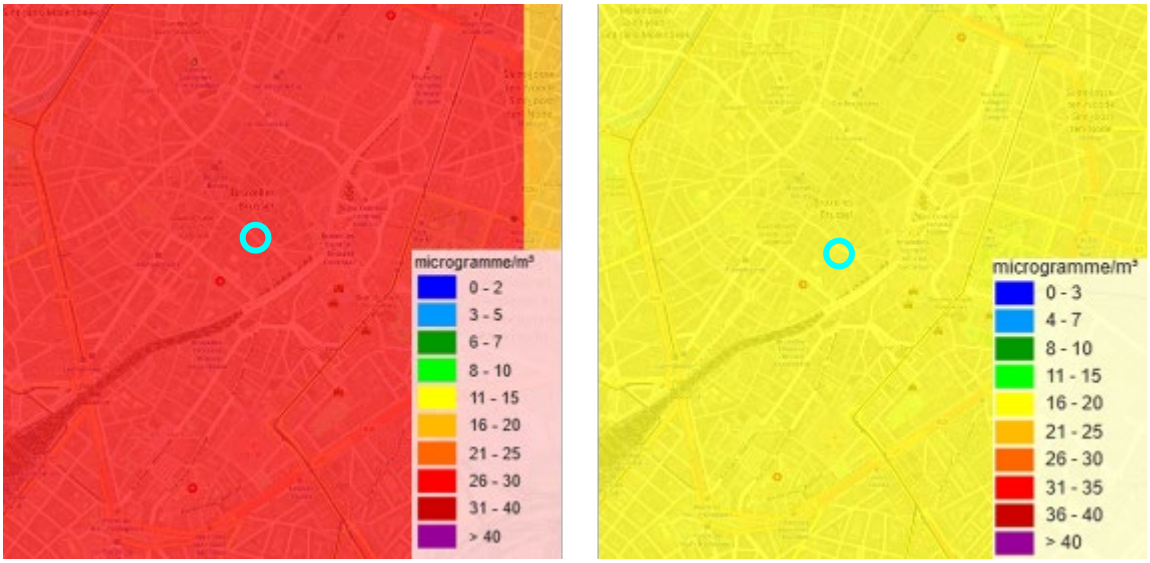
Le Black Carbon représente quant à lui une sous-classification des particules fines (fractions comprises entre PM_{10} et $PM_{2,5}$), et joue le rôle de « traceur » du niveau de pollution de l'air en ville. Autour du périmètre du PPAS, les concentrations en Black Carbon sont les plus élevées au niveau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



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

En termes de **Dioxyde d'azote (NO_2)**, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en NO_2 est comprise entre 26 et 30µg/m³. La valeur limite objectif fixée par l'union européenne est de 40 µg/m^3 de concentrations moyennes annuelles, alors que pour l'OMS, les seuils recommandés ont été fortement revus à la baisse pour atteindre 10 µg/m^3 de concentrations moyennes annuelles. Le seuil de l'OMS pour NO_2 est donc dépassé quasi partout en Région bruxelloise.

En termes de **particules fines (PM_{10})**, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en PM_{10} est de 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 NO_2 (à gauche), particules fines PM_{10} (à droite) 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 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.

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.

Du point de vue des affectations, la possibilité d'activités productives en cas d'abrogation pourrait engendrer de nouvelles sources de pollution de l'air, mais la probabilité que de telles activités s'implantent réellement dans cet îlot est cependant faible.

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

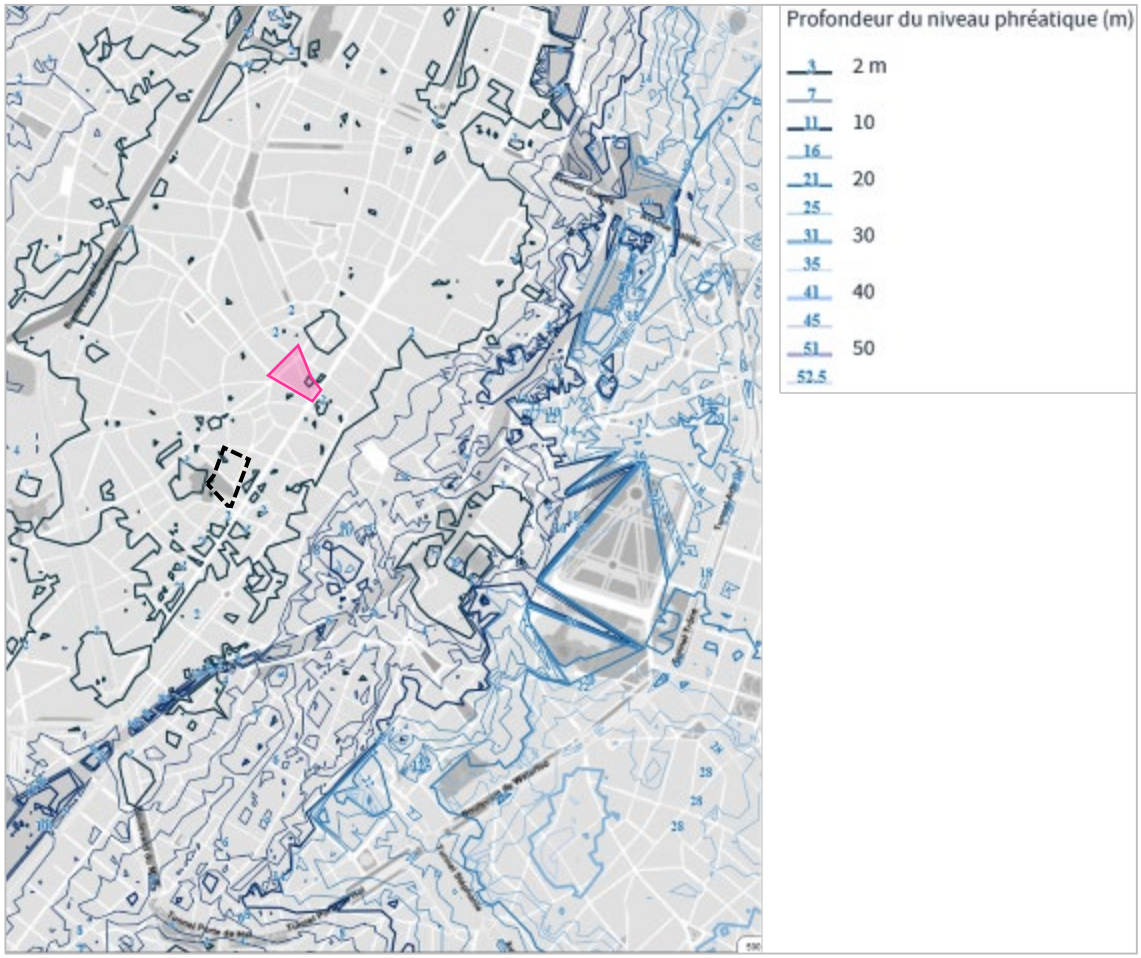
Sols et sous-sol

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

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

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

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



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

Le taux d'imperméabilisation du périmètre est très élevé, et avoisine les 100% : l'emprise au sol des constructions est d'environ 70% pour le périmètre du PPAS, et les voiries représentent quant à elles 30%. Tous ces espaces sont imperméabilisés. Concernant la toiture verte en intérieur d'îlot, on ne peut considérer qu'il s'agit d'une surface perméable, car non reliée au sol (ou indirectement).

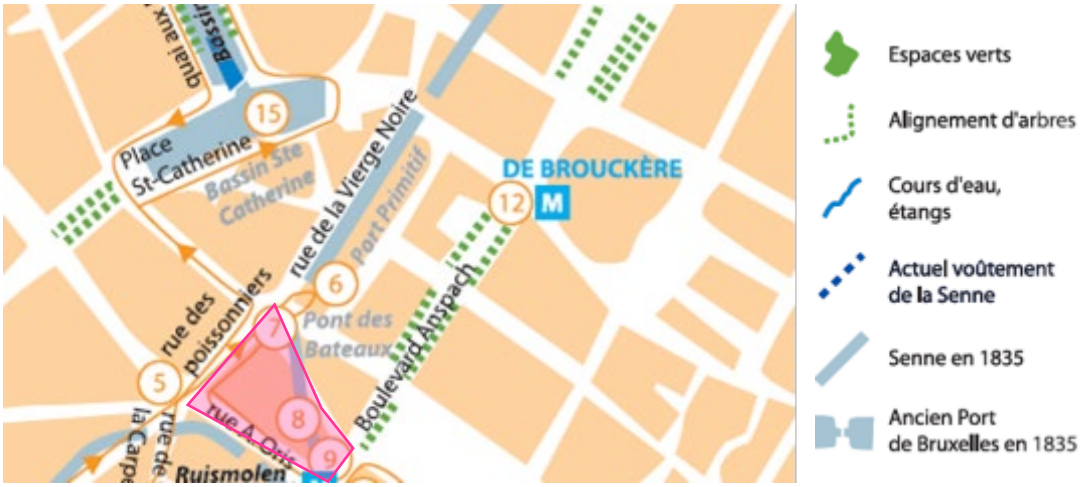
En termes d'état sanitaire du sol, plusieurs parcelles dans la partie centrale de l'îlot sont catégorisées comme potentiellement polluée (catégorie 0), alors que la parcelle à l'extrémité orientale du périmètre est classée en catégorie 3 (sols pollués sans risques).



Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2022)

Eaux de surface

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

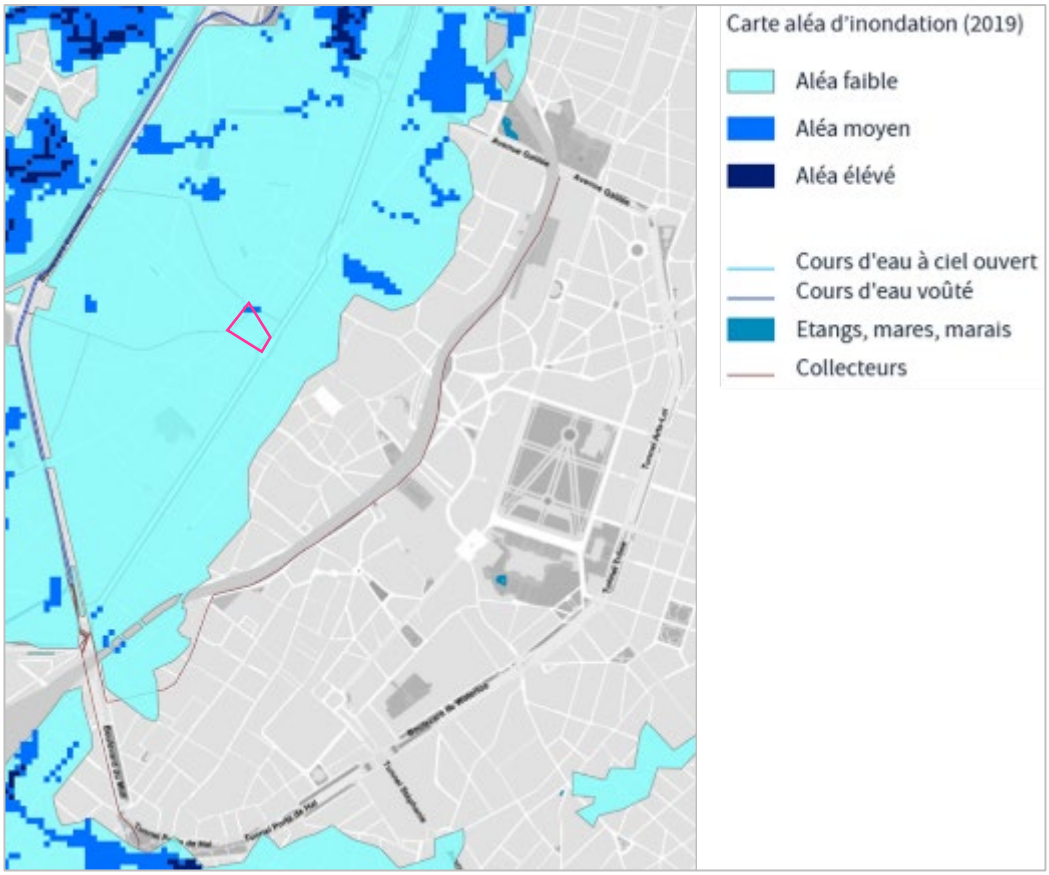


Ancien tracé de la Senne (Coordination Senne, 2003)

Eaux pluviales

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

Le site se trouve en zone d'aléa d'inondation faible, c'est-à-dire une « zone potentiellement inondable, mais de façon très exceptionnelle : environ une fois tous les 100 ans ». Seul le carrefour entre la rue des Poissonniers et la rue Paul Devaux est en aléa moyen (risque environ une fois tous les 25 à 50 ans).



Aléa d'inondation (Bruxelles Environnement, 2019)

Les voiries sont équipées d'avaloirs reliés au réseau d'égouttage. On note également la présence d'un bassin d'orage sous le boulevard Anspach.

Le fait que la nappe phréatique de surface soit située à faible profondeur, couplée à la nature du sol font que l'on peut supposer que l'infiltration sera lente (temps de vidange potentiellement élevé).

Eaux usées

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

La seule prescription du PPAS relative au sol ou sous-sol est l'art. 5.2 qui protège le potentiel archéologique. Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique portant sur la **problématique de l'eau**, hormis l'obligation de toiture végétalisée en zone à affectation spécifique.

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

- La prescription 0.6. du PRAS indique que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. Les actes et les travaux qui portent atteintes aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.
- Les prescriptions du titre I du RRU relatives à la profondeur des constructions limitent plus les

possibilités d'extension en intérieur d'îlot que ne le fait le PPAS et offrent donc un potentiel de zone de cours et jardins que le PPAS ne prévoit pas.

- 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, mis à part la possibilité - en cas d'abrogation du PPAS – d'activités productives et de bureaux. La présence d'activités productives pourrait avoir des incidences au niveau du sol et des eaux, cependant la probabilité d'implantation de telles activités reste faible. On estime dès lors que l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les pollutions de sol et des eaux engendrées par les fonctions qui seraient autorisées dans le quartier. De même, le potentiel constructible autorisé par le PPAS est globalement similaire à celui autorisé par le RRU. L'abrogation du PPAS n'est donc pas susceptible d'augmenter la consommation d'eau et la production d'eau usée.

5.4.10 Au niveau de la faune et la flore

Le contexte écologique est globalement assez pauvre, aucun espace en pleine terre étant présent sur le périmètre du PPAS. On observe seulement des toitures végétalisées au cœur de l'îlot, ce qui explique que le taux de verdurisation soit très bas. Quatre arbres en voirie sont présents le long de la rue Paul Devaux. Le taux de végétalisation du quartier « Dansaert » est bas dans l'ensemble : 9%, végétation haute et basse confondues.



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

L'avifaune observée dans le quartier est composée de moineaux domestiques, martinets noirs, rougequeues noirs et bergeronnettes des ruisseaux (Bruxelles Environnement, depuis 2001), ce qui est assez classique en milieu urbain. Concernant les espèces exotiques envahissantes, quelques perruches à collier ont été dénombrées dans le secteur du PPAS. Les espèces « objectif » Natura 2000 suivantes ont été observées : faucon pèlerin, hirondelle rustique et de cheminée.

Au niveau du Réseau Ecologique Bruxellois, aucun élément n'est repris comme devant contribuer de manière active à la protection et à la conservation de la biodiversité au sein du périmètre du PPAS. Le Quai au Bois à Brûler est le plus proche élément du Réseau Ecologique Bruxellois et est considéré comme une zone de liaison, mais il se trouve à près de 200m au nord à vol d'oiseau.



Carte du réseau écologique bruxellois (Bruxelles Environnement, 2022)

La seule prescription du PPAS susceptibles d'impacter la faune et la flore dans le périmètre est l'imposition de toiture verte en zone à affectation spécifique.

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 indique que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. Les actes et les travaux qui portent atteintes aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.
- Les prescriptions du titre I du RRU relatives à la profondeur des constructions limitent plus les possibilités d'extension en intérieur d'îlot que ne le fait le PPAS et offrent donc un potentiel plus élevé de zone de cours et jardins que le PPAS.
- 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 de toitures vertes par le titre I du RRU.

On note également que les objectifs généraux du PRDD incluent la mise en valeur des intérieurs d'îlot, tant pour assurer que les espaces publics et verts soient des supports de la qualité du cadre de vie,

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

5.4.11 Au niveau de l'énergie

A Bruxelles, les émissions directes de GES (CO_2 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 à l'hôtel, aux logements, et aux commerces, que ce soit pour la climatisation, l'éclairage, ou le pompage de l'eau souterraine. Un autre poste consommateur d'énergie est l'éclairage public. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur, notamment en matière de PEB.

Le PPAS ne comprend pas de prescriptions relatives à l'énergie, mais on note que les apports solaires passifs sont réduits au niveau des étages inférieurs des logements par la présence de vis-à-vis induits par la construction en intérieur d'îlot permise par le PPAS. L'abrogation de ce dernier pourrait donc avoir un impact positif très local sur ces apports solaires, cela nécessitant la démolition du bâti existant en intérieur d'îlot.

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, mis à part la possibilité de bureaux et d'activités productives. La présence potentielle d'activités productives en cas d'abrogation pourrait avoir des incidences en termes d'énergie, cependant la probabilité d'implantation de telles activités reste faible. De même le potentiel constructible autorisé par le PPAS est globalement similaire à celui autorisé par le RRU.

On estime dès lors que l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible d'augmenter significativement la consommation d'énergie au sein du périmètre.

5.4.12 Au niveau des déchets

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

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

5.4.13 Au niveau de l'être humain

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

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

En permettant de construire en intérieur d'îlot, sans y imposer de pleine terre, le PPAS limite les possibilités de végétalisation et de rafraîchissement de l'îlot, impactant négativement le cadre de vie. Le PPAS permet également des vis-à-vis importants aux étages inférieurs des logements puisque la construction peut monter jusqu'à 9m, induisant un ombrage important de ces mêmes étages.

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

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

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

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

Les incidences potentielles liées à l'abrogation du PPAS ont été analysées par thématique dans le point 4 et sont peu significatives. S'agissant d'une abrogation de plan, la probabilité de ces incidences est difficile à évaluer et dépend in fine des projets concrets qui se feront dans le périmètre. Il ne s'agit donc à ce stade que de potentielles incidences et non d'incidences avérées. Au moment de l'élaboration de ces différents projets, des évaluations environnementales plus détaillées et concrètes devront être réalisées pour évaluer de manière précise leurs incidences environnementales.

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

6.2 LE CARACTÈRE CUMULATIF DES INCIDENCES :

Sans objet.

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

Sans objet.

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

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

6.5 LA VALEUR ET LA VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE, EN RAISON :

EN RAISON :

→ de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers

Sans objet.

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

Sans objet.

→ de l'exploitation intensive des sols

Sans objet.

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

Sans objet.

7 CONCLUSIONS

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

L'abrogation totale du PPAS n°80-41 « Orts-Devaux » se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

1. L'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs à savoir : créer une animation des rez-de-chaussée, réserver les étages au logement, maintenir la salle de spectacle au centre de l'îlot, limiter l'hôtel, interdire les bureaux, conserver et restaurer la plupart des façades et toitures et maintien du gabarit, aménager qualitativement l'espace public.
2. L'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particulier 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. La mixité des fonctions est améliorée à l'échelle de l'îlot dans les limites de la zone de forte mixité. Le logement est maintenu au rang des affectations principales et les superficies existantes de logement sont conservées. L'installation des commerces reste prioritaire au rez-de-chaussée des immeubles. La limite du nombre de chambre d'hôtels descend à 150 unités pour tout établissement, l'hôtel actuel pouvant maintenir sa capacité actuelle de 240 chambres sans l'augmenter. Il est à noter qu'une démolition-reconstruction de l'îlot est rendue possible par l'abrogation du PPAS.
5. La possibilité de construction en intérieur d'îlot disparaît, au bénéfice d'une dé-densification, d'une perméabilisation partielle et d'une requalification paysagère.
6. Le PPAS comprend des dispositions relatives à la conservation du patrimoine (volumétrie des bâtiments/niveaux des planchers de la zone affectée au logement, majorité des façades -toutes à l'exception des n° 6-8-10 rue Paul Devaux, ensemble monumental avec fontaine « Orts »). Ces dispositions disparaissent. Cependant, la présence de la zone de protection de sites, ensembles ou monuments classés tels que la Bourse, la «Taverne Falstaff et immeubles de rapport », le « Club de jazz l'Archiduc », ou encore l'inscription de la façade implantée place de la Bourse dans le périmètre « Unesco », comme la ZICHEE et l'inscription à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument de plusieurs immeubles du périmètre, tout comme l'application du principe de bon aménagement des lieux ou le respect du cadre bâti environnant, permettront d'encadrer les projets dans le respect du patrimoine.
7. Le PRAS (ZICHEE), le RRU, l'appel à la notion du bon aménagement des lieux comme le respect du cadre bâti environnant garantissent l'harmonie des constructions.