VILLE DE BRUXELLES - STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME – PLAN

DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N° BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

46_41 Quartier Baudouin – Harmonie

46_41 Boudewijn- Harmoniewijk

ABROGATION TOTALE DU PPAS 46_41

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 46_41

Périmètre compris entre la rue de l'Harmonie, la chaussée d'Anvers, le boulevard Baudouin, et la rue du Frontispice

Perimeter inbegrepen tussen de Harmoniestraat, de Antwerpsesteenweg, de Boudewijnlaan en de Frontispiesstraat

Référence Nova: 04/PPAS/166591

Référence Région: BRU_0173_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,

Ans PERSOONS

brat

06/04/23

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières 2

1 Introduction 4
1.1 Procédure d'abrogation d'un PPAS 4
1.2 Historique & composition du PPAS 5
1.3 Localisation du PPAS 10

2 Motifs d'élaboration du PPAS 11
2.1 Objectifs & contenu du PPAS 11
2.2 Développement du quartier 11
2.3 Motivation de l'abrogation 13

3 Analyse du contenu du PPAS au regard de la situation existante de fait 16
3.1 Zone de bâtiments principaux (zone rouge) 16
3.2 Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (zone hachurée verte et orange) 17
3.3 Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement de parcellaire 19

4 Projets et propriétés foncières 20

5 Analyse du contenu du PPAS au regard de la situation existante de droit 21
5.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS 21
5.2 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS 29
5.3 Analyse de la question patrimoniale 36
5.4 Analyse des permis de lotir 37
5.5 Alignements 37
5.6 Autres éléments de droit 38

6 Analyse des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans 39
6.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités 39
6.2 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
6.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 40
6.2.2 Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS) 41
6.2.3 Le Plan Communal de Développement 42
6.2.4 Conclusion 44
6.3 L'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable 45
6.4 Les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan 45
6.4.1 Introduction méthodologique à l'analyse des incidences par thématique 45
6.4.2 Au niveau de l'urbanisme 47
6.4.3 Au niveau social et économique 49
6.4.4 Au niveau de la mobilité 51
6.4.5 Au niveau de l'environnement sonore et vibratoire 55
6.4.6 Au niveau du microclimat 58

6.4.7 Au niveau de la qualité de l'air 61
6.4.8 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux souterraines 63
6.4.9 Au niveau de la faune et la flore 66
6.4.10 Au niveau de l'énergie 68
6.4.11 Au niveau des déchets 68
6.4.12 Au niveau de l'être humain 68
6.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement 69

7 Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation du PPAS et de la zone susceptible d'être touchée 69
7.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences : 69
7.2 Le caractère cumulatif des incidences: 69
7.3 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple): 69
7.4 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée) : 70
7.5 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison : 70

8 Conclusions 71

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.

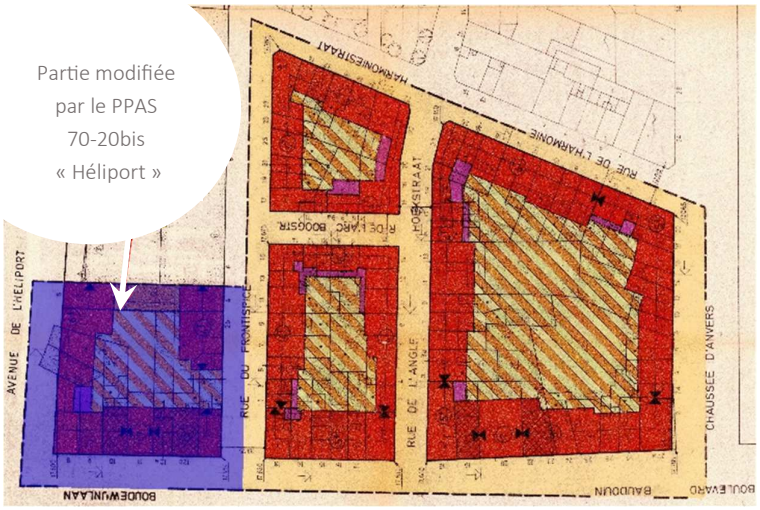
En son article 44§1, le CoBAT impose donc, préalablement à l'abrogation d'un PPAS, de soumettre à l'administration en charge de la Planification (Perspective.brussels) et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) un dossier qui comprend au moins la motivation 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 justifier l'absence d'incidence notable sur l'environnement au regard de l'annexe D du COBAT, pour le projet d'abroger partiellement le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°46-41 « Baudouin-Harmonie ».

1.2 HISTORIQUE & COMPOSITION DU PPAS

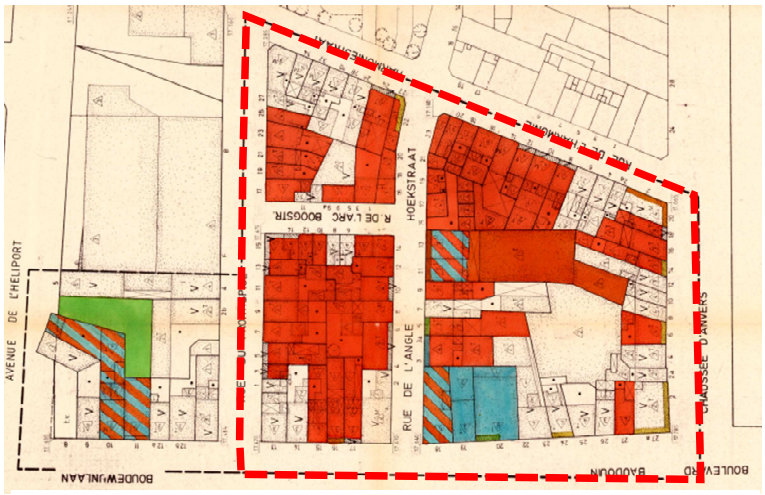
Le PPAS 46-41 « Baudouin-Harmonie » a été approuvé par l'A.R. du 8 juin 1989. Le périmètre d'origine présentait une extension jusqu'à l'avenue de l'Héliport, mais en 2003, le PPAS 70-20bis « Héliport » a été approuvé, impliquant une modification partielle du PPAS 46-41 pour la partie du périmètre située entre l'avenue de l'Héliport et la rue du Frontispice (A.R. du 19.06.03). 7



Plan d'aménagement du PPAS

L'abrogation visée par le présent rapport porte sur la partie non modifiée du PPAS.

Le PPAS est constitué de prescriptions littérales accompagnées d'un plan de la situation existante de fait et d'un plan d'aménagement.



Plan de la situation existante du PPAS et partie visée par l'abrogation (tirets rouge)

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

P.P.A. QUARTIER BAUDOUIN-HARMONIE N° 46-41.

Article 1 - Généralités

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.
Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.
A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les réglementations en vigueur en matière de bâtisse sont d'application.
Repérage : Le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

Article 2 - Affectation des bâtiments

2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale, à ses compléments et aux équipements publics ou privés.
A front de la chaussée d'Anvers, les rez-de-chaussée sont affectés obligatoirement à des activités commerciales et/ou de service public.

2.2. Les installations commerciales de petits ateliers et petits dépôts sont autorisées au rez-de-chaussée, dans la zone d'annexes et dans les bâtiments de la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée.

2.3. L'installation de bureaux, de commerce et de petit artisanat, petits ateliers, petits dépôts, est autorisée au rez-de-chaussée et au 1er étage des constructions à front du boulevard Baudouin, les bureaux ne peuvent, toutefois, occuper qu'un seul de ces deux niveaux.

2.4. Les activités décrites sous 2.2. et 2.3. ne sont admises que si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle et si les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles de l'îlot ou de la zone.
Dans tous les cas, la continuité de l'habitation à travers la zone doit être assurée.

Article 3 - Zone de bâtiments principaux

3.1. Prescriptions générales

3.1.1. Le nombre de niveaux par bâtiment est indiqué sur le plan. Le nombre de niveaux se rapporte à la voirie le long de laquelle est implanté le bâtiment principal.

3.1.2. Le plan indique les fronts de bâtisse obligatoires et la limite extrême des constructions. Le front de bâtisse est obligatoire sur l'alignement. La limite extrême figurée au plan englobe toutes les saillies.
Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. Hauteur des locaux :

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage de parking ou de caves, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum et de 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.

3.1.4. Mesures restrictives :

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

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

Dans les zones minimales de transition de gabarit des raccords doivent être établis entre les constructions à hauteurs différentes. Les raccords doivent tenir compte de la chute de gabarit mais également réaliser une transition sur le plan architectural.

3.1.5. Le Collège peut, pour des raisons esthétiques, imposer l'incorporation d'un deuxième niveau dans la toiture.

3.2. Architecture des constructions

3.2.1. La composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) et est axée principalement sur une conception verticale des éléments, respectant la trame urbaine. Les façades sont terminées en leur partie supérieure par une corniche ou un cordon saillant d'au moins 20 cm.
Pour les immeubles situés le long de voiries qui ont moins de 14 m de largeur, les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales.
Les vitrages doivent être établis en retrait de 0,10 m minimum par rapport au plan général de la façade principale.

3.2.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol, pris au pied et dans l'axe de la façade.
Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :
- pour les bâtiments à 4 niveaux : 13,00 m;
- pour les bâtiments à 5 niveaux : 15,50 m;

Dans le cas de caves éclairées naturellement au pied des façades, le sol du rez-de-chaussée peut être élevé à 1 m maximum au-dessus du niveau du trottoir ou de la zone de passage public, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie.
Les hauteurs maximales sous corniche définies ci-dessus comprennent la surélévation éventuelle due à un niveau supplémentaire sous combles habitables de même que la surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement.

3.2.3. Pour les immeubles boulevard Baudouin portant [redacted] le n° 2 rue de l'Angle coin boulevard Baudouin, il s'agit de bâtiments de grandes qualités architecturales mais qui, compte tenu de leur insertion harmonieuse dans les options de gabarit ou de circonstances locales, peuvent faire l'objet d'adaptions mineures.
Ces adaptations peuvent constituer, par exemple, en une surhausse de gabarit afin de réaliser l'harmonie générale, ou de transformation mineure de l'architecture du rez-de-chaussée, afin de permettre une affectation plus appropriée.
Le traitement architectural de ces adaptations doit s'inscrire dans l'eurythmie générale du bâtiment.

Conseil d'état Au 20.3.92 →

3.3. Toitures :
En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan renseigne la forme des toitures qui est soit à versants, soit à étage(s) incorporé(s), soit plate.

3.3.1. Toitures à versants : L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50°, la hauteur maximale au-dessus du niveau de la corniche est de 5 m.
Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot.
Un niveau habitable peut être établi dans la toiture.
Des lucarnes sont admises pour autant que la largeur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au 1/2 de la largeur de la façade. La largeur maximale d'une lucarne est de 1,20 m.
Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur : 1,20 m maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.
Des terrasses peuvent être aménagées dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables.
Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées. Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi à 1,20 m maximum en-dessous de la corniche, sans que cette disposition ne donne lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire situé en-dessous de celle-ci.

3.3.2. Toitures à étage incorporé : Les immeubles pour lesquels le plan figure une "toiture à étage(s) incorporé(s)" peuvent avoir une toiture soit à versants (dans ce cas, les dispositions du paragraphe 3.3.1. ci-dessus sont d'application), soit composée de pans inclinés et de parties plates.
Dans ce dernier cas, les pans inclinés doivent être perceptibles de la rue et donner à l'ensemble un caractère de toitures inclinées.
Les prescriptions du paragraphe 3.3.1. relatives à l'angle d'inclinaison des pans et à l'établissement de lucarnes et de terrasses sont d'application.
La hauteur maximale de cette toiture est de 4 m hors tout.
Pour les immeubles situés à front du boulevard Baudouin, cette hauteur peut être portée à 6 m, dans les zones minimales de transition de gabarits.

3.3.3. Toitures plates : les toitures peuvent recevoir des éléments techniques à implanter suivant la réglementation en vigueur.

3.4. Matériaux

3.4.1. Les matériaux à utiliser pour les façades avant et arrière sont la brique, les pierres bleues ou blanches, naturelles ou artificielles, l'enduit traditionnel à la chaux, le ciment peint en blanc et/ou le béton de couleur blanche ou ocre.
Dans ce cas, la reproduction répétitive d'un seul élément de béton architectonique en façade est proscrite. Les corniches ou cordons sont dans un matériau en harmonie avec celui utilisé pour la façade.
Les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint ou en tout autre matériau qui présente le même aspect. Les vitrages doivent être de tonalité claire.

3.4.2. Toitures : Les toitures à versants, doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles de même tonalité, ou de tuiles creuses noires ou rouges.
Les matériaux utilisés pour les toitures plates et la partie excédentaire des bâtiments non couverte par une toiture à versants doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant éventuellement des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.

Art. 4. - Zone de bâtiments annexes.

4.1. Cette zone peut recevoir des constructions à toiture plate à 1 niveau, d'une hauteur de 4 m maximum par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal, mesurée dans l'axe de la façade.

4.2. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'article 3. Les parties non construites sont aménagées en jardin, les arbres existants doivent être maintenus.

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

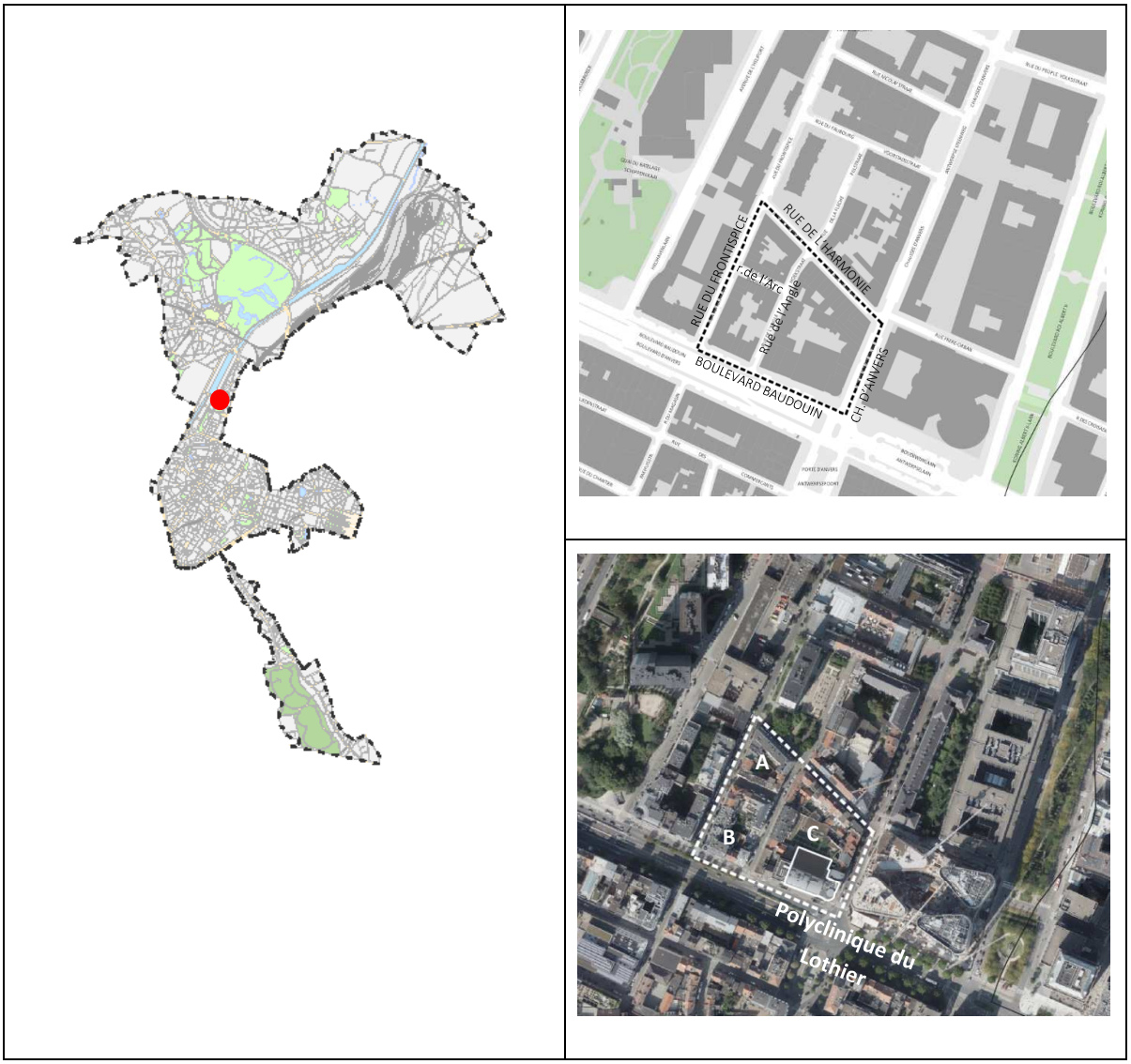
La construction de bâtiments annexes à toitures plates et/ou à versants est autorisée soit sur 2 niveaux maximum sur 50 % maximum de la surface, soit sur 1 niveau sur 75 % maximum de la surface, à condition que 50 % minimum de la superficie restante soit plantée.
Les hauteurs maximales sont respectivement de 7,00 m et 4,00 m hors tout dans le cas de bâtiments à toiture plate et de 6,00 m et 4,00 m sous corniche dans le cas de bâtiments à toiture à versants; la hauteur maximale des toitures, mesurée entre le niveau sous corniche et le faîte est de 3,50 m.

1.3 LOCALISATION DU PPAS

Le périmètre du PPAS se situe au sein du quartier dit « Nord » de la Ville de Bruxelles. Il est compris entre le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, la rue de l'Harmonie et la rue du Frontispice. Il intègre la rue de l'Angle et la rue de l'Arc.

Le périmètre tel qu'il existe aujourd'hui couvre une superficie d'environ 1,7ha (~17.086m^2). Il porte sur 3 îlots résidentiels (que nous nommons ici A, B et C). Le plus grand des îlots (C) comprend également des immeubles de bureaux le long du boulevard Baudouin (petite ceinture) et la Polyclinique Du Lothier (CUB Hôpital Erasme) situé sur le coin entre le boulevard Baudouin et la chaussée d'Anvers.

Le long de la chaussée d'Anvers (et dans une moindre mesure, le long du boulevard Baudouin), les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces et services.



Localisation & Situation existante

2 MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS

2.1 OBJECTIFS & CONTENU DU PPAS

Le PPAS a été approuvé en 1989, sous l'égide du plan de secteur. Au plan de secteur, le périmètre était situé en zone mixte d'habitation et d'entreprises. Les objectifs du PPAS en 1989 étaient de :

- Restructurer les îlots qui comprenaient de nombreux bâtiments vides, en prenant notamment en compte la possibilité de regrouper des parcelles ;
- Imposer des gabarits qui s'accordent avec la typologie locale, en donnant la possibilité de gabarits plus élevés sur le boulevard Baudouin ;
- Protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers ;
- Protéger le logement et limiter le bureau ;
- Fixer des prescriptions esthétiques.

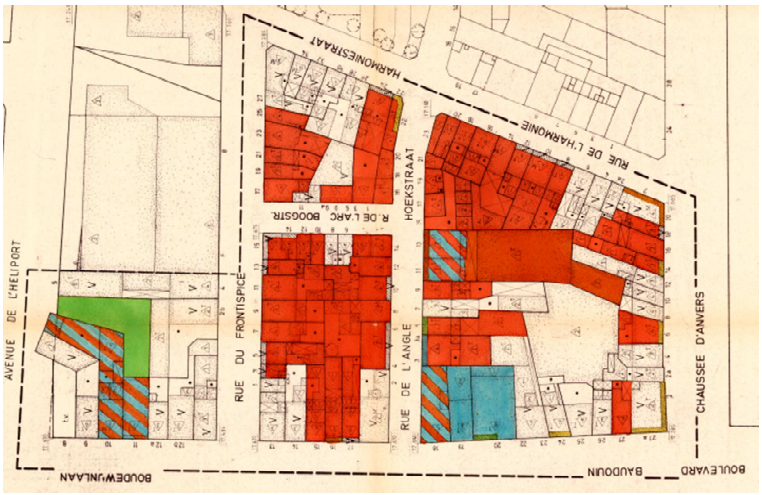
Afin de mettre en œuvre ce nouveau programme, des affectations, implantations, gabarits, prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et à l'aménagement des abords ont été définis.

2.2 DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER

La vue aérienne de 1987, avant l'approbation du PPAS, montre que le périmètre du PPAS est déjà urbanisé. Par rapport aux options du PPAS, on note que :

- Les ateliers en intérieur d'îlot sont davantage présents ;
- L'immeuble plus élevé du côté du boulevard Baudouin (7 niveaux sur le plan du PPAS) est déjà présent ;

De plus, lorsque l' on se réfère au plan de situation existante de fait du PPAS (1989), on constate que de nombreux immeubles étaient vides (immeubles non colorés et marqués d'un V au plan).



Plan de la situation existante du PPAS (1989)

La vue aérienne de 1996, après l'approbation du PPAS, montre que :

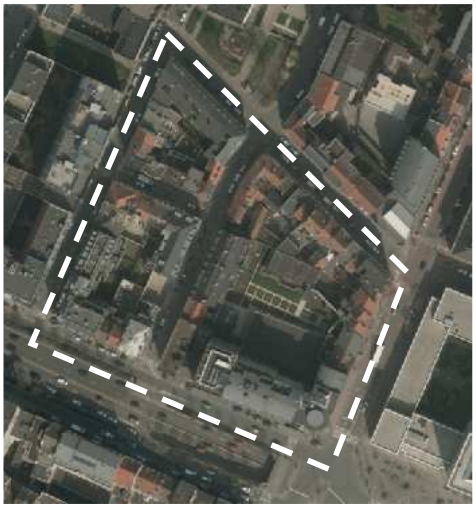
- Une grande partie de l'îlot C a été démolie (parcelles donnant sur la rue de l'Angle et sur le boulevard Baudouin) ; et correspondent en grande partie à des parcelles comprenant des bâtiments vides sur le plan de la situation existante du PPAS.
- La rangée de logements de la rue de l'Harmonie a été reconstruite sur l'îlot A ; Cette rangée correspond également en grande partie à des bâtiments qui étaient mentionnés comme vides sur le plan de la situation existante du PPAS.



Vues aériennes de 1987 et 1996. Source : Bruciel

La vue aérienne de 2012 montre une situation proche de la situation actuelle, avec :

- la reconstruction de l'îlot C avec des logements donnant sur la rue de l'Angle, des bureaux et la polyclinique donnant sur le boulevard Baudouin, et des constructions dans la zone de cours et jardins ;
- la reconstruction des logements situés à l'angle entre la rue de l'Arc et la rue de l'Angle (îlot B) ;
- la démolition d'un bâtiment rue de l'Angle, îlot B.



Vue aérienne de 2012. Source : Bruciel

2.3 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 « Baudouin-Harmonie » n°46-41, situé dans le quartier Nord de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour rappel, la motivation de l'adoption du PPAS «Baudouin-Harmonie» en 1989 fut la suivante :

- Restructurer les îlots qui comprenaient de nombreux bâtiments vides, en prenant notamment en compte la possibilité de regrouper des parcelles ;
- Imposer des gabarits qui s'accordent avec la typologie locale, en donnant la possibilité de gabarits plus élevés sur le boulevard Baudouin ;
- Protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers ;

- Protéger le logement et limiter le bureau ;
- Fixer des prescriptions esthétiques.

Depuis, la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que la Ville et les autres communes concernées ont défini une première vision de développement urbanistique pour le Territoire Nord (Territoire dont l'axe principal est le boulevard Albert II). Cette vision Territoire Nord est notamment reprise et développée par le projet de plan d'aménagement directeur Maximilien-Vergote (dit PAD Max) en cours d'élaboration. Le périmètre du PPAS se situe au sein du périmètre du Territoire Nord et à la lisière du périmètre du projet de PAD Max. Son développement s'inscrira donc dans cette nouvelle vision.

L'accumulation des plans sur ce territoire, ainsi que la nouvelle vision qui y est développée, encourage à une simplification règlementaire sur le quartier Nord.

L'abrogation totale du PPAS 46-41 «Baudouin-Harmonie» 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 : restructurer les îlots qui comprenaient de nombreux bâtiments vides, imposer des gabarits qui s'accordent avec la typologie locale, en donnant la possibilité de gabarits plus élevés sur le boulevard Baudouin, protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers, protéger le logement et limiter le bureau et fixer des prescriptions esthétiques.
2. Le PPAS ne présente que peu d'enjeux par rapport aux autres règlementations, les principaux enjeux étant les suivants :
   - Le PRAS n'impose plus le commerce au rez de la chaussée d'Anvers (ces derniers restant toutefois autorisés par le PRAS).
   - Le PRAS autorise plus d'affectations secondaires (par rapport au PPAS) tout en limitant leurs seuils, ce qui répond plus aux objectifs actuels en la matière.
   - Le RRU et le PRAS (prescription 0.6) permettent de limiter les implantation et les gabarit des constructions en intérieur d'îlot contrairement au PPAS.
   - Un augmentation limitée des gabarits est possible le long du boulevard Baudouin avec le recours au RRU ;
   - La suppression des prescriptions d'ordre esthétiques, dont plusieurs sont obsolètes. A noter également que le PRAS inscrit une grande partie du périmètre en ZICHEE.

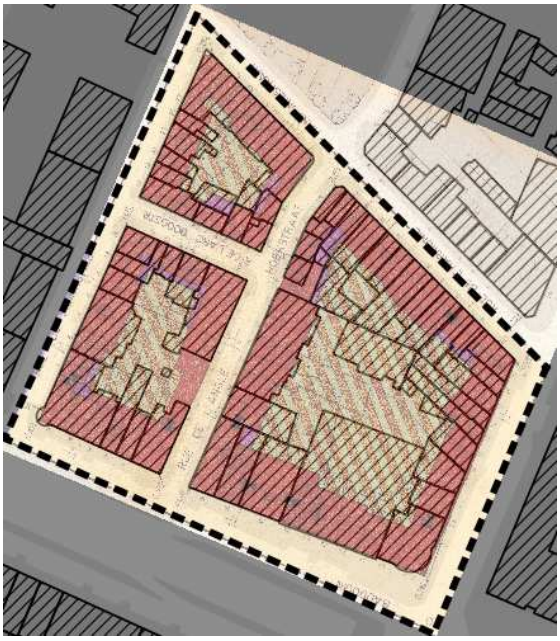
   Les prescriptions du RRU, du PRAS et l'application du principe de bon aménagement des lieux, cadré par la Vision du Territoire Nord, permettront donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse.
3. L'abrogation du PPAS est en ligne avec la Vision Territoire Nord et l'objectif communal de nettoyage de ses plans particulier d'affectation du sol.
4. Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001.

L’abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique. De la même manière, les concepts utilisés mais non définis dans le PPAS étant source d’interprétation (notamment la possibilité ou non de faire des hôtels), l'abrogation du PPAS permettra une clarification de la situation juridique sur la zone.

5. De nombreuses dérogations sont accordées aux constructions actuelles, en matière de gabarit, de toiture, de matériaux, etc., au motif que les projets s’accordent aux caractéristiques du cadre urbain environnant et qu’ils ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux. Le PPAS comporte donc des prescriptions désuètes, qui ne correspondent plus à la vision urbanistique actuelle.

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

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



Situation existante (bâtiments existants en hachuré) et PPAS superposés

A l'échelle de l'ensemble du périmètre du PPAS, on observe que l'entièreté du périmètre a été bâtie et que la situation existante de fait répond globalement aux objectifs du PPAS. Il apparaît toutefois :

- Que si une partie non négligeable des « *zones de cours et jardins à annexes limitées* » est construite, le potentiel de construction maximum offert par le PPAS n'a pas été atteint puisqu'il permet de construire 75% de la zone de cours et jardins ;
- Qu'il reste des zones bâtissables non urbanisées dans la rue de l'Angle : l'une au niveau de l'îlot B (démolition entre 2004 et 2012 d'après Bruciel), et l'autre au niveau de l'îlot C

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

3.1 ZONE DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX (ZONE ROUGE)

La zone (en rouge sur le plan) est actuellement occupée principalement par des immeubles à appartements et des maisons typiques bruxelloises (divisées en appartements pour la plupart). On note la présence de la polyclinique sur le coin entre la chaussée d'Anvers et le boulevard Baudouin. On note également la présence d'un immeuble de bureaux sur le boulevard Baudouin, ce qui n'est pas conforme aux prescriptions du PPAS

(uniquement rez et/ou premier étage). Les rez-de-chaussée des bâtiments le long de la chaussée d'Anvers sont occupés par des commerces ou par des équipements conformément aux prescrits du PPAS.



Zone de bâtiments principaux : chaussée d'Anvers et rue de l'Harmonie

Les immeubles ont été implantés dans la zone prévue à cet effet par le PPAS et présentent un gabarit similaire ou inférieur à ce que le PPAS autorise, sauf sur le boulevard Baudouin au niveau de l'îlot C. A cet endroit, l'immeuble devant faire maximum 7 niveaux présente en réalité 9 niveaux et celui devant faire maximum 5 niveaux en fait 7. A cette exception près, les immeubles s'inscrivent globalement dans les gabarits et l'implantation prévue par le PPAS.

En ce qui concerne les prescriptions d'ordre esthétique et architectural, les prescriptions relatives aux matériaux n'ont pas toujours été respectées, en particulier pour les projets les plus récents.

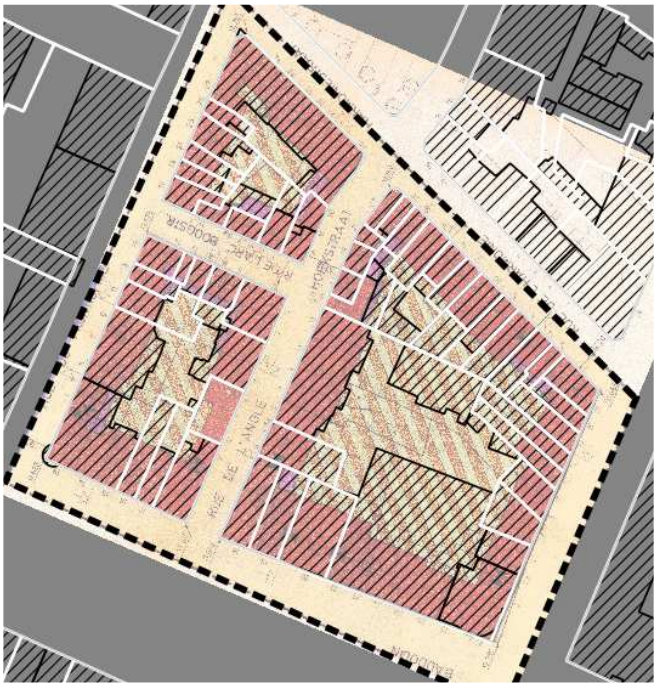
3.2 Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (zone hachurée verte et orange)

La zone (en hachuré vert et orange sur le plan) présente de nombreuses annexes, mais cette zone n'a pas atteint le potentiel offert par le PPAS qui autorise jusqu'à 75% de constructions dans cette zone. La condition que le reste soit planté sur 50% comme le demande le PPAS n'a souvent pas été respectée : les annexes présentes dans cette zone occupent parfois toute la parcelle.

En ce qui concerne les prescriptions d'ordre esthétique et architectural, les prescriptions relatives aux matériaux n'ont pas toujours été respectées, en particulier pour les projets les plus récents.



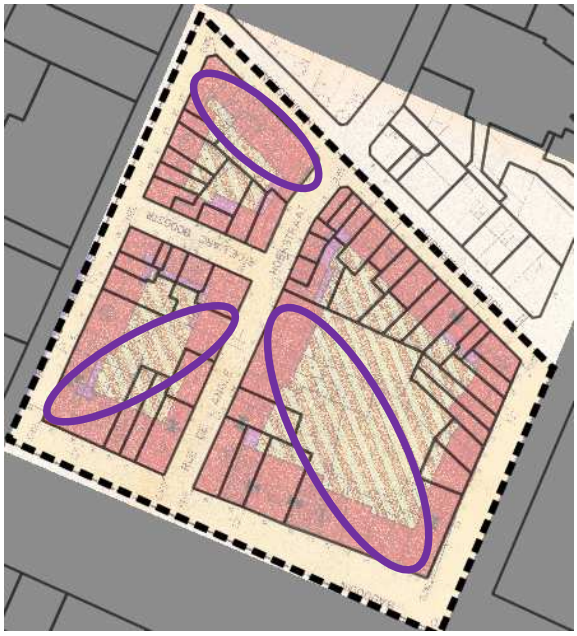
Ilôt C : nombreuses annexes présentes dans la « zone avec construction d'annexes limitée » prévue au PPAS



Bâti existant (en noir), parcelles (en blanc) sur fond de plan du PPAS

3.3 ZONE À INCORPORER DANS LA ZONE DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX EN CAS DE REGROUPEMENT DE PARCELLAIRE

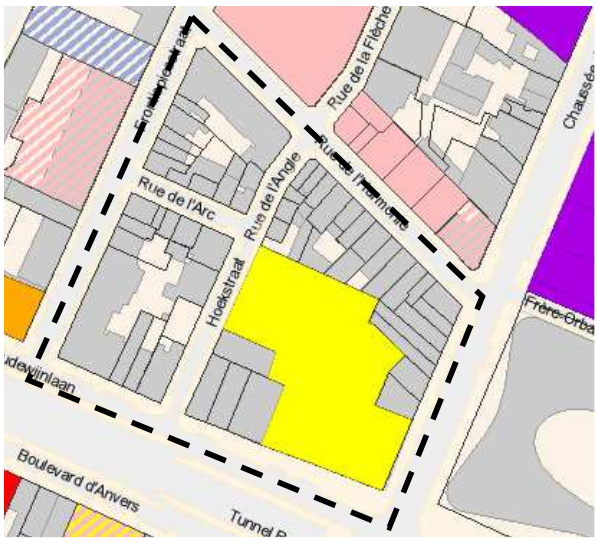
Une grande partie de ces zones (en mauve sur le plan du PPAS) sont aujourd'hui effectivement incorporées à la zone de bâtiments principaux au vu des regroupements de parcelles qui ont eu lieu. Le PPAS ne comprend pas de prescriptions spécifiques pour ces zones, elles ont donc été analysées dans la partie relative aux bâtiments principaux (ou de cours et jardins avec annexes en cas de non-regroupement).



Parcellaire existant et PPAS superposés et principaux regroupements parcellaires (en mauve)

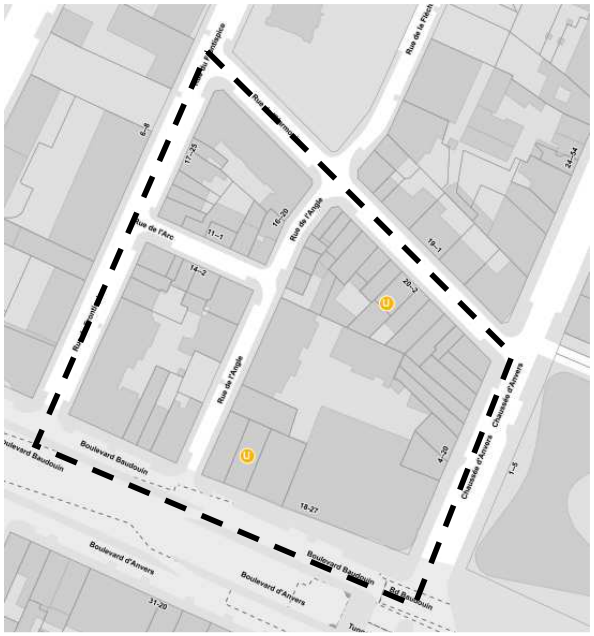
4 PROJETS ET PROPRIÉTÉS FONCIÈRES

Au sein du périmètre, le foncier est essentiellement non public, comme le montre la carte des propriétés publiques ci-dessous. La seule propriété public apparaît en jaune, il s'agit de la propriété de la Polyclinique du Lothier.



Carte des propriétés publiques. Source : Ville de Bruxelles.

Au niveau des projets, les demandes en cours ne concernent que des travaux mineurs de rénovation.



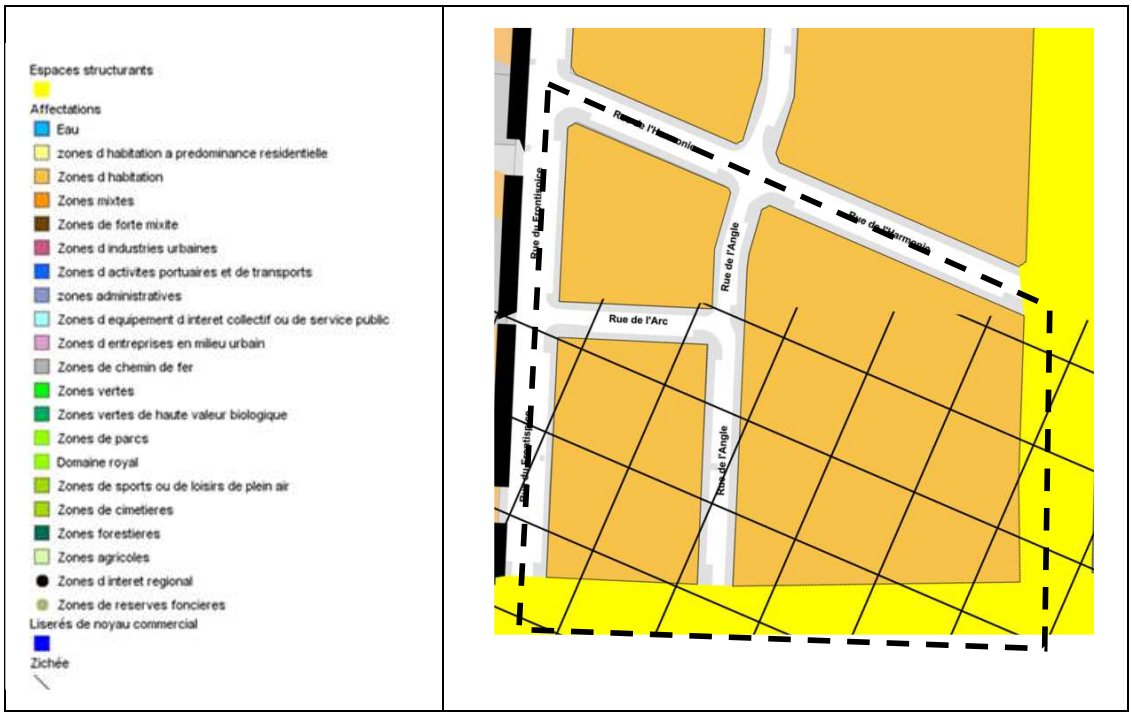
Carte des demandes de permis d'urbanisme en cours.
Source : openpermits.be

Il n'existe donc pas d'important projet sur le périmètre.

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

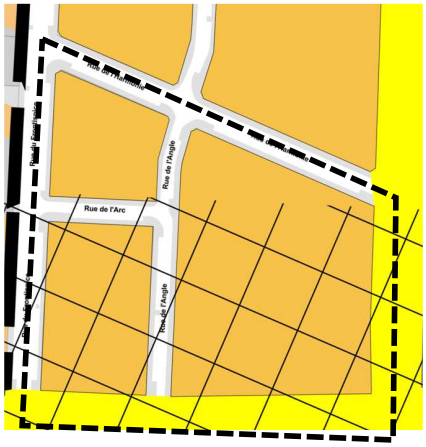
5.1 ANALYSE COMPARATIVE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES & LITTÉRALES DU PPAS ET DU PRAS

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



Périmètre du PPAS (désigné par un contour noir pointillé) sur fond de plan du PRAS.

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

Zones de bâtiments principaux au PPAS (rouge)	
PPAS	***PRAS***
	
2.1. Ces zones sont affectées à la résidence uni- ou plurifamiliale, à ses compléments et aux équipements publics ou privés. A front de la chaussée d'Anvers, les rez-de-chaussée sont affectés obligatoirement à des activités commerciales et/ou de service public. 2.3. L'installation de bureaux, de commerce et de petit artisanat, petits ateliers, petits dépôts, est autorisée au rez-de-chaussée et au 1er étage des constructions à front du boulevard Baudouin, les bureaux ne peuvent, toutefois, occuper qu'un seul de ces deux niveaux. Les activités décrites sous 2.2. et 2.3. ne sont admises que si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle et si les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles de l'îlot ou de la zone. Dans tous les cas, la continuité de l'habitation à travers la zone doit être assurée.	Zone d'Habitation ZICHEE sur une partie
IMPACT : Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (logement) mais est plus précis en ce qu'il impose des commerces/services publics au rez, à front de la chaussée d'Anvers. Le PPAS autorise également des équipements dans la zone, ce qui est également autorisé par le PRAS selon certains seuils (qui peuvent toutefois être dépassés selon la prescription 0.7 du PRAS). Pour les autres fonctions secondaires, celles-ci sont limitées au front de la petite ceinture au rez et/ou au premier étage. Contrairement au PRAS, le PPAS :	

- Ne limite pas les superficies des bureaux, commerce et petit artisanat, petits ateliers, petits dépôts. A noter que leur limitation au rez / premier limite les risques de dépassement des seuils visés au PRAS.
- Ne limite pas le nombre de chambre d'hôtel autorisé.

⇨ L'abrogation du PPAS permettra de préserver le logement, via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12 et permet toujours de réaliser des équipements dans toute la zone (prescriptions de la zone d'habitation et de la 0.7). Le PRAS permet néanmoins une plus grande mixité d'affectations (ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord) :

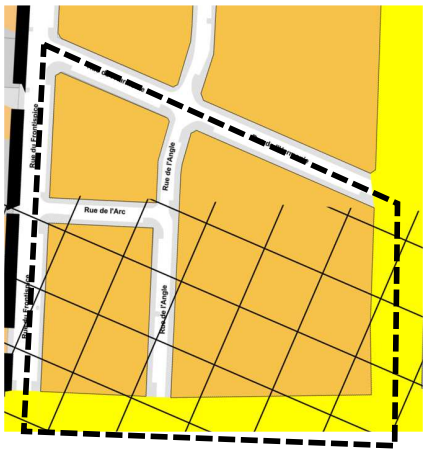
- Il ne limite pas les affectations secondaires au front de la petite ceinture ;
- Il ne limite pas les affectations secondaires au rez/premier étage ;
- Il prévoit toutefois des superficies maximales limitées pour les différentes affectations secondaires.

Seule la fin de l'obligation d'une animation des rez-de-chaussée le long de la chaussée d'Anvers pourrait avoir un impact sur l'activation commerciale du rez-de-chaussée. Le PRAS n'empêche cependant pas d'activer les rez-de-chaussée.

La présence d'une ZICHEE sur une grande partie du périmètre du PPAS permettra de sauvegarder ou valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques ou de promouvoir leur embellissement, malgré l'abrogation du PPAS qui entraîne la disparition des prescriptions relatives aux gabarits et à l'aspect des façades, ainsi que celle relative à la protection du n°2 de la rue de l'Angle (par ailleurs repris à l'inventaire Irismonument).

	PPAS	**PRAS**
Affectations principales	Logement	Logement
Affectations secondaires		
Equipements	Equipements publics ou privés	Max. 250m² sous réserve de la prescription générale 0.7
Commerce	Autorisé au rez-de-chaussée et/ou premier le long du boulevard Baudouin sans limite de superficie Imposé au rez de la chaussée d'Anvers sans limite de superficie	Max.150m² au rdc Max.300m² jusqu'au 1er étage sous réserve de MPP et sous conditions
Activités productives	Autorisé au rez-de-chaussée et/ou premier le long du boulevard Baudouin sans limite de superficie	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Bureau	Autorisé au rez-de-chaussée ou premier le long du boulevard Baudouin sans limite de superficie	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Hôtel	Autorisé sans limite	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

MPP : mesures particulières de publicité

<table>
<tr><th colspan="2">ZONE de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée au PPAS (hachuré vert et orange)</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>PRAS</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>2.1. Ces zones sont affectées au logement uni- ou plurifamilial à ses compléments et aux équipements publics ou privés.
2.2 Les installations commerciales de petits ateliers et petits dépôts sont autorisées au rez-de-chaussée, dans la zone d'annexes et dans les bâtiments de la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée.
Les activités décrites sous 2.2. et 2.3. ne sont admises que si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle et si les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles de l'îlot ou de la zone.
Dans tous les cas, la continuité de l'habitation à travers la zone doit être assurée.</td><td>Zone d'Habitation
ZICHEE sur une partie

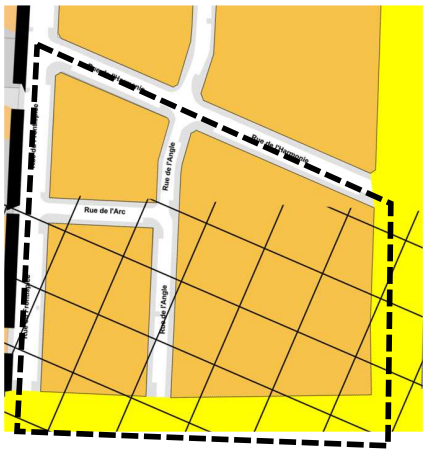
Prescription générale 0.6 : « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.
Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité. »</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT :

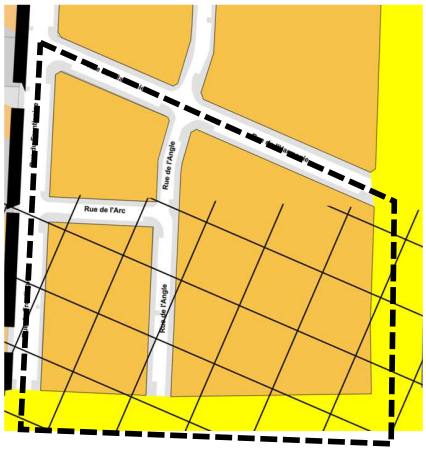
Le PPAS précise le PRAS en définissant une zone où les annexes sont autorisées en intérieur d'îlot et en cadrant l'emprise de ces annexes.

⇨ En ce qui concerne les affectations, elles sont identiques aux zones de bâtiments principaux, à l'exception des bureaux qui n'y sont pas autorisés. L'analyse est donc similaire à celle faite ci-dessus.

L'abrogation du PPAS supprimera toutefois le détail des règles limitant les constructions en intérieur d'îlot. Ce point relève néanmoins plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous), tout l'îlot étant affecté par le PRAS en zone d'habitation. Il convient par ailleurs de souligner que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.</td></tr>
</table>

	PPAS	PRAS
Affectations principales	Logement	Logement
Affectations secondaires		
Equipements	Equipements publics ou privés	Max. 250m² sous réserve de la prescription générale 0.7
Commerce	Autorisé au rez-de-chaussée sans limite de superficie	Max.150m² au rdc Max.300m² jusqu'au 1er étage sous réserve de MPP et sous conditions
Activités productives	Autorisé au rez-de-chaussée sans limite de superficie	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Bureau	Non autorisé	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Hôtel	Autorisé sans limite	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

ZONE à incorporer dans la zone de bâtiments principaux (en fushia)	
PPAS	***PRAS***
	
Ne comporte pas de dispositions spécifiques en termes d'affectations.	Zone d'Habitation ZICHEE
IMPACT : En cas de non regroupement, voir « Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées ». En cas de regroupement, voir « Zone de bâtiments principaux ».	

<table>
<tr><th colspan="2">ZONE de voiries (jaune)</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>PRAS</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Ne comporte pas de prescriptions</td><td>Axe structurant
ZICHEE</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT :
⇨ L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact puisque le PPAS ne comprend pas de prescriptions relatives aux voiries. La chaussée d'Anvers et le boulevard Baudouin étant repris comme axes structurants au PRAS, les actes et travaux qui modifient la situation existante doivent préserver et améliorer la qualité du paysage urbain.</td></tr>
</table>

Carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) :

On se situe dans la maille BRU-12. En zone d'habitat, le solde est de 730m². Dans ces zones au PRAS, en cas d'abrogation du PPAS, il est dès lors possible de délivrer des permis pour la réalisation de bureau à hauteur de 730m^2 supplémentaires par rapport à la situation existante de droit, sous réserve du respect des prescriptions relatives à la zone d'Habitation au PRAS.

Conclusion :

Dans les zones de logement du PPAS (en rouge), l'abrogation du PPAS permettra de préserver le logement, via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12. Le PRAS permet une plus grande mixité d'affectations (le PRAS ne limite pas ces affectations au rez/ au premier), ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord, tout en limitant les superficies maximales des affectations secondaires. Seule la fin de l'obligation d'une animation des rez-de-chaussée le long de la chaussée d'Anvers pourrait avoir un impact sur l'activation commerciale du rez-de-chaussée. Le PRAS n'empêche cependant pas d'activer les rez-de-chaussée.

Enfin, l'abrogation du PPAS permettra de clarifier plusieurs éléments, notamment la définition des concepts utilisés, en particulier la question des hôtels.

5.2 ANALYSE COMPARATIVE DES PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME (RRU) ET DU PPAS

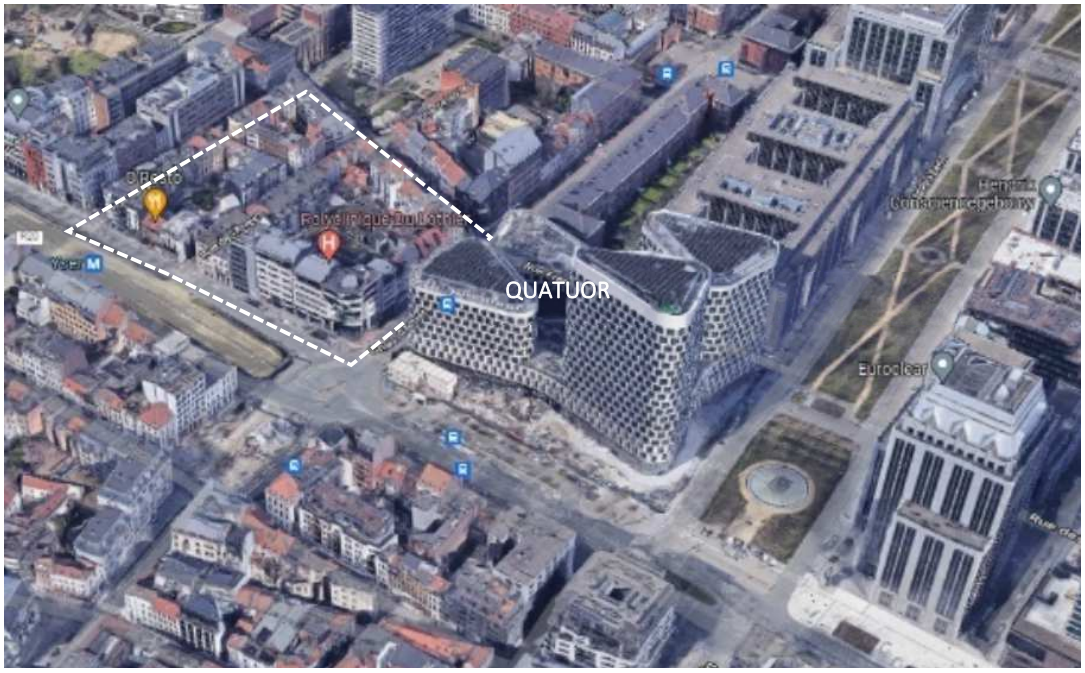
Zones de bâtiments principaux au PPAS (rouge)		
	Prescriptions PPAS	***RRU***
Implantations	A l'alignement	A l'alignement ou selon le front de bâtisse qui, dans les faits, est à l'alignement.
Gabarits	- Sur la chaussée d'Anvers et sur le coin avec la rue de l'Harmonie : 5 niveaux avec toiture à versants (maximum 15,50m sous corniche) - Ponctuellement sur le boulevard Baudouin : de 5 à 7 niveaux avec étage incorporé à la toiture (maximum 15,50m sous corniche) - Ailleurs : 4 niveaux et toiture à versants (maximum 13m sous corniche)	Le RRU impose de manière générale des gabarits maximum similaires à ceux du bâti voisin. Au sein du périmètre du PPAS, les gabarits existants montent jusqu'à 9 niveaux du côté de la petite ceinture (contre les 5 à 7 niveaux autorisés par le PPAS), soit un dépassement local de 2 niveaux. Dans le reste du périmètre, les gabarits existants sont globalement similaires aux prescrits du PPAS (entre 3 et 5 niveaux). En conséquence, l'abrogation du PPAS ne permettra pas des augmentations sensibles de gabarits, sauf ponctuellement le long de la petite Ceinture. Vu la largeur de cette dernière et la hauteur des bâtiments la bordant, cette augmentation possible de ~2 niveaux par rapport au PPAS est toutefois peu préjudiciable d'un point de vue urbanistique.
Profondeurs	Le PPAS renseigne la limite extrême postérieure des constructions, allant de 10 à 14m sur la plus grande partie du périmètre, et allant jusqu'à 18m localement le long du boulevard Baudouin.	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. L'application du RRU implique des profondeurs de construction globalement similaires à celles autorisées par le PPAS pour les bâtiments principaux, mais avec quelques divergences qui sont représentées sur la carte située à la suite de ce tableau. Ces différences restent mineures et il convient de rappeler que les parties potentiellement bâtissables selon le RRU (règle des ¾) et non reprises dans les zones de bâtiments principaux du PPAS restent bâtissables également par le PPAS en tant qu'annexe. A noter que : la règle des ¾ de la parcelle du RRU ne peut être appliquées aux 2 grandes parcelles qui traversent les îlots B et C mais la profondeur

		des constructions voisines sert de référence et limite la profondeur de manière similaire au 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	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)
Composition architecturale	Le PPAS édicte des règles relatives à la composition architecturale : - Jeux de pleins et de vides - Verticalité - Corniche ou cordon saillant de min 0,20m - Saillie à rue limitée à terrasses et loggias (sauf ch. Anvers) - Châssis en retrait de 0,10 m par rapport au plan général de la façade principale	Le RRU réglemente les saillies sur les façades à l'alignement (0,12 m les 2,5 premiers mètres et 1 mètre au-delà) mais ne réglemente pas la composition architecturale. La notion de bon aménagement des lieux reste toutefois d'application pour juger de la qualité architecturale des projets.
Toiture	Le PPAS renseigne la forme des toitures, leur inclinaison et hauteur. Le PPAS traite également des lucarnes, fenêtres de toitures et terrasses en toiture	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes. La zone étant en grande partie bâtie, cela permet d'assurer un cadre pour les futurs projets.
Esthétique et matériaux	Le PPAS liste les matériaux autorisés en façade et en toiture	Le RRU ne prévoit aucune obligation en la matière mais la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets. D'autant que la liste des matériaux ayant été fixée dans les années 80', elle ne reflète pas les pratiques contemporaines (tant d'un point de vue esthétique que de performance environnementale).

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact significatif en termes d'implantation. Au vu de la profondeur actuelle des bâtiments, des extensions importantes ne sont pas possibles au regard du RRU. Au niveau des gabarits, les bâtiments situés de part et d'autre des bâtiments plus élevés de la petite ceinture (îlot C) pourraient voir leur hauteur augmenter de deux niveaux, sans que cela ne soit préjudiciable d'un point de vue urbanistique vu le contexte de la petite ceinture (largeur de la voirie et hauteur des constructions).

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, d'autant que certaines de ces prescriptions, datant de 40 ans, sont obsolètes au regard de standards actuels.

Pour rappel, une large partie du périmètre est également couverte par une ZICHEE au PRAS ce qui implique de soumettre à l'avis de la commission de concertation les demandes de modification des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.



Photographie aérienne illustrant les gabarits au sein du périmètre et à proximité de celui-ci.



Comparaison de la profondeur maximale autorisée en zone de bâtiments principaux du PPAS et au RRU (sur base de maximum ¾ de la parcelle urbanisable – en rose)

ZONE de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée au PPAS (hachuré vert et orange)		
/	***Prescriptions PPAS***	***RRU***
Implantations	/	/
Gabarits et profondeur	Le PPAS autorise les constructions dans cette zone, sans limite de profondeur : - soit sur 2 niveaux maximum (7m si toiture plate, 6m si toiture à versants) sur 50 % maximum de la surface, - soit sur 1 niveau (4m) sur 75% maximum de la surface, à condition que 50% de la superficie restante soit plantée.	Le RRU réglemente le gabarit et la profondeur des constructions en fonction de celui des constructions voisines, sans pour autant dépasser ¾ de la longueur de la parcelle. Les possibilités d'extension sont donc moindres avec le RRU qu'avec le PPAS. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS.
Hauteur des locaux	Idem zone de bâtiments principaux	
Composition architecturale		
Toiture		
Esthétique et matériaux		
Les possibilités de construction d'annexes dans la zone sont moindres avec le RRU qu'avec le PPAS. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS. Par ailleurs, l'abrogation du PPAS favorisera la désimperméabilisation des zones qui deviendront non bâtissables en vertu de l'application du RRU.		

ZONE à incorporer dans la zone de bâtiments principaux (en fushia)	
PPAS	***RRU***
Ne comporte pas de dispositions spécifiques.	En cas de non regroupement, voir « Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées ». En cas de regroupement, voir « Zone de bâtiments principaux ».
En cas de non regroupement, voir « Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées ». En cas de regroupement, voir « Zone de bâtiments principaux ».	

ZONE de voiries (jaune)	
PPAS	***RRU***
Ne comporte pas de prescriptions	
L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact puisque le PPAS ne comprend pas de prescriptions relatives aux voiries.	

Prescriptions générales		
Clôture	Détermination des types et hauteurs de clôtures admises entre les zones non construites.	Le RRU ne traite que les clôtures de terrains non bâtis, pas les autres types de clôture.
Enseignes	Art. 8. En dehors des enseignes des maisons de commerce, interdiction de publicité sur terrains non bâtis (sauf affichage public)	Le Titre VI indique que les panneaux publicitaires sont interdits sur les terrains non bâtis en zone restreinte (ici, ZICHEE), alors qu'ils sont autorisés sous certaines conditions en zone générale (ici, le reste du périmètre) et élargie.
Travaux de transformation et d'amélioration	Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux. Au cas où la limite extrême des constructions est celle de la limite actuelle du bâtiment principal, la construction d'installations sanitaires et de cage d'ascenseur peut être autorisée au-delà de cette limite, en fonction des profondeurs des parcelles, des constructions voisines, et sous réserve de l'observation des conditions d'ordre esthétique définies aux articles 3.2, 3.3 et 3.4.	Le RRU ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification de gabarits. A noter également que la prescription générale 0.9 du PRAS réglemente cet aspect en ce qui concerne la destination des immeubles.
Garage et parking	Il peut être dérogé à la circulaire ministérielle relative à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage dans les propriétés, dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.	Le RRU impose au minimum 1 emplacement par logement, au maximum 2.
L'abrogation du PPAS aura peu d'impact sur ces éléments, en dehors de la question des clôtures (mais les types de clôture autorisés ne répondent toutefois plus aux pratiques actuelles en la matière), et de la question du stationnement.		

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 des îlots. On notera toutefois, les exceptions suivantes :

- dans les zones d'annexes et de cours et jardins où les possibilités de construction d'annexes sont

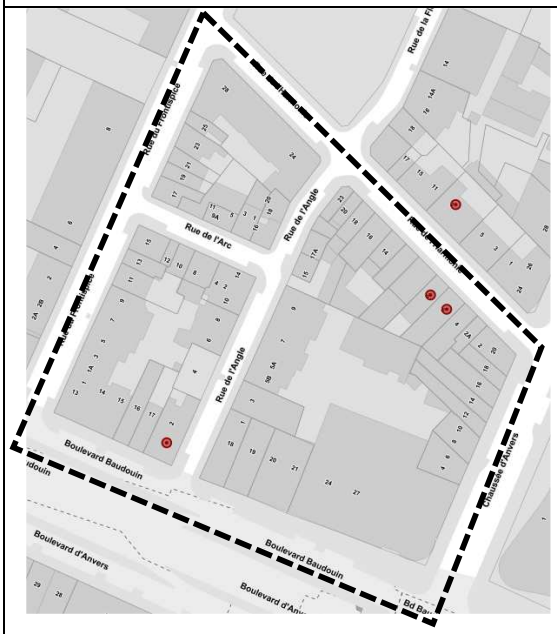
moindres avec le RRU qu'avec le PPAS. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS. Le RRU reflète par ailleurs mieux la situation existante de fait de cette zone.

- Des gabarits un peu plus élevé sont possible sur le front Baudouin

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, d'autant que certaines de ces prescriptions, datant de 40 ans, sont obsolètes au regard de standards actuels.

5.3 ANALYSE DE LA QUESTION PATRIMONIALE

Inscrit à l'inventaire



Inventaire Irismonument : Bâtiments

3 bâtiments sont inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le PPAS contient des prescriptions relatives au bâtiment inscrit à l'inventaire situé au coin de la rue de l'Angle et du boulevard Baudouin : « *ils peuvent faire l'objet d'adaptations mineures* » et « *Le traitement architectural de ces adaptations doit s'inscrire dans l'eurythmie générale du bâtiment* »



Immeuble sis au 2, rue de l'Angle, repris à l'inventaire Irismonument et mentionné dans le PPAS

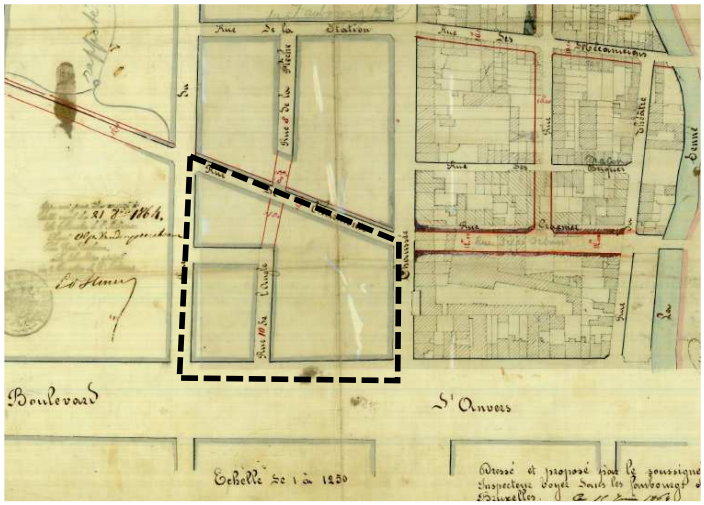
5.4 Analyse des permis de lotir

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

5.5 Alignements

Le PPAS ne comprend pas de plan d'alignement mais le plan d'aménagement du PPAS mentionne des alignements à maintenir. Dans les faits, l'implantation est à l'alignement et sera maintenue via le RRU. Il n'est pas nécessaire d'adopter un nouveau plan d'alignements.

Quelques alignements ont été décrétés par Arrêté en 1864 (modifié en 1865).



Plan d'alignement d'origine (A.R.1864) (+contour du PPAS actuel)



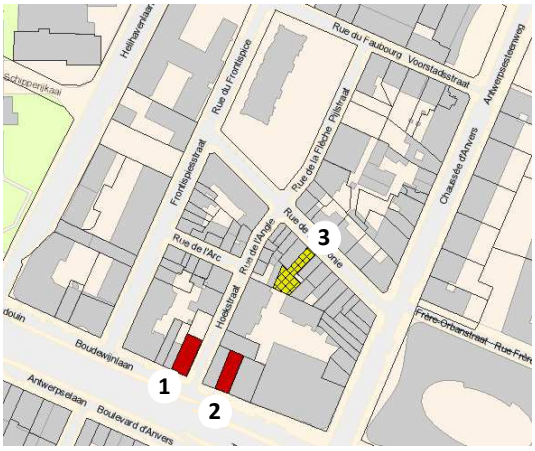
Plan d'alignement, Cellule topographie Ville de Bruxelles

5.6 AUTRES ÉLÉMENTS DE DROIT

Le périmètre du PPAS ne comporte pas de servitude ou passage public sur sol privé.

Par ailleurs, seuls 3 bien inoccupés sont relevés sur le périmètre (en jaune et rouge ci-dessus). On y trouve :

- le bâtiment (repris à l'inventaire Irismonument) occupant le coin entre la rue de l'Angle et le boulevard Baudouin (1) et pour lequel un permis a été refusé,
- le bâtiment (2) pour lequel une demande de permis d'urbanisme est en cours sur le boulevard Baudouin,
- un bâtiment donnant sur la rue de l'Harmonie (3)



Carte des biens inoccupés. Source : Ville de Bruxelles

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

6.1 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 « Baudouin-Harmonie », ce seront les règlementations et les dispositions en matière d'urbanisme existantes, en particulier le PRAS et le RRU, qui seront strictement d'application pour fixer les affectations et les caractéristiques du bâti. Les documents stratégiques, tels que le PRDD ou encore 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 ». Les lignes directrices données pour le territoire Nord permettront d'encadrer cette notion de bon aménagement des lieux.

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

6.2 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 ;

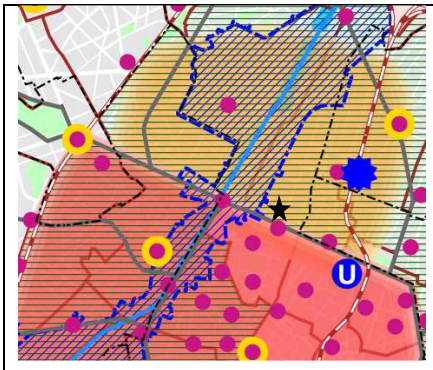
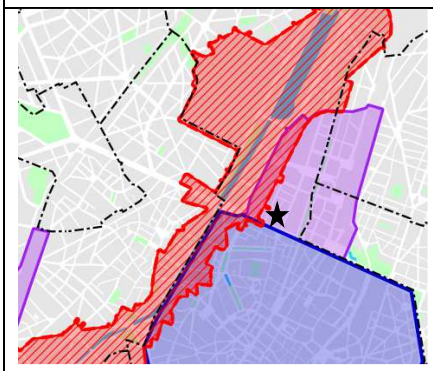
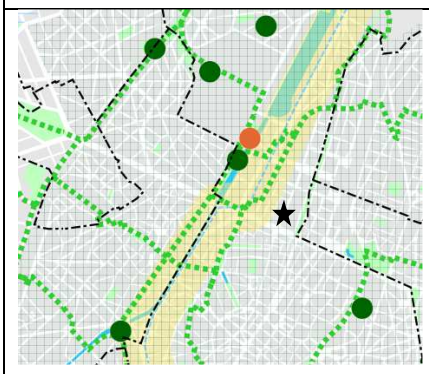
Différents outils urbanistiques destinés à régir et encadrer la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire existent. Ces outils sont établis sur deux niveaux, l'échelon régional et communal. D'un point de vue hiérarchique, les plans d'aménagement qui s'inscrivent en amont du PPAS sont les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

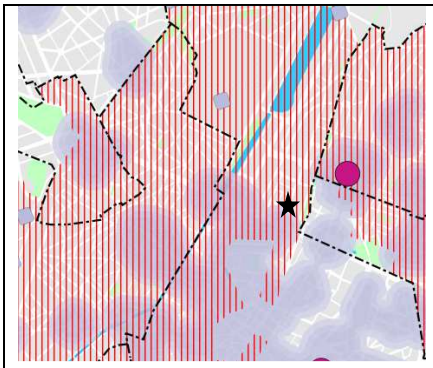
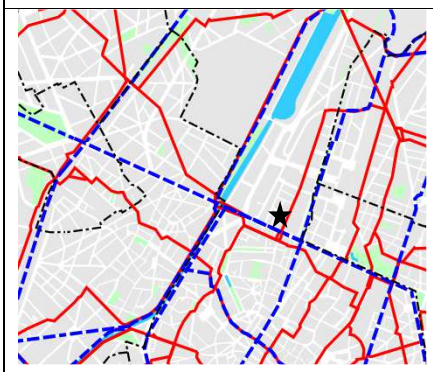
Le PPAS est en bas de la hiérarchie des plans telle qu'organisée par le CoBAT. Les PPAS doivent donc se conformer au PRAS et respecter le PRDD et le PCDD (en cours de révision). L'abrogation du PPAS n'aura donc aucune influence sur ces plans.

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

6.2.1 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** Le PPAS (étoile noire) se trouve : - En zone de centre urbain (jaune) - En espace socio-économiquement faible (hachuré vert) Le périmètre se trouve en outre à côté de l'hyper-centre et de la zone du canal.
	**Grandes ressources foncières** Le PPAS (étoile noire) se trouve dans le pôle de développement du territoire Nord (mauve). Le périmètre se trouve en outre à côté du Pentagone et de la zone du canal.
	**Maillage vert et bleu** Le PPAS (étoile noire) se trouve dans la zone de verdoiement prioritaire (quadrillé vert). Le périmètre se trouve en outre à côté de la zone de revalorisation et intégration urbaine de la Senne (en jaune)

	**Espace public et rénovation urbaine** Le PPAS (étoile noire) se trouve dans la zone de rénovation urbaine (hachuré rouge).
	**Réseau cyclable** Le PPAS (étoile noire) est longé par un itinéraire cyclable régional qui passe sur la chaussée d'Anvers (en rouge), et le RER vélo qui passe sur le boulevard Baudouin.

Le PRDD inscrit donc le périmètre du PPAS comme suit :

- En centre urbain ;
- En espace socio-économiquement faible ;
- En zone prioritaire de verdoiement ;
- Au sein d'un pôle prioritaire de développement ;
- Au sein d'une zone de revitalisation urbaine ;
- A proximité d'un itinéraire cyclable régional et du RER vélo.

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

6.2.2 Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS)

Le PPAS a été approuvé en 1989, soit 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 2/05/2013 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 et du nombre de chambres d'hôtel) et en clarifiant les

concepts utilisés.

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

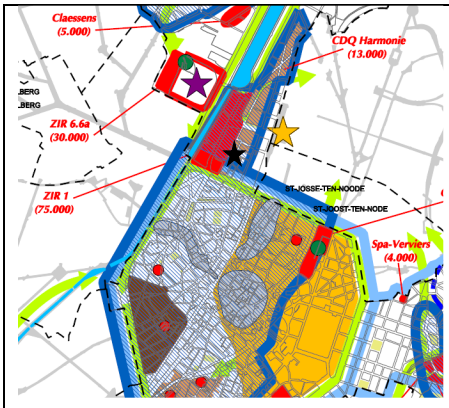
6.2.3 Le Plan Communal de Développement

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.

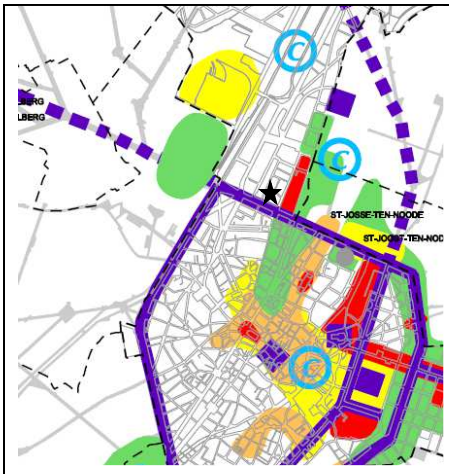
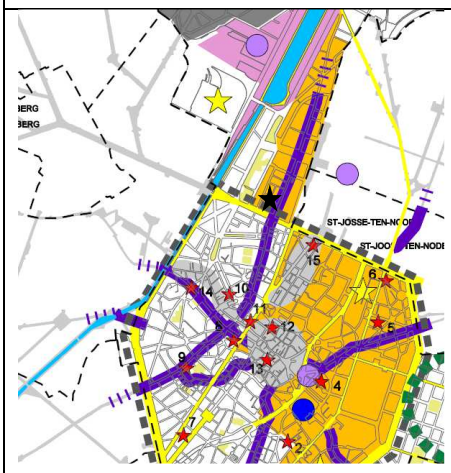
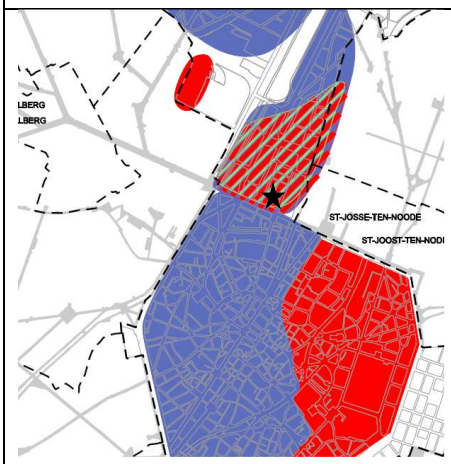
Le PCD identifie ce PPAS comme devant être abrogé ou modifié.

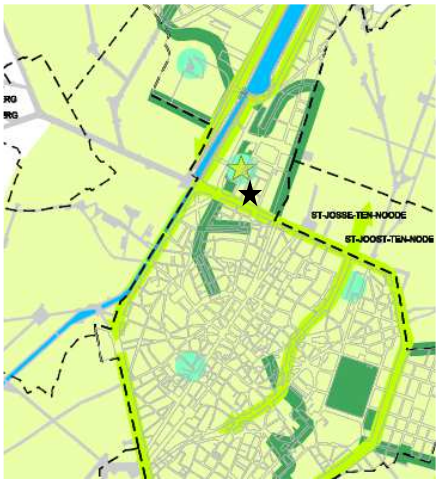
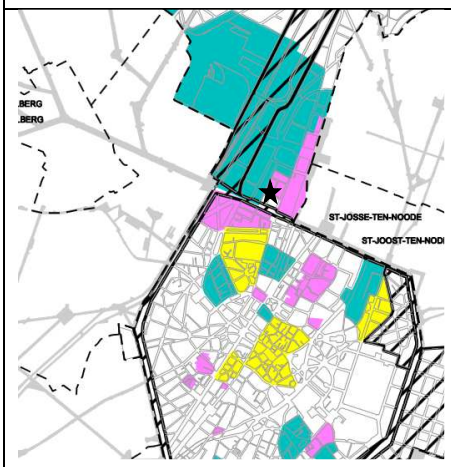
Les principales cartes du PCD sont présentées ci-dessous afin d'identifier les enjeux communaux définis pour le périmètre du PPAS (seules les cartes avec des enjeux pour le périmètre sont présentées).



Revitaliser l'habitat

Le PPAS (étoile noire) se trouve dans la zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle (hachuré bleu).

	**Politique de représentation nationale ou internationale** Le PPAS (étoile noire) se trouve le long d'un axe symbolique de représentation, le boulevard Baudouin.
	**Soutenir un développement économique intégré** Le PPAS (étoile noire) se trouve dans une zone de renforcement de la mixité des fonctions (orange) et est longé par un axe à « logique de chaussée (entre autres à vocation commerciale – en mauve), la chaussée d'Anvers. Il longe aussi le centre historique.
	**Politique en matière de logement** Le PPAS (étoile noire) se trouve dans une zone de reconquête du logement (rouge), de protection du logement (vert) et de rénovation du logement (mauve).

	**Politique en matière d'environnement** Le PPAS (étoile noire) se trouve le long d'un axe appartenant au projet de maillage vert communal.
	**Politique en matière de planification communale** Le PPAS n'est pas repris comme plan à modifier ou à abroger.

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.

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

6.2.4 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, voire même, sous certains aspects, permet d'atteindre ces objectifs.

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

Le plan datant de 1989, il n'a, à l'époque, que peu intégré de dimension durable et environnementale. Il ne contient donc pas de prescription spécifique en la matière. Son abrogation n'entraînera dès lors pas la disparition de considérations environnementales et n'aura pas 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 connait 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.

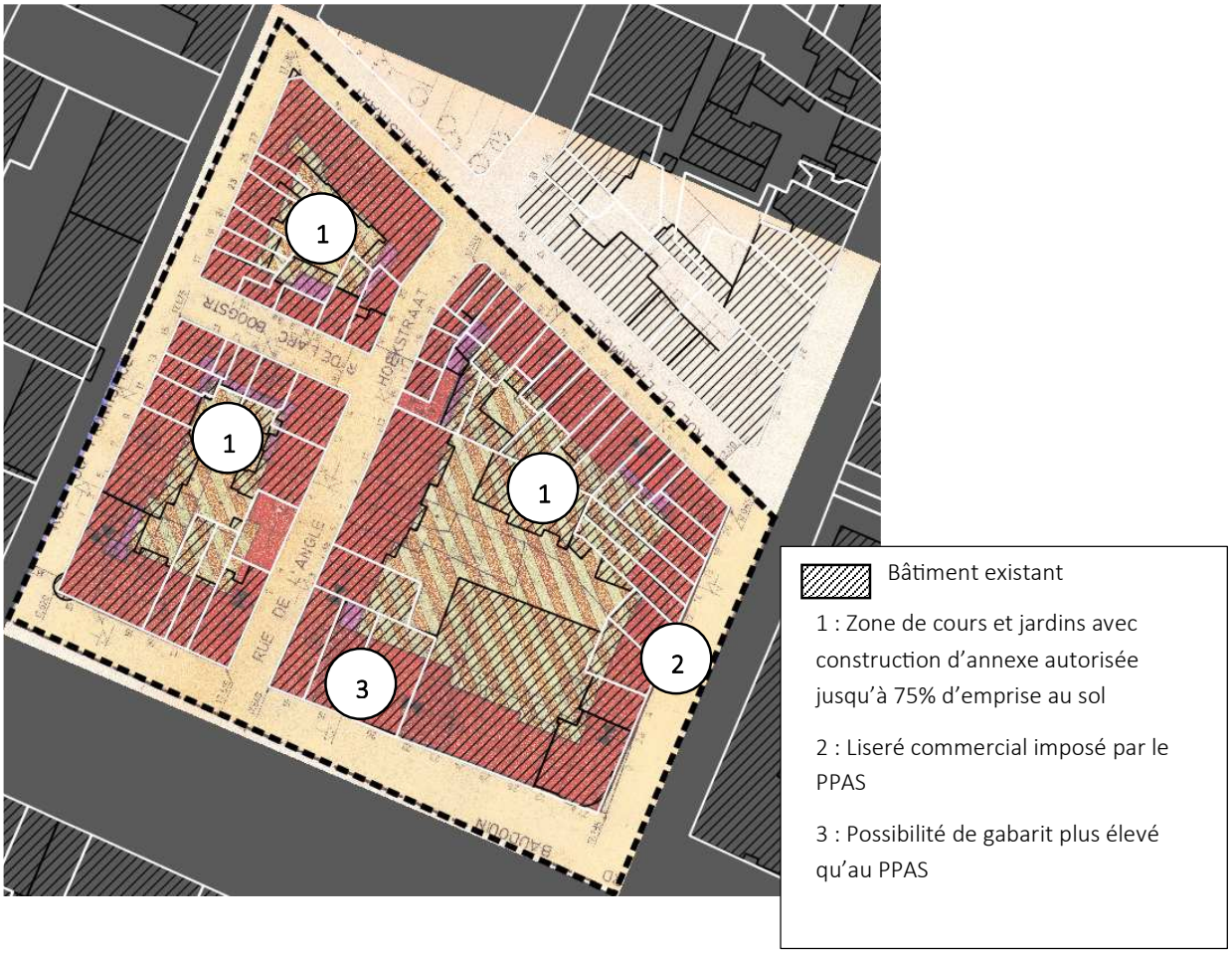
6.4 LES PROBLÈMES ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'ABROGATION DU PLAN

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

6.4.1 Introduction méthodologique à l'analyse des incidences par thématique

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

Zone PPAS	Affectations	Implantation-gabarits-esthétique
Zone de bâtiments principaux	- suppression de l'imposition de commerces ou services au rez de la chaussée d'Anvers (ces derniers restent toutefois autorisés par le PRAS) - le PRAS autorise des affectations secondaires partout (pas limité au rez/1er ni au boulevard Baudouin) et limite leurs seuils.	- possibilité d'augmenter les gabarits sur le boulevard Baudouin d'environ 2 étages - suppression des dispositions relatives à l'esthétique, mais la présence de la ZICHEE cadre cet aspect et les dispositions sont dépassés.
Zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée	- suppression de cette zone partiellement constructible en intérieur d'îlot (jusqu'à 75% d'emprise au sol autorisé par le PPAS), ce qui répond mieux à l'objectif actuel visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots et visé par la prescription générale 0.6 du PRAS.	- profondeur des constructions moindre avec le RRU qu'avec le PPAS. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS.
Zone à intégrer dans la zone de bâtiments principaux	/	/
Zone de voiries	/	/



Localisation des principaux enjeux de l'abrogation du PPAS

6.4.2 Au niveau de l'urbanisme

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

→ ***Au niveau des affectations***

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

En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions du PRAS pourront encadrer les futures demandes de permis tout en permettant un peu plus de mixité au sein des différents îlots, en y facilitant l'implantation de petits bureaux, commerces, activités productives.

La fin de l'obligation de mettre du commerce aux rez-de-chaussée de la chaussée d'Anvers pourrait créer un risque d'interruption du liseré commercial de l'axe. Néanmoins, le PRAS permet la création de commerces et autres activités d'animation au rez-de-chaussée, voire au 1er étage.

Enfin, l'abrogation du PPAS permettra de clarifier la définition des concepts utilisés (et notamment la question de l'hôtel, le PPAS ayant été adopté sous l'égide du Plan de secteur).

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

L'abrogation du PPAS implique que les caractéristiques physiques du bâti qui y sont définies ne seront plus d'application. Les caractéristiques définies par le RRU prendront le relais. L'abrogation peut donc avoir une influence sur le développement futur du quartier, dans le sens où elles sont parfois plus précises ou plus particulières que dans le RRU.

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

- le boulevard Baudouin où les gabarits pourront être plus élevés d'environ 2 étages au niveau de l'îlot C
- dans les zones d'annexes et de cours et jardins où les possibilités de construction d'annexes sont moindres avec le RRU qu'avec le PPAS. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS.

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, d'autant que certaines de ces prescriptions, datant de 40 ans, sont obsolètes au regard de standards actuels. De plus, la présence de la ZICHEE cadre également cet aspect.

Tout projet sur le périmètre devra également s'inscrire dans la vision régionale du Territoire Nord en privilégiant la préservation des bâtiments, la réutilisation des matériaux, la valorisation des sous-sols, l'anticipation de l'adaptabilité, la verdurisation et l'évacuation des eaux et intégrant les ambitions du projet européen du Positive Energy District.

Au niveau du patrimoine

Le PPAS « Baudouin-Harmonie » contient des prescriptions visant à permettre uniquement des adaptations mineures pour le bien situé au coin entre le rue de l'Angle et du boulevard Baudouin. Ce bien est repris à l'inventaire Irismonument. A ce titre, et au vu des analyses ci-dessus (Point 4.3), l'abrogation du PPAS n'aura aucun impact patrimonial.

6.4.3 Au niveau social et économique

Le périmètre du PPAS présente actuellement une mixité de fonctions. Il comporte ainsi des logements (selon une diversité de types : immeuble à appartements récent, logements dans des maisons traditionnelles bruxelloises…), ainsi que des commerces et équipements divers essentiellement situés le long du boulebard Baudouin et de la chaussée d'Anvers, dont la Polyclinique du Lothois à l'angle Baudouin-Anvers.

En ce qui concerne la **population et le logement**, le PPAS s'inscrit dans le quartier du Monitoring « Nord ». La densité de population (2020) du quartier Nord est de 12 144 hab/km² (densité de moyenne régionale de 7 500 hab/km²). Le quartier Nord, malgré l'importance de son parc de bureau reste donc encore un quartier dense, surtout dans ses parties nord et ouest dont fait partie le PPAS. Il accueille ainsi près de 16 000 habitants (15 918 en 2020 – IBSA). La population du quartier présente un profil socio-économique faible. S'agissant pour partie d'un quartier de transit, la proportion d'étrangers et de primo-arrivants y est également fortement représentée. La population présente également un profil familial et jeune très marqué: l'âge moyen (2019) de la population est de 34,05 ans pour le quartier Nord (contre une moyenne régionale de 37.52 ans), de même, la part des 0-17 ans (2019) est de 27.81% pour le quartier Nord (contre une moyenne régionale de 22.85%) et la part des plus de 65 ans est de 9.25% pour le quartier Nord (moyenne régionale de 13.13%). Le profil familial se marque également par une taille moyenne des ménages, des proportions de couples avec enfants supérieures à la moyenne régionale.

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.

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

- Selon le diagnostic du Territoire Nord (perspective.brussels), les besoins en écoles fondamentales sont importants au niveau du quartier environnant (déficit de ~1.500 places d'ici 2025 dans le territoire nord) et ce, sans tenir compte de la croissance démographique ni des nouveaux logements créés. Les cartes du monitoring des quartiers (IBSA) sur la capacité d'accueil scolaire en maternel et primaire (2018-2019) confirment ces besoins.
- En matière d'accueil de la petite enfance, les besoins sont moins importants (en 2018, le quartier Nord offrait 0,38 places par enfants de moins de 3 ans contre une moyenne régionale de 0,39 et un objectif européen de 0,33).
- L'offre en médecins généralistes et en maisons médicales est insuffisante au regard de la demande relativement importante en lien avec le profil socioéconomique du quartier.
- Les maisons de repos et/ou de soins et équipements pour seniors sont quasiment absentes dans le quartier Nord. Bien que la proportion de personnes âgées sur le territoire soit inférieure à la moyenne régionale, les problèmes sociaux et de santé des personnes âgées ont été soulevés à plusieurs reprises lors des entretiens avec les habitants dans la phase de participation de l'élaboration du projet de PAD Maximilien-Vergote (2018).
- Le quartier est repris en zone d'intervention prioritaire pour l'installation d'aire de jeux et de structures type agoraspace ou skate-park (selon l'étude de BE sur le jeu dans la ville). Les équipements sportifs indoor sont relativement présents dans le quartier, dans les écoles, ou

dans des locaux spécifiques (ex : Centre pôle nord). Cependant, la croissance démographique liée au développement des projets de logement dans la zone fait présager un besoin en équipements sportifs indoor à moyen et long termes.

- Le périmètre ne comporte pas d'espace vert. Le quartier comporte toutefois plusieurs parcs : le parc Gaucheret, le parc Maximilien dont le réaménagement est en cours, et l'espace vert occupant la berme centrale du boulevard Albert II. La présence de ces parcs justifie que le quartier ne soit pas identifié en étant en carence en la matière (en rose sur la carte disponible sur le site de BE).

Les besoins sont donc encore importants en équipements de divers types dans le quartier. Les affectations permises suite à l'abrogation du PPAS devront permettre la réalisation de ces équipements pour répondre aux besoins, d'autant que la population est susceptible d'augmenter dans le quartier.

En ce qui concerne les commerces, on notera surtout la présence de commerces le long de la chaussée d'Anvers, comme le prévoient les différents PPAS couvrant le quartier.

En ce qui concerne les bureaux, le quartier Nord est historiquement un quartier dominé par la présence de tours de bureaux. La densité de bureaux y est très importante et le quartier est composé essentiellement de grands immeubles avec un seul occupant.

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

- Autorisant plus de surfaces de petits bureaux actuellement interdits par le PPAS sur l'îlot A et limités au rez et 1er étage à front du boulevard Baudouin sur les îlots B et C.
- Supprimant l'obligation de commerces ou services aux rez-de-chaussée de la chaussée d'Anvers ;

Ces impacts sont toutefois très limités. En effet :

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

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

→ Au niveau des équipements, l'abrogation du PPAS n'aura pas d'incidence, l'absence de limitation de seuil pour les équipements prévue par le PPAS étant déjà abrogée implicitement par le PRAS, la zone d'habitation permettant des petits équipements et la prescription générale 0.7 du PRAS étant déjà d'application pour ces 3 îlots en cas de dépassement des seuils de la zone d'habitation.

6.4.4 Au niveau de la mobilité

Voitures et stationnement

Selon la SMV, toutes les voiries du périmètre sont considérées comme voiries « quartier » à l'exception du boulevard Baudouin qui est considéré comme « Confort » pour les poids lourds et comme « Plus » pour les voitures.



SMV voiture et poids lourds (Mobigis, 2021)

Le boulevard Baudouin comprend 9 bandes de circulation : 4 bandes centrales principales - 2 dans chaque sens (ces bandes s'enfoncent dans le tunnel juste au niveau du périmètre du PPAS), 1 bande de desserte locale côté Pentagone (unidirectionnelle vers l'est), et 2 bandes de desserte locale le long du périmètre du PPAS (unidirectionnelles vers l'ouest), dont l'une est réservée aux bus et vélos.

La chaussée d'Anvers est bidirectionnelle avec une largeur d'environ 8m. Elle comprend du stationnement latéral des 2 côtés.

Les rues de l'Harmonie, de l'Arc et de l'Angle sont des rues à sens unique destinées à un trafic local. Les rues du l'Arc et de l'Angle sont pourvues de zones de stationnement latéral d'un seul côté alors que la rue de l'Harmonie offre du stationnement bilatéral.

La rue du Frontispice est bidirectionnelle et comprend 2 bandes de stationnement.

En termes de sécurité, les carrefours donnant sur le boulevard Baudouin sont repris comme ZACA (Zone à concentration d'accidents) à exploiter.

Le PPAS ne prévoit pas de dispositions en ce qui concerne les voiries ni de disposition relative au stationnement en voirie. Le PPAS ouvre la possibilité de déroger à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage dans les propriétés dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

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

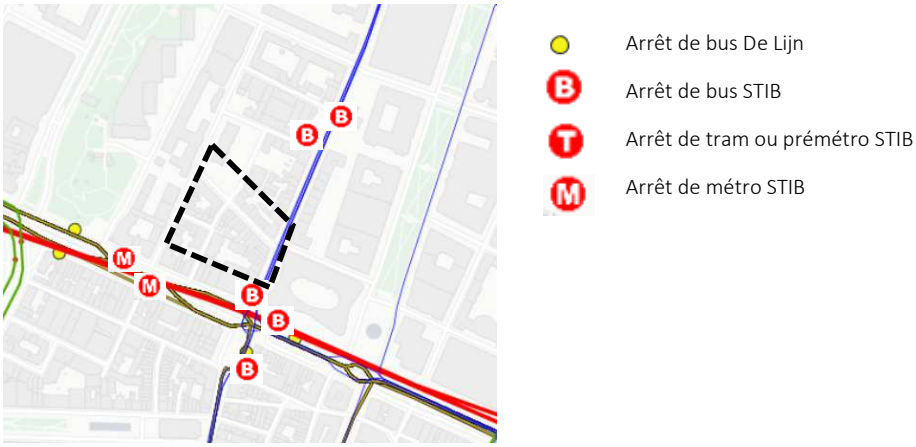
Par ailleurs, la possibilité offerte par le PPAS de déroger à la circulaire ministérielle n'a plus de raison d'être, la circulaire n'étant plus d'application. On peut donc considérer que c'est le titre VIII du RRU qui s'applique, limitant les enjeux de l'abrogation en la matière.

Transport en commun

Selon la SMV, la chaussée d'Anvers est reprise en « Confort » pour les transports en commun, le boulevard Baudouin est repris en « Confort » et « Plus hors voirie » (Metro), faisant de ces deux axes des axes importants pour la circulation des transports en commun. Deux descentes vers le métro sont présentes dans le périmètre du PPAS, le long du boulevard Baudouin.



SMV transport en commun (Mobigis, 2021)



Arrêts de transport en commun (Mobigis, 2021)

Le périmètre du PPAS se situe en zone A sur la carte d'accessibilité du RRU. En effet, outre la proximité du métro et de la Gare du Nord qui offre de nombreuses connexions (train, prémétro, bus), le périmètre et le quartier en général est desservi par de nombreuses lignes de bus STIB et De Lijn.

→ ***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 (potentiel bâti et mixité de fonctions globalement similaires avec ou sans abrogation du PPAS). Pour le reste, la question des transports en commun et de l'aménagement des voiries n'étant pas traitée par le PPAS, son abrogation n'aura pas d'incidence spécifique.

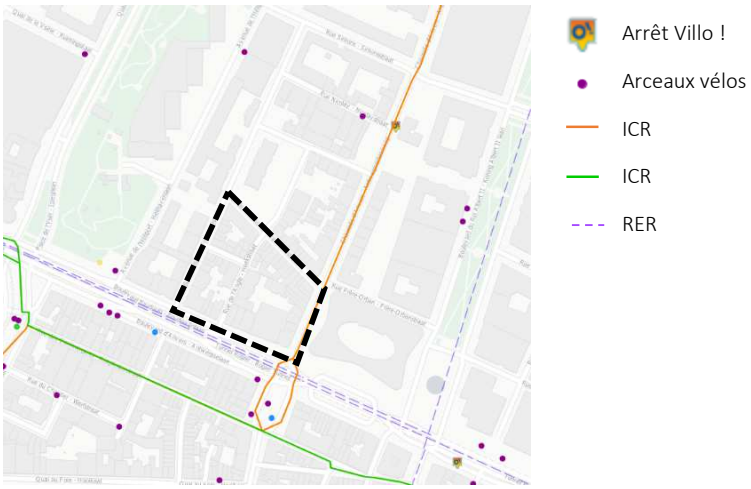
Modes actifs

Suivant la SMV, la chaussée d'Anvers est considérée comme axe « Confort » pour les vélos, et le boulevard Baudouin comme axe « Plus ».



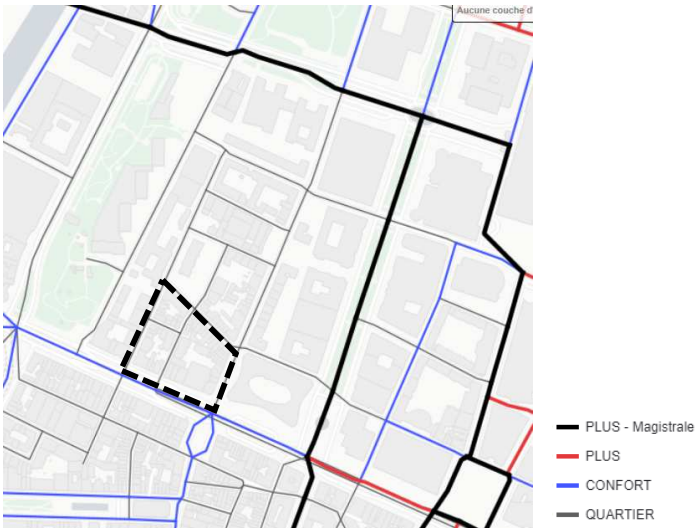
SMV vélo (Mobigis, 2021)

Un ICR passe sur la chaussée d'Anvers, pourvue de bandes cyclables suggérées. Un RER vélo passe sur le boulevard Baudouin. Deux zones de stationnement Villo ! prennent place à environ 250m du site : l'une sur la chaussée d'Anvers, l'autre sur la petite ceinture. Il n'y a pas d'arceaux vélo dans le périmètre. Les arceaux les plus proches sont situés de l'autre côté de la petite ceinture (Porte d'Anvers).



ICR, RER, Stations Villo ! et arceaux vélo (Mobigis, 2021)

Concernant les piétons, suivant la SMV, les axes Roi Albert II et Bolivar accueillent la « Magistrale piétonne ». Le boulevard Baudouin est repris en « Confort ». Le reste du quartier et le périmètre sont repris en réseau « Quartier ».



SMV piétons (Mobigis, 2021)

La Vision développée par la Région pour le territoire Nord prévoit de développer les axes de liaison est-ouest dans le quartier Nord, passant par les voiries bordant l'îlot.

→ ***Au niveau des modes doux*** :

L'abrogation du PPAS ne devrait pas avoir d'impact spécifique sur les modes doux, la question des modes doux n'étant pas directement traitée par le PPAS.

6.4.5 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. Les îlots du PPAS se trouvent en zone d'habitat (comme les autres îlots du sud-est du quartier), soit une zone 2 selon l'arrêté.



Zones de bruit (Bruxelles Environnement)

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

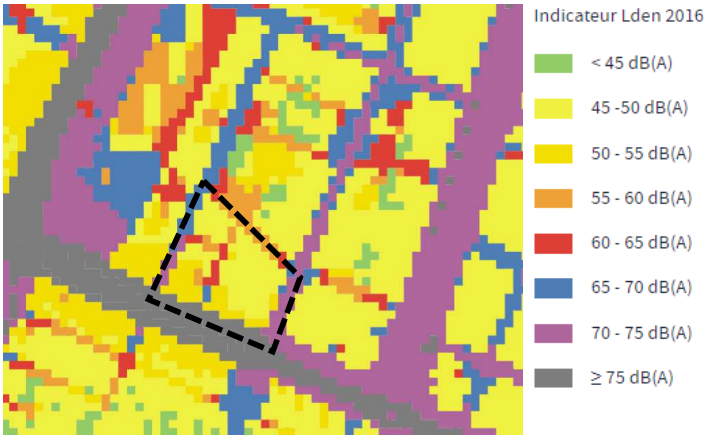
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

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

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

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

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



Indicateur Lden pour le bruit routier (Bruxelles Environnement, 2016)

Le boulevard Baudouin et la chaussée d'Anvers sont les axes qui impactent le plus sur le périmètre du PPAS avec des niveaux sonores Lden supérieurs à 75 dB(A) sur Baudouin et à 70 dB(A) sur la chaussée d'Anvers, dépassant les valeurs seuils. Une sortie du tunnel Rogier débouche le long du périmètre du PPAS. Il est à noter que (hormis la petite ceinture qui est à 50km/h), 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. De manière globale, le niveau sonore Lden au sein des îlots est inférieur à 50 dB(A), mais rarement à 45 dB(A) comme préconisé pour les zones d'habitat.
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 mais peut être ponctuellement audible (zone 0 de l'arrêté bruit des avions).

Le périmètre du PPAS n'est actuellement compris dans aucune zone spécifique définie dans le cadre de ce plan et n'est pas repris en zone stratégique de confort acoustique.

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

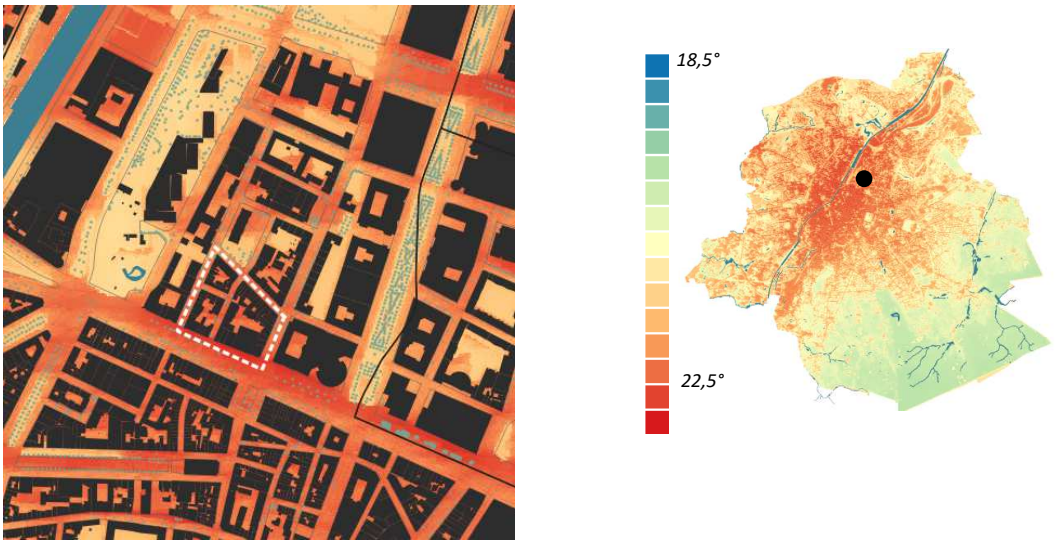
→ L'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier sensiblement le contexte sonore et vibratoire de l'îlot. En effet, le PPAS a déjà été mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot en termes de bruit et vibrations. On notera par ailleurs que l'abrogation du PPAS limitera les possibilités de construction en intérieur d'îlot (arrière-bâtiment) et les éventuelles nuisances qui y seraient liées.

Vu le caractère bâti des îlots 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.

6.4.6 Au niveau du microclimat

Ilots de chaleur

Le quartier Nord est localisé dans une des parties de la ville les plus concernées par l'effet d'îlot de chaleur urbain.



Ilot de chaleur urbain nocturne (VITO, pour Bruxelles Environnement, 2016)

En région bruxelloise, les valeurs les plus élevées de l'indice d'îlot de chaleur urbain (allant jusqu'à 3°C, en rouge sur la carte) sont concentrées dans le centre-ville. En cause, les propriétés thermiques des matériaux, la morphologie urbaine, la faible part de végétation et les activités humaines.

Toute la zone du PPAS est fortement impactée par l'effet d'îlot de chaleur et cet effet est encore plus prononcé le long du boulevard Baudouin. L'absence de végétation et le caractère fort imperméable des îlots expliquent l'absence de zones plus fraîches. Les zones plus fraîches les plus proches sont le parc Maximilien à l'ouest et le boulevard Albert II très verdurisé à l'est, ainsi que quelques intérieurs d'îlots.

→ Au **niveau des îlots de chaleur**, l'abrogation du PPAS est susceptible d'avoir des effets positifs, le potentiel bâtissable de l'îlot étant moindre et les prescriptions 0.6 du PRAS et 12 et 13 du titre 1 du RRU étant d'application et favorisant la verdurisation et la perméabilité des intérieurs d'îlots.

Ensoleillement

Le périmètre étant localisé dans un tissu dense notamment composé d'immeubles hauts, il est fortement impacté par les ombres portées. Les plages horaires d'ensoleillement énoncées ci-dessous sont théoriques et approximatives mais donnent un ordre de grandeur

Situation existante :

9h *13h* *16h*



Solstice d'été (21/06)



Equinoxes (21/03 et 21/09)



Solstice d'hiver (21/12)

→ L'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier sensiblement la situation en matière de microclimat. 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 au-delà de ce qu'autorise le PPAS

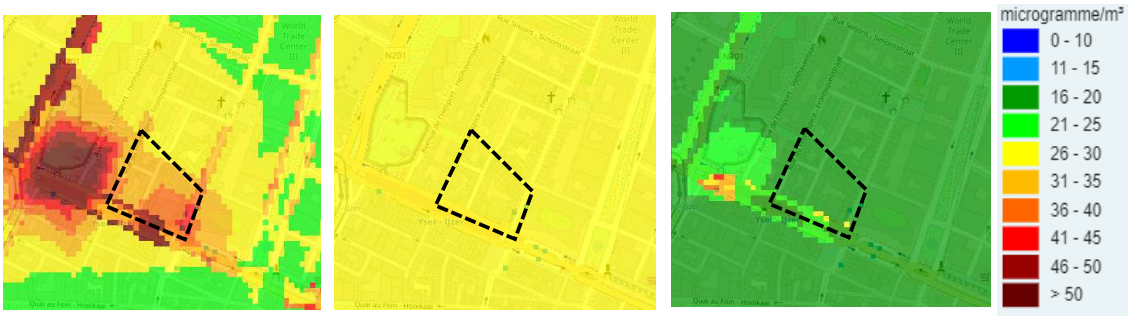
pour les constructions situées à côté des immeubles les plus élevés (qui s'élèvent jusqu'à 9 niveaux au lieu de 7 dans le PPAS). Cette possibilité n'est toutefois pas de nature à avoir un impact significatif en termes d'ensoleillement.

6.4.7 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 à De Brouckère.

La Cellule Interrégionale de l'Environnement (irceline.be) fournit des cartes de mesure des concentrations moyennes annuelles pour le NO_2, l'O_3 et les particules fines PM10.

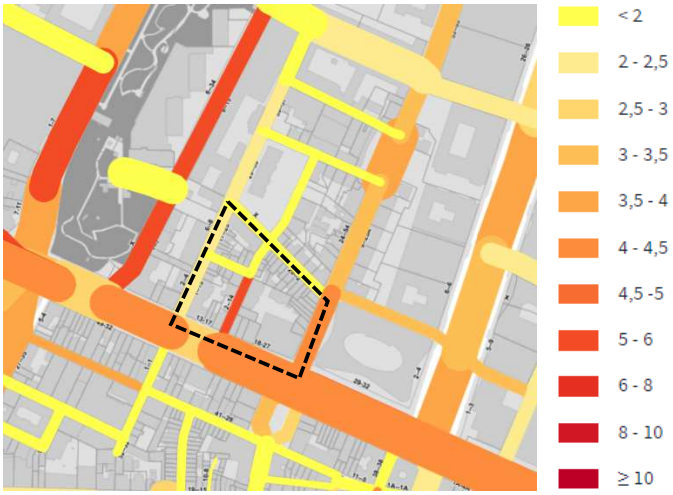
Au regard des normes fixées par la directive européenne, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en NO_2 est très élevée (26– 50 µg/m³), et les concentrations annuelles en O_3 et en particules fines PM10 sont moins importantes (respectivement 26 – 30 µg/m³ et 16 – 30 µg/m³).



Concentrations moyennes en NO_2 (à gauche), O_3 (au milieu) et particules fines PM10 (à droite), (Irceline, 2020)

Les concentrations élevées en Oxyde d'azote sont à mettre en corrélation avec la sortie du tunnel Rogier qui émerge sur le boulevard Baudouin au droit du périmètre du PPAS. Les valeurs plus élevées en PM10 apparaissent également à cet endroit.

Les concentrations en Black Carbon sont les plus élevées au niveau de la rue de l'Angle, du boulevard Baudouin, et de la chaussée d'Anvers.



Exposition au Black Carbon en heure de pointe (Bruxelles Environnement, 2014-2016)

→ L'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier sensiblement la situation en matière d'air. En effet, ce dernier a déjà été globalement mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU essentiellement) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot pouvant influencer la qualité de l'air. On notera par ailleurs que l'abrogation du PPAS limitera les possibilités de construction en intérieur d'îlot (arrière-bâtiment) et les éventuelles nuisances qui y seraient liées. Par ailleurs, vu le caractère bâti des îlots 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 la pollution liée au trafic ou au chauffage.

6.4.8 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux souterraines

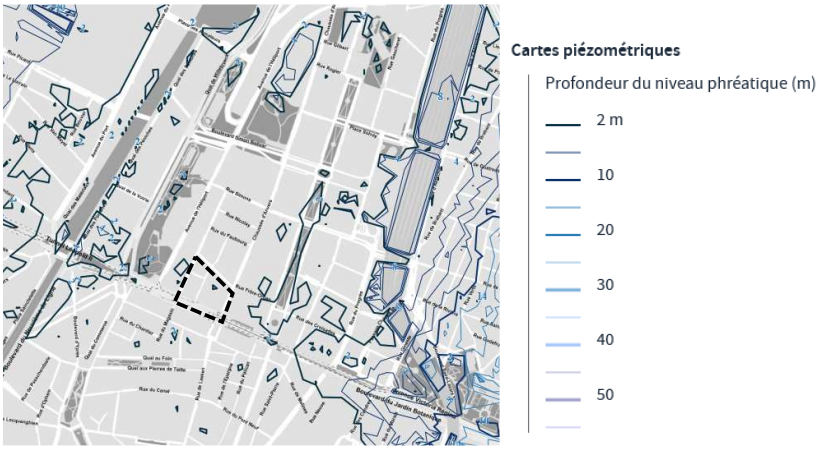
Sols et sous-sol

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.

Le taux d'imperméabilisation du périmètre est élevé : l'emprise au sol des constructions au sein des îlots est de 80,5% (54,5% du périmètre). En outre, une grande partie des espaces non bâtis sont imperméabilisés (voiries, cours,…). Plus de 90% du sol est imperméabilisé dans le périmètre du PPAS. Les seules zones présentant un certain degré de perméabilité sont les jardins en intérieur d'îlot.



Profondeur de la nappe phréatique au droit du PPAS (Bruxelles Environnement, 2022)

En termes d'état sanitaire du sol, la partie centrale de l'îlot B est catégorisée comme polluée et potentiellement polluée (catégorie 0+3), alors que la parcelle centrale de l'îlot C est catégorisée comme potentiellement polluée (catégorie 0). Sur ce même îlot, côté boulevard Baudouin, une parcelle est catégorisée comme légèrement polluée sans risque (catégorie 2). Une autre parcelle côté rue de l'Harmonie est catégorisée comme polluée (catégorie 3).



Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2020)

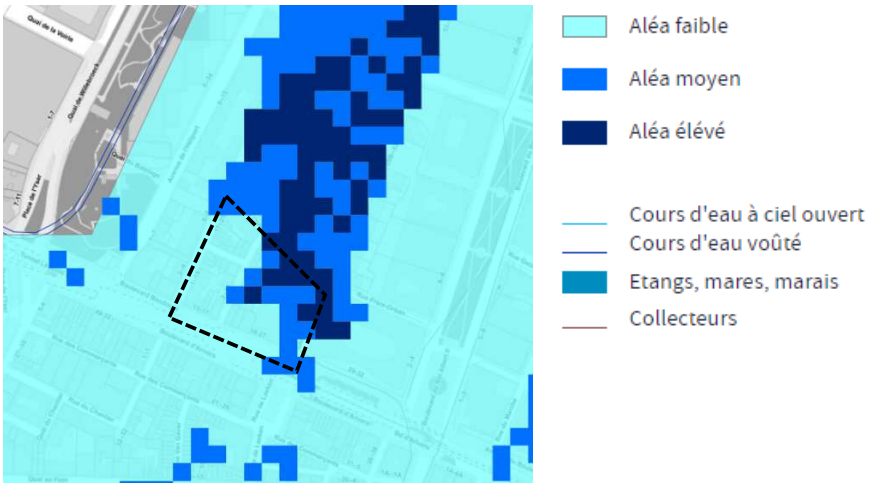
Eaux de surface

Le cours d'eau le plus proche est le Canal, qui passe à environ de 350 m à l'ouest du site. La Senne passe dans un pertuis sous le parc Maximilien. Un projet vise à remettre à ciel ouvert la Senne sur une partie de son tracé (« Max-sur-Senne »).

Eaux pluviales

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

Le site se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen à élevé.



Aléas d'inondation (Bruxelles environnement, 2019)

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

Eaux usées

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

→ Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant **au sol, sous-sol** ou portant sur la **problématique de l'eau**, hormis la limitation des annexes dans la zone de cours et jardins avec construction d'annexes à 50% ou 75% (en fonction de la hauteur de l'annexe) de la zone, avec obligation de planter minimum 50% de la superficie non bâtie.

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 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 ») garantissent une perméabilité et la plantation des intérieurs d'îlots de manière plus efficace que le PPAS.
- L'imposition d'une citerne et de toitures vertes par le titre I du RRU concourent à la gestion de l'eau sur la parcelle.

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

6.4.9 Au niveau de la faune et la flore

Le contexte écologique est globalement assez pauvre, environ 2 % du périmètre du PPAS sont en pleine terre. Le taux de verdurisation des îlots est ainsi assez bas. Les estimations de CBS+ par îlot réalisées par Bruxelles Environnement confirment ces faits, puisque le CBS+ est de 0,08 pour les îlots A et B et de 0,1 pour l'îlot C. Tant les îlots que leurs abords immédiats ne sont pas repris dans le réseau écologique bruxellois.

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

- dans l'espace public : quelques arbres d'alignement sur la chaussée d'Anvers, le boulevard Baudouin et la rue du Frontispice ;
- en intérieur d'îlot : les jardins des habitations ;

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.



Carte de la végétation en 2020 (Bruxelles Environnement, 2022)

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. Les espaces de pleine terre du boulevard Albert II sont les plus proches éléments du Réseau Ecologique Bruxellois et sont considérés comme des zones de liaison.



Carte du réseau écologique bruxellois (Bruxelles Environnement, 2022)

→ Le PPAS comporte la prescription suivante susceptible d'impacter la **faune et la flore** dans le périmètre : la limitation des annexes dans la zone de cours et jardins avec construction d'annexes à 50% ou 75% (en fonction de la hauteur de l'annexe) de la zone, avec obligation de planter minimum 50% de la superficie non bâtie.

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.

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

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

6.4.11 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.

6.4.12 Au niveau de l'être humain

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

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

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

6.5 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.

7 Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation du PPAS et de la zone susceptible d'être touchée

7.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences :

Les incidences potentielles liées à l'abrogation du PPAS ont été détaillées 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.

7.2 Le caractère cumulatif des incidences:

Sans objet.

7.3 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple):

Sans objet.

7.4 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.

7.5 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison :

→ de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers

Sans objet.

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

Sans objet.

→ de l'exploitation intensive des sols

Sans objet.

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

Sans objet.

8 CONCLUSIONS

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 « Baudouin-Harmonie » n°46-41, situé dans le quartier Nord de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour rappel, la motivation de l'adoption du PPAS «Baudouin-Harmonie» en 1989 fut la suivante :

- Restructurer les îlots qui comprenaient de nombreux bâtiments vides, en prenant notamment en compte la possibilité de regrouper des parcelles ;
- Imposer des gabarits qui s'accordent avec la typologie locale, en donnant la possibilité de gabarits plus élevés sur le boulevard Baudouin ;
- Protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers ;
- Protéger le logement et limiter le bureau ;
- Fixer des prescriptions esthétiques.

Depuis, la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que la Ville et les autres communes concernées ont défini une première vision de développement urbanistique pour le Territoire Nord (Territoire dont l'axe principal est le boulevard Albert II). Cette vision Territoire Nord est notamment reprise et développée par le projet de plan d'aménagement directeur Maximilien-Vergote (dit PAD Max) en cours d'élaboration. Le périmètre du PPAS se situe au sein du périmètre du Territoire Nord et à la lisière du périmètre du projet de PAD Max. Son développement s'inscrira donc dans cette nouvelle vision.

L'accumulation des plans sur ce territoire, ainsi que la nouvelle vision qui y est développée, encourage à une simplification règlementaire sur le quartier Nord.

L'abrogation totale du PPAS 46-41 «Baudouin-Harmonie» 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 : restructurer les îlots qui comprenaient de nombreux bâtiments vides, imposer des gabarits qui s'accordent avec la typologie locale, en donnant la possibilité de gabarits plus élevés sur le boulevard Baudouin, protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers, protéger le logement et limiter le bureau et fixer des prescriptions esthétiques.
2. Le PPAS ne présente que peu d'enjeux par rapport aux autres règlementations, les principaux enjeux étant les suivants :
    - Le PRAS n'impose plus le commerce au rez de la chaussée d'Anvers (ces derniers restant toutefois autorisés par le PRAS).
    - Le PRAS autorise plus d'affectations secondaires (par rapport au PPAS) tout en limitant leurs seuils, ce

qui répond plus aux objectifs actuels en la matière.

- Le RRU et le PRAS (prescription 0.6) permettent de limiter les implantation et les gabarit des constructions en intérieur d'îlot contrairement au PPAS.
- Un augmentation limitée des gabarits est possible le long du boulevard Baudouin avec le recours au RRU ;
- La suppression des prescriptions d'ordre esthétiques, dont plusieurs sont obsolètes. A noter également que le PRAS inscrit une grande partie du périmètre en ZICHEE.

Les prescriptions du RRU, du PRAS et l'application du principe de bon aménagement des lieux, cadré par la Vision du Territoire Nord, permettront donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse. Le PPAS ne présente pas non plus d'enjeu au niveau des alignements puisque l'implantation actuelle à l'alignement sera maintenue via le RRU. L'abrogation du PPAS ne nécessite pas d'adopter un nouveau plan d'alignements.

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

Enfin, l'abrogation totale du plan n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.