VILLE DE BRUXELLES - STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME – PLAN

DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

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

46-60 Faubourg - Harmonie

46-60 Voorstad- Harmonie

ABROGATION TOTALE DU PPAS 46-60

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 46-60

Périmètre compris entre la rue du Faubourg, la rue de l'Harmonie, la chaussée d'Anvers et la rue de la Flèche

Perimeter inbegrepen tussen de Voorstadstraat, de Harmoniestraat, de Antwerpsesteenweg en de Pijlstraat.

Référence Nova: 04/PPAS/166502

Référence Région: BRU_0111_004_C

Rapport justifiant l'absence d'incidence notable sur l'environnement au regard de l'annexe D du COBAT

Verslag ter rechtvaardiging van de afwezigheid van significant effect op het milieu volgens bijlage D van het BWRO

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

31/03/2022

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières **2**

1 Introduction **4**
1.1 Procédure d'abrogation d'un PPAS 4
1.2 Présentation du périmètre concerné 4
1.2.1 Localisation générale du PPAS 4
1.2.2 Périmètre du PPAS 4
1.2.3 Composition du PPAS 6
1.3 Développement du quartier 7
1.4 Projet sur le site 9
1.5 Motivation de l'abrogation 11

2 Motifs d'élaboration du PPAS **13**
2.1 Historique 13
2.2 Objectifs & contenu du PPAS 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 d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (zone bleue) 18
3.3 Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (zone hachurée verte et orange) 18
3.4 Zone de cours et jardins (zone verte) 19

4 Analyse du contenu du PPAS au regard de la situation existante de droit **20**
4.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS 20
4.2 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS 29
4.3 Analyse de la question patrimoniale 36
4.4 Analyse des permis de lotir 37
4.5 Alignements 38
4.6 Autres éléments de droit 38

5 Analyse des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans **39**
5.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités 39
5.2 La mesure dans laquelle l'abrogation du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé 39
5.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 40
5.2.2 Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS) 41
5.2.3 Le Plan Communal de Développement 42
5.2.4 Conclusion 44
5.3 L'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable 44
5.4 Les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan 45
5.4.1 Introduction méthodologique à l'analyse des incidences par thématique 45
5.4.2 Au niveau de l'urbanisme 47
5.4.3 Au niveau social et économique 49
5.4.4 Au niveau de la mobilité 51

5.4.5 Au niveau de l'environnement sonore et vibratoire 55
5.4.6 Au niveau du microclimat 58
5.4.7 Au niveau de la qualité de l'air 60
5.4.8 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux 62
5.4.9 Au niveau de la faune et la flore 66
5.4.10 Au niveau de l'énergie 68
5.4.11 Au niveau des déchets 69
5.4.12 Au niveau de l'être humain 69
5.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement 70

6 Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation du PPAS et de la zone susceptible d'être touchée 70
6.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences : 70
6.2 Le caractère cumulatif des incidences : 70
6.3 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple): 70
6.4 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée) : 71
6.5 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison : 71

7 Conclusions 72

1 INTRODUCTION

1.1 PROCÉDURE D'ABROGATION D'UN PPAS

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

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

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

Le présent document vise à expliciter la motivation, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier ainsi qu'à justifier l'absence d'incidence notable sur l'environnement au regard de l'annexe D du COBAT, pour le projet d'abroger complètement le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°46-60 « Harmonie - Faubourg ».

1.2 PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

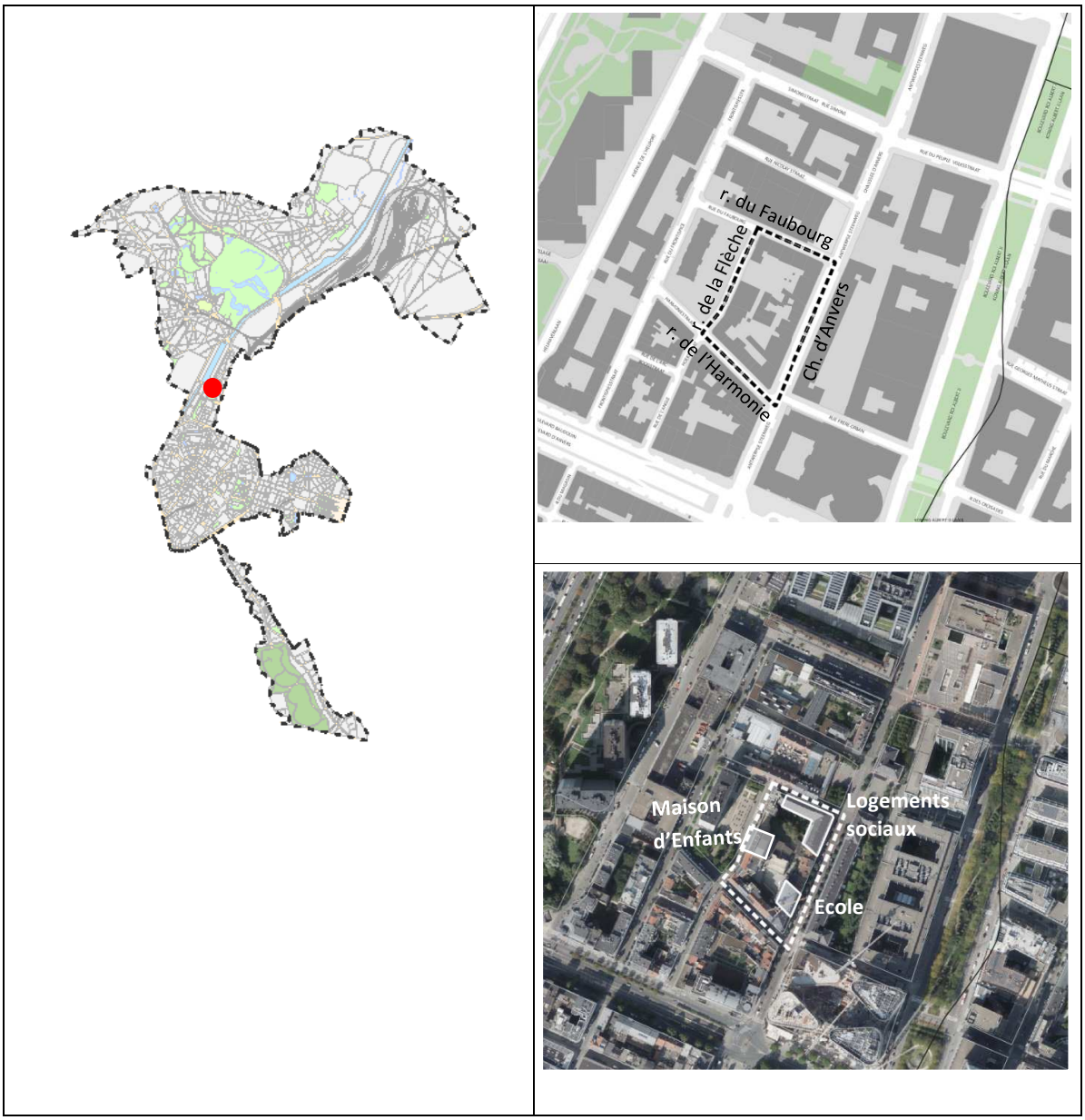
1.2.1 Localisation générale du PPAS

Le périmètre du PPAS 46-60 « Harmonie - Faubourg » se situe au sein du quartier dit « Nord » de la Ville de Bruxelles. Il est compris entre la chaussée d'Anvers, la rue du Faubourg, la rue de l'Harmonie et la rue de la Flèche.

1.2.2 Périmètre du PPAS

Le périmètre du PPAS « Harmonie - Faubourg » couvre une superficie d'environ 1 hectare (~10.130m^2). Il porte sur un îlot résidentiel qui comprend également les bâtiments du Collège de la Fraternité Saint-Vincent adressé à la chaussée d'Anvers, la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette adressée à la rue de la Flèche et des logements sociaux sur l'angle rue du Faubourg – chaussée d'Anvers. Le long de la chaussée d'Anvers, les

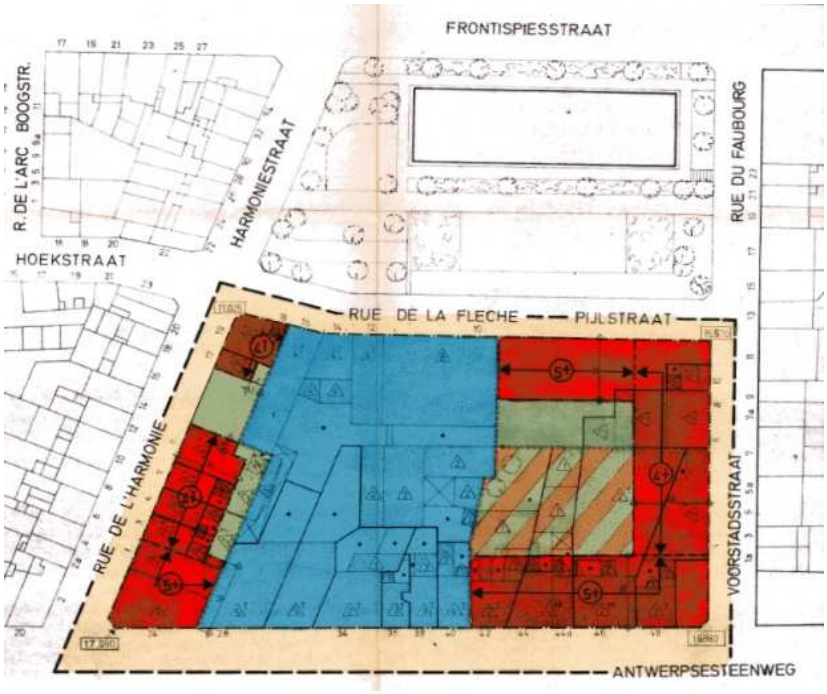
rez-de-chaussée sont occupés par des commerces et services. Un commerce de proximité est également présent à l'angle Harmonie-Flèche.



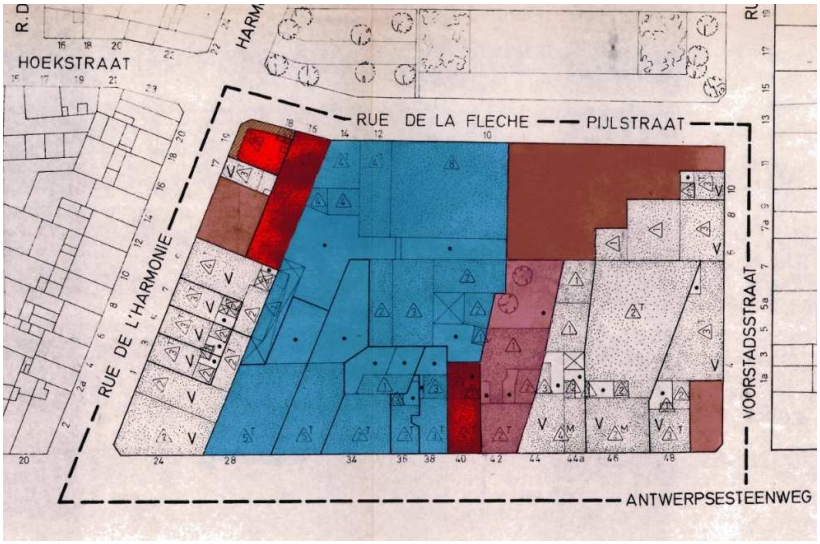
Localisation & Situation existante

1.2.3 Composition du PPAS

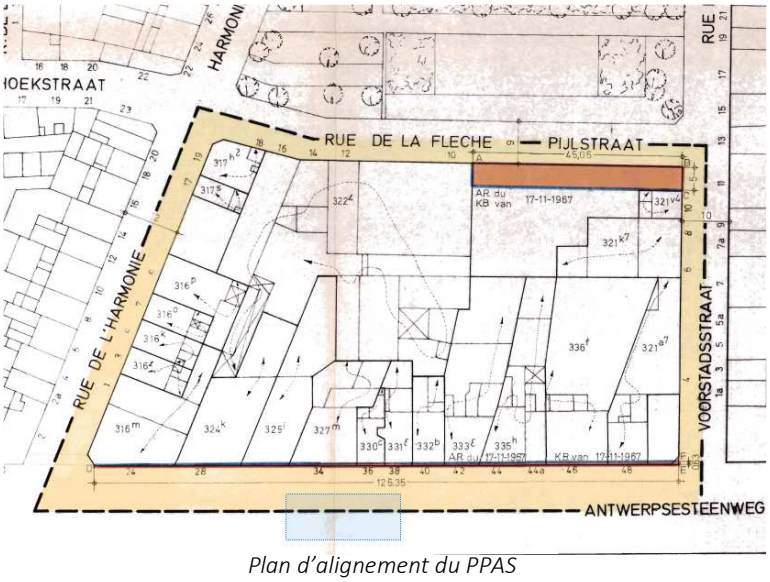
Le PPAS 46-60 « Harmonie – Faubourg » (A.R. du 10 novembre 1983), est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait, un plan d'aménagement et un plan d'alignement.



Plan d'aménagement du PPAS



Plan de la situation existante du PPAS



Plan d'alignement du PPAS

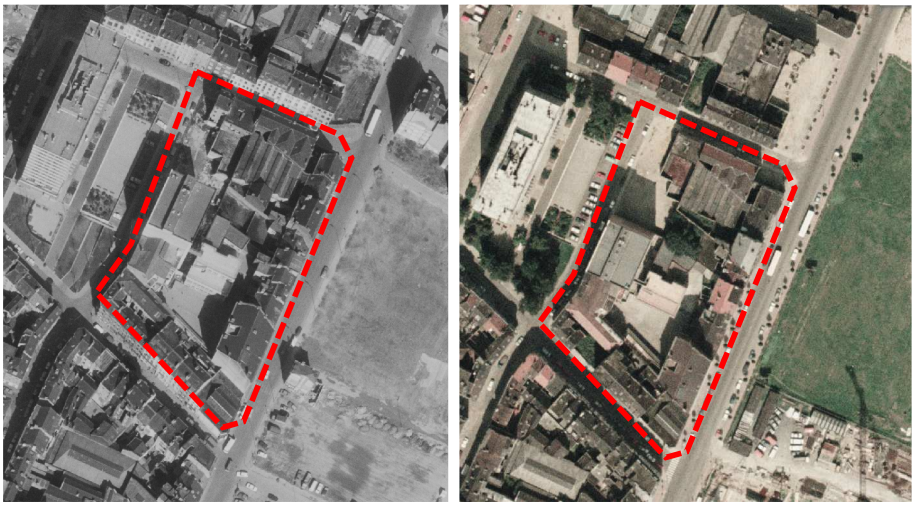
1.3 DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER

La vue aérienne de 1977, avant l'approbation du PPAS, montre que le périmètre du PPAS est déjà urbanisé. Par rapport aux options du PPAS, on note que :

- la zone de cours et jardins donnant sur la rue de l'Harmonie et prévue au PPAS est construite ;
- Les bâtiments scolaires et la Maison d'Enfants sont déjà présents ;
- Les logements sociaux à l'angle Anvers-Faubourg n'ont pas encore été construits mais d'autres bâtiments occupent la zone ;
- Les ateliers en intérieur d'îlot sont davantage présents ;
- La parcelle à côté de l'immeuble de 8 niveaux rue de la Flèche n'est pas bâtie.

La vue aérienne de 1987, après l'approbation du PPAS montre que :

- la zone de cours et jardins donnant sur la rue de l'Harmonie et prévue au PPAS n'est plus bâtie ;
- un bâtiment à l'angle Flèche-Faubourg a été démoli.

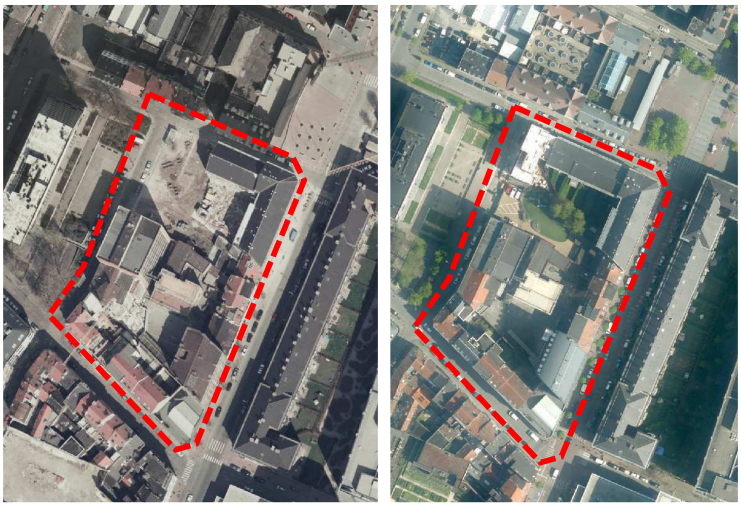


Vues aériennes de 1977 et 1987. Source : Bruciel

La vue aérienne de 1996 met en exergue :

- la reconstruction sur la zone de cours et jardins donnant sur la rue de l'Harmonie et prévue au PPAS ;
- la construction des immeubles de logements sociaux à l'angle Anvers-Faubourg, parallèlement à l'urbanisation de l'îlot faisant face chaussée d'Anvers ;
- la démolition d'une grande partie des constructions en intérieur d'îlot (hors zone d'équipements).

Enfin, la vue de 2014 montre une situation proche de la situation actuelle avec la construction de l'angle Flèche-Faubourg.



Vues aériennes de 1996 et 2014. Source : Bruciel

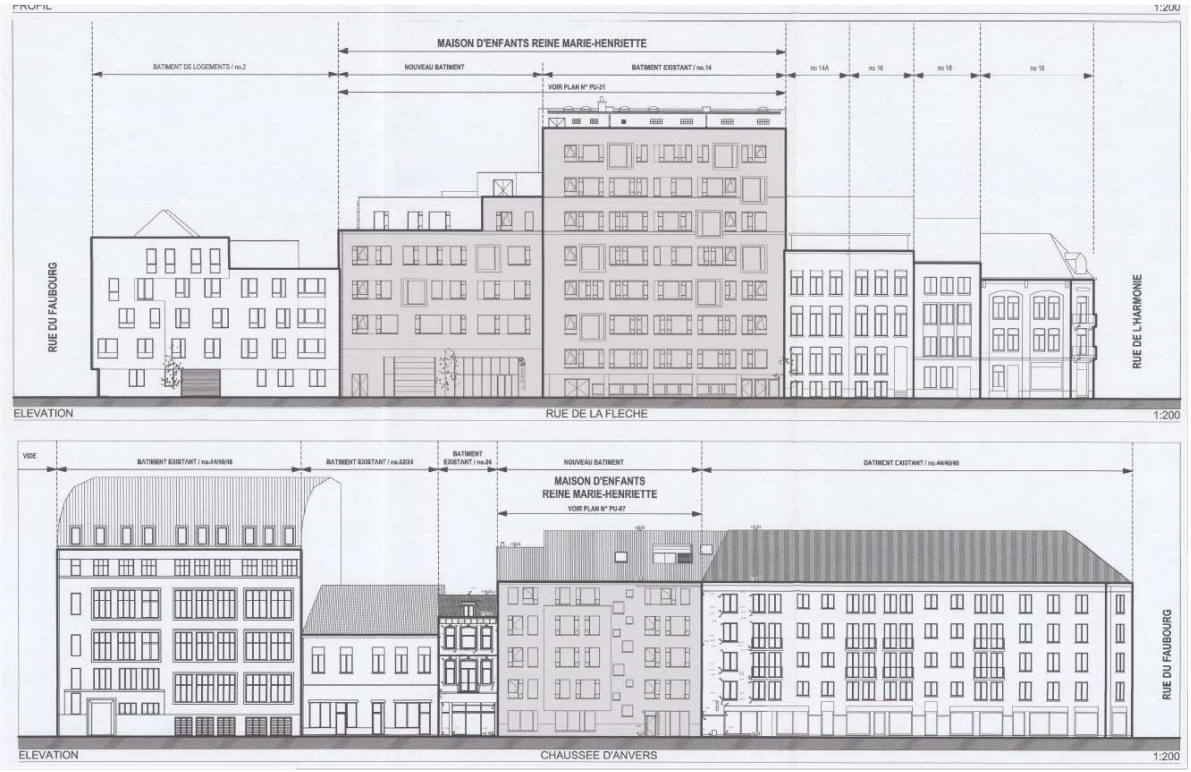
1.4 PROJET SUR LE SITE

Une demande de permis a été introduite et acceptée en juin 2020 au sein du périmètre (projet traversant Rue de la Flèche – Chaussée d'Anvers). Il s'agit d'un projet de rénovation des bâtiments existants de la Maison d'Enfants, avec construction de la parcelle non bâtie mitoyenne, démolition-reconstruction d'immeubles chaussée d'Anvers et réaménagement des abords impliquant notamment la démolition de l'annexe.

CHAUSSEE D'ANVERS



RUE DE LA FLÈCHE



Projet de la Maison d'Enfants, Rue de la Flèche – Chaussée d'Anvers (implantation et coupes).

Source : Ville de Bruxelles

A noter que cette demande de permis, telle qu'autorisée en 2020, comportait de nombreuses dérogations au PPAS (profondeur, hauteur, forme des toitures, corniches, cours et jardins).

Signalons par ailleurs que le foncier du PPAS est en grande partie public :

- les parcelles à front de la rue du Faubourg appartiennent au Foyer Laekenois (société de logement social) ;
- les parcelles à front de la rue de l'Harmonie (non compris la parcelle au coin Harmonie-Anvers) appartiennent à la Ville de Bruxelles.

La zone d'équipement est occupée par une école du réseau SeGEC (collège de la Fraternité) ainsi que par d'autres équipements dont la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette à rue de la Flèche (immeuble de 8 niveaux).



Carte des propriétés publiques. Source : Ville de Bruxelles

1.5 MOTIVATION DE L'ABROGATION

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

Parmi les PPAS pouvant, a priori, faire l'objet d'abrogations, la Ville a repris le PPAS « Harmonie-Faubourg » n°46-60, situé dans le quartier Nord de la Région de Bruxelles-Capitale.

La motivation pour l'adoption du PPAS « Harmonie-Faubourg » en 1983 fut la suivante :

- Fixer des alignements
- Protéger l'intérieur d'îlot
- Etablir une zone d'équipement d'intérêt collectif
- Protéger le logement
- Protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers
- 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 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.

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 46-60 «Harmonie - Faubourg» 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 : fixer des alignements, protéger l'intérieur d'îlot, confirmer la zone d'équipement d'intérêt collectif, protéger le logement, protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers, 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.
    - La suppression de la zone d'équipement du PPAS au profit d'une zone d'habitation au PRAS, n'exclut pas la réalisation d'un équipement à cet endroit (voir prescription 0.7 du PRAS).
    - 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.
    - Le recours au RRU pour les implantations confirme la situation de fait pour le bien sis rue de l'Harmonie n°11, via la suppression de la zone de cours et jardins au PPAS.
    - Les prescriptions du RRU, du PRAS, un nouveau plan d'alignement, et enfin l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant permettront donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse.
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. Le souhait d'abroger ou modifier ce plan est d'ailleurs inscrit dans la carte 12 du PCD.
4. Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique. De la même manière, les concepts utilisés mais non définis dans le PPAS étant source d'interprétation, l'abrogation du PPAS permettra une clarification de la situation juridique sur la zone.
5. 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.

2 MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS

2.1 HISTORIQUE

Le 10 novembre 1983, un Arrêté Royal adopte définitivement le PPAS 46-60 « Harmonie – Faubourg ».

En 1993, une modification partielle pour cause d'utilité publique du PPAS 46-60 est mise à l'étude en vue de permettre la construction de la partie de parcelle affectée en zone de cours et jardins et donnant sur la rue de l'Harmonie (cf. PV Commission de Concertation du permis d'urbanisme du n°11 rue de l'Harmonie et la décision de modification du 28/04/1994). Cette modification n'a toutefois jamais abouti mais la parcelle a bien été bâtie en dérogation au PPAS.

2.2 OBJECTIFS & CONTENU DU PPAS

Le PPAS a été approuvé en 1983, sous l'égide du plan de secteur. Au plan de secteur, le périmètre était situé en zones d'habitation. Les objectifs du PPAS étaient de :

- Fixer des alignements
- Protéger l'intérieur d'îlot
- Confirmer la zone d'équipement d'intérêt collectif
- Protéger le logement
- Protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers
- 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.

Art. 1. Généralités :

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.
Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.
A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les 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.

Art. 2. Affectation des bâtiments :

2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale, à ses compléments et équipements publics et privés.
Les activités commerciales sont autorisées aux rez-de-chaussée des constructions.
A front de la chaussée d'Anvers, les rez-de-chaussée sont, sous réserve des dispositions du paragraphe 2.2., obligatoirement affectés à des activités commerciales et/ou de service public.

2.2. Le plan figure une zone explicitement affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.
En cas d'arrêt de ces activités, les constructions peuvent également avoir les affectations décrites aux paragraphes 2.1., 2.3. et 2.4.

2.3. Les installations de petits ateliers et de petits dépôts sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.

2.4. L'installation de bureaux est autorisée dans la mesure où il s'agit d'activités accessoires aux affectations autorisées aux points 2.1. et 2.3.

Art. 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 extrême et obligatoire des constructions. 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 tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

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. Sauf pour les immeubles situés le long de la chaussée d'Anvers, les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales. La limité extrême postérieure figurée au plan englobe toutes les saillies.
Les châssis doivent être établis en retrait de 0,15 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 trottoir, pris au pied et dans l'axe de la façade.
Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :
pour les bâtiments à 3 niveaux : 10,80 m ;
pour les bâtiments à 4 niveaux : 13,00 m ;
pour les bâtiments à 5 niveaux : 15,50 m.
Dans le cas de caves éclairées naturellement au pied des façades, le sol du rez-de-chaussée peut être élevé à 1 m maximum au-dessus du niveau du trottoir.
Les hauteurs maximales sous corniche définies ci-dessus comprennent la surélévation éventuelle due à un niveau supplémentaire sous combles habitables de même que la surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement. Pour les immeubles affectés à l'enseignement, les hauteurs maximales sous corniches citées ci-dessus peuvent être majorées de 2,50 m maximum.

3. Toitures :

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

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 longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au ½ 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.

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. Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées.

3.3.2. Toitures à étage incorporé : Les immeubles pour lesquels le plan figure une « toiture à étage incorporé » 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 plans inclinés et de parties plates. Dans ce dernier cas, les plans 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.

3.4. Matériaux :

3.4.1. Les matériaux à utiliser pour les façades sont la brique, l'enduit traditionnel à la chaux, le ciment peint en blanc, les pierres bleues ou blanches, naturelles ou artificielles, 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, 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 ou à étage incorporé doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles de même tonalité ou de tuiles creuses noires ou rouges.
Les toitures plates et la partie excédentaire des bâtiments non couvertes par une toiture à versants, sont de matériaux identiques à ceux des couvertures des bâtiments annexes définis à l'article 5.

Art . 4. Zone de cours et jardins.

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

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

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 8 m et 5 m hors tout dans le cas de bâtiments à toiture plate et de 8 m et 5 m sous corniche dans le cas de bâtiments à toiture à versants ; la hauteur maximale des toitures, mesurée entre le niveau sous corniche et le faîte est de 3,50 m. Dans ce dernier cas, les dispositions de l'article 3.3.1. sont d'application.
Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture de façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'article 3. Les matériaux utilisés pour la couverture des parties plates doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.
Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite. Pour les parties non construites, les dispositions de l'article 4 sont d'application.

Art. 6. Zone affectée aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

6.1. Le plan figure une zone affectée aux équipements d'intérêt collectif et de service public. Cette zone est affectée à l'enseignement..
Elle peut également être affectée à d'autres équipements ou aux autres affectations autorisées dans le restant de l'îlot (voir paragraphes 2.1., 2.3., 2.4.).
A cette zone s'appliquent les dispositions des articles 1, 3 (les parties construites de la zone sont assimilées à des zones de bâtiments principaux), 4 (les parties non construites sont assimilées à des zones de cours et jardins), 7 et 8 sauf dispositions contraires ou complémentaires définies ci-dessous.

6.2. Le P/S net de la zone ne dépasse pas 4. Le nombre maximum de niveaux à front de la chaussée d'Anvers et de la rue de la Flèche est de 5 niveaux plus un étage incorporé dans une toiture.
Les constructions érigées à l'intérieur de l'îlot ne peuvent comporter que 3 niveaux au maximum et doivent être implantées de manière à respecter le bon aménagement des lieux

Art. 7. Clôtures.

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

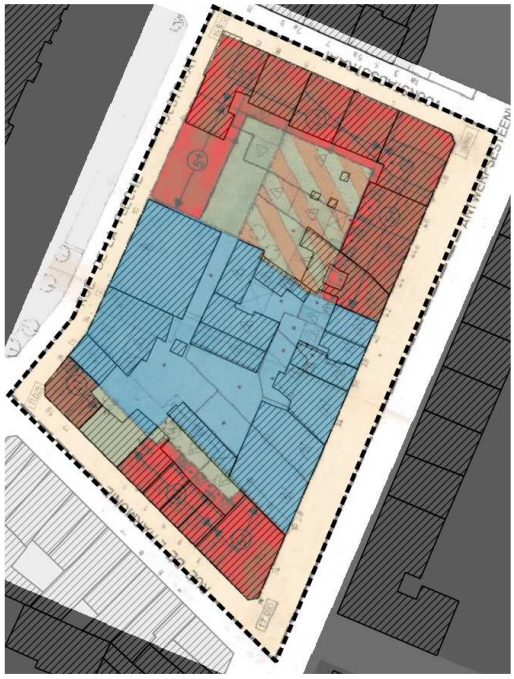
Art. 8. Travaux de transformation et d'amélioration.

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.

Prescriptions littérales du PPAS

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

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



Situation existante (bâtiments existant en hachuré) et PPAS superposés

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

- La zone de cours et jardins de la rue de l'Harmonie a été bâtie ;
- Il reste des zones bâtissables non encore urbanisées, en particulier la parcelle rue de la Flèche à côté de la Maison d'Enfants, concernée par la demande de PU délivré en 2020.

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 par des immeubles à appartements et des maisons typiques bruxelloises (divisées en appartements pour la plupart). Les rez-de-chaussée des bâtiments le long de la chaussée d'Anvers sont occupés par des commerces ou par des équipements. Cette zone a donc été mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne les affectations.



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 (3 à 6 niveaux). Globalement, les immeubles s'inscrivent donc 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.



Non-respect des prescriptions relatives aux matériaux rue de la Flèche

3.2 Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (zone bleue)

La zone (en bleu sur le plan) est actuellement occupée par des immeubles d'équipements (école, maison d'enfants, équipements sociaux…) ainsi que par des immeubles à fonction résidentielle, comme le permet le PPAS. Cette zone a donc été mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne les affectations.

Le PPAS ne précise pas de règle d'implantation pour cette zone, en dehors de l'obligation d'implantation à l'alignement, qui a été respectée dans les faits et en dehors de la limite du P/S qui permet toutefois de bâtir toute la zone. Les immeubles respectent donc le PPAS en ce qui concerne leur implantation. En termes de gabarits, on notera qu'un immeuble, rue de la Flèche, dépasse les gabarits autorisés par le PPAS. Cet immeuble existait toutefois avant l'adoption du PPAS.

Pour le reste, les immeubles existants respectent globalement les gabarits repris dans le PPAS.



Immeuble dont le gabarit dépasse ce qui est autorisé au PPAS

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

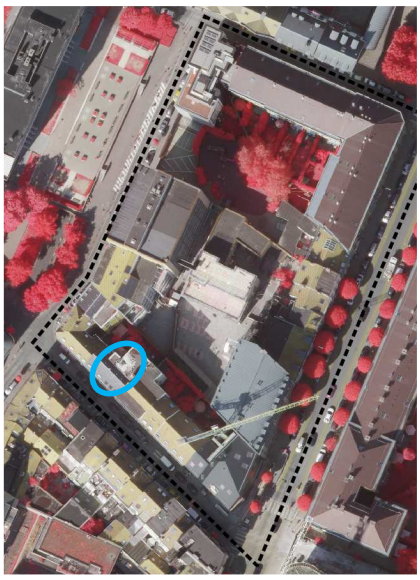
La zone (en hachuré vert et orange sur le plan) est nettement moins bâtie que ce que le PPAS autorise, seule une annexe étant présente. Le reste de la zone est aménagée en zone de cours et jardins. L'annexe présente dans cette zone respecte les prescrits du PPAS. La demande de PU délivré en 2020 vise par ailleurs la démolition d'une grande partie de cette annexe.



Annexe présente dans la « zone avec construction d'annexes limitée » prévue au PPAS

3.4 ZONE DE COURS ET JARDINS (ZONE VERTE)

La zone (verte sur le plan) est globalement aménagée en zones de cours et jardins, on notera toutefois que la zone sise à front de la rue de l'Harmonie a été bâtie dans les années 90' en dérogation au PPAS.

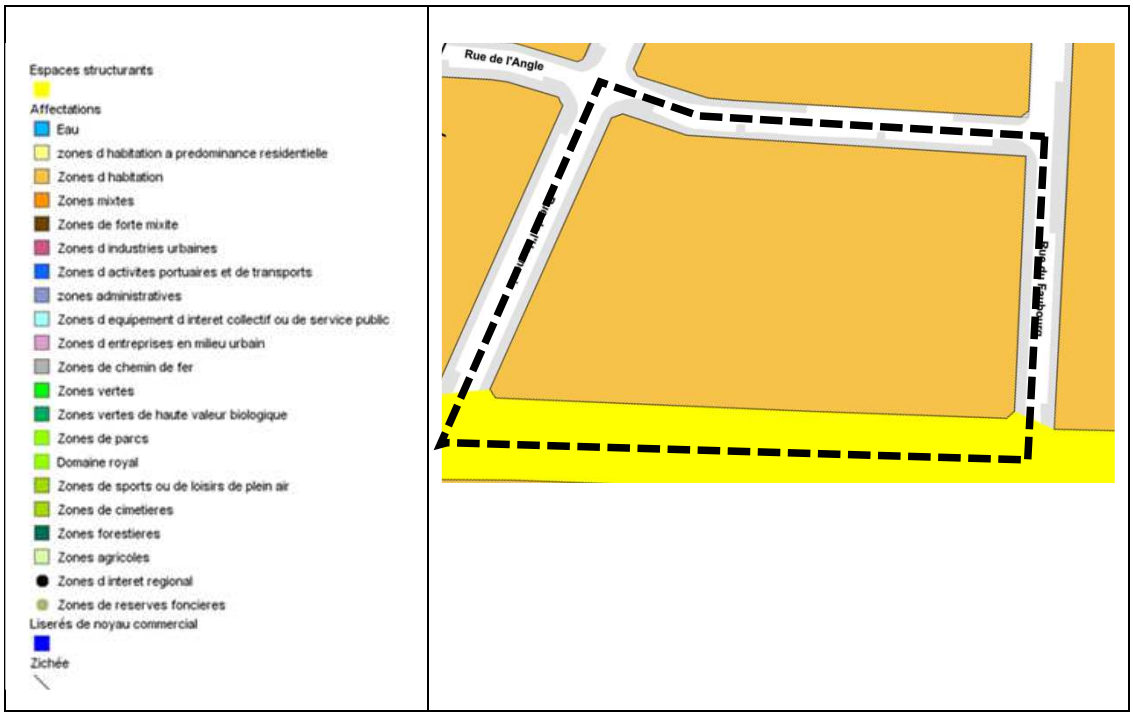


Espaces plantés (en rouge) (ortophoplan 2020 PIR) – Zone de cours et jardin bâtie (cercle bleu)

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

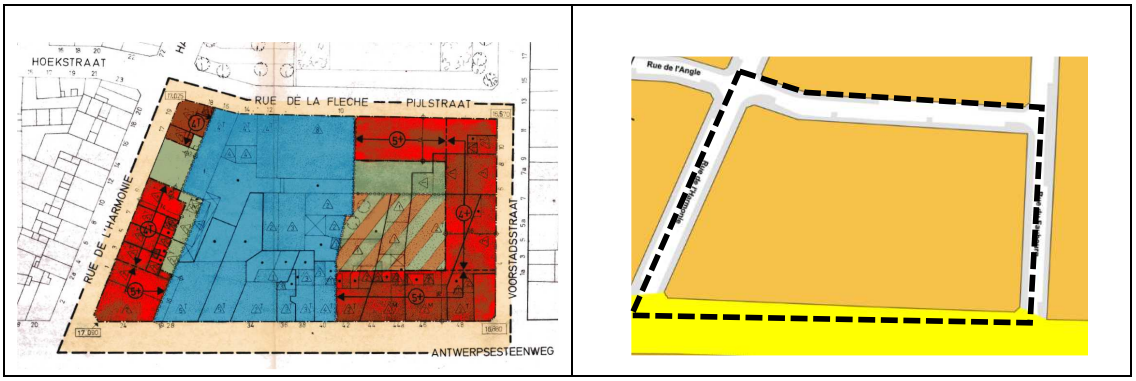
4.1 ANALYSE COMPARATIVE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES & LITTÉRALES DU PPAS ET DU PRAS

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.

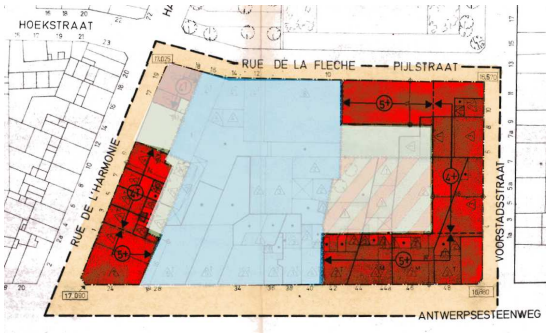
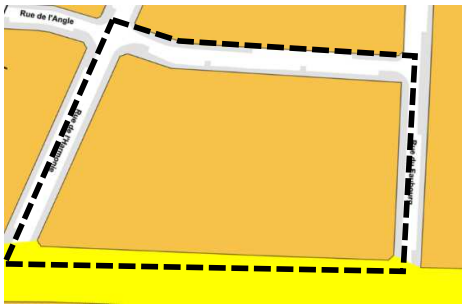


Périmètre du PPAS (désigné par un contour noir pointillé) sur fond de plan du PRAS.

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



Plan d'affectation du PPAS et du PRAS

<table>
<tr><th colspan="2">Zones de bâtiments principaux au PPAS (rouge)</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.
Les activités commerciales sont autorisées aux rez-de-chaussée des constructions.
A front de la chaussée d'Anvers, les rez-de-chaussée sont obligatoirement affectés à des activités commerciales et/ou de service public.
2.3. Les installations de petits ateliers et de petits dépôts sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.
2.4. L'installation de bureaux est autorisée dans la mesure où il s'agit d'activités accessoires aux affectations autorisées aux points 2.1. et 2.3.</td><td>Zone d'Habitation</td></tr>
<tr><td colspan="2">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. Il est plus strict en ce qu'il n'autorise que le bureau accessoire aux commerces, ateliers, dépôts…

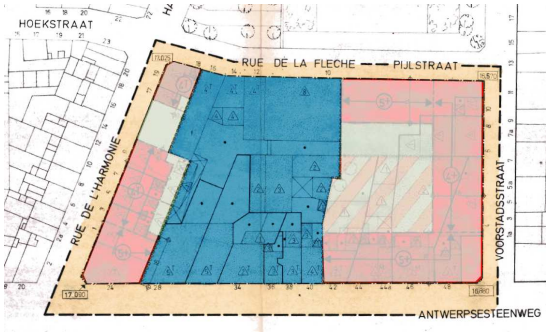
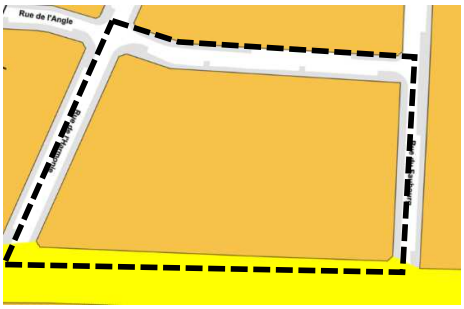
Contrairement au PRAS, le PPAS :
- Ne limite pas les superficies des commerces et petit artisanat, petits ateliers, petits dépôts et équipements ;
- Ne limite pas le nombre de chambre d'hôtel autorisé.

⇨ 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. Le PRAS autorise la fonction bureau et prévoit 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.</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. 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 sans limite de sup.	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Bureau	Pas autorisé (seulement les bureaux accessoire aux autres affectations autorisées)	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Hôtel	Autorisé sans limite	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

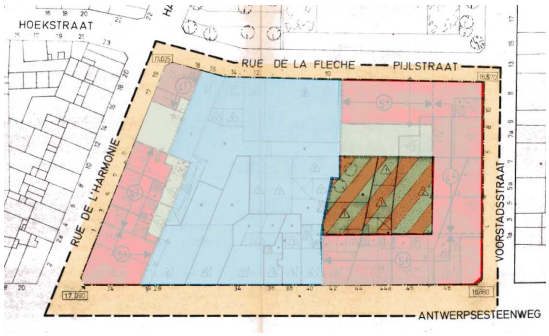
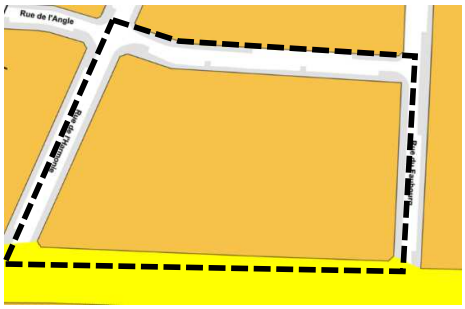
MPP : mesures particulières de publicité

Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PPAS (bleu)	
PPAS	***PRAS***
	
2.2. Cette zone est explicitement affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. En cas d'arrêt de ces activités, les constructions peuvent également avoir les affectations décrites pour la zone de bâtiments principaux (voir ci-dessus).	Zone d'Habitation Prescription générale 0.7 : « *Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. (…)* *Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.* »
IMPACT : Le PPAS a pour affectation principale « l'équipement », ce qui ne va pas à l'encontre de la donnée essentielle/prescription générale 0.7 du PRAS ni des prescriptions de la zone d'habitation du PRAS : s'agissant d'une partie limitée de la zone d'habitation du PRAS, on peut considérer qu'il précise le PRAS sans mettre en péril son affectation principale. Le PPAS est donc plus précis que le PRAS en ce qui concerne cette zone. En cas d'arrêt des activités, voir l'analyse ci-dessus pour la zone de bâtiments principaux. ⇨ Le PPAS précise le PRAS en ce qu'il réserve une zone pour les équipements. L'abrogation du PPAS supprimera cette précision, mais les prescriptions du PRAS (prescription 0.7 et prescriptions de la zone d'habitation) n'empêchent pas cette affectation. Par ailleurs, le PPAS prévoit de revenir à des affectations similaires à la « zone d'habitation » en cas d'arrêt.	

	PPAS	**PRAS**
Affectations principales	Equipement Logement*	Logement
Affectations secondaires		
Equipements	Equipements sont une affectation principale sans limite de superficie	Max. 250m² sous réserve de la prescription générale 0.7

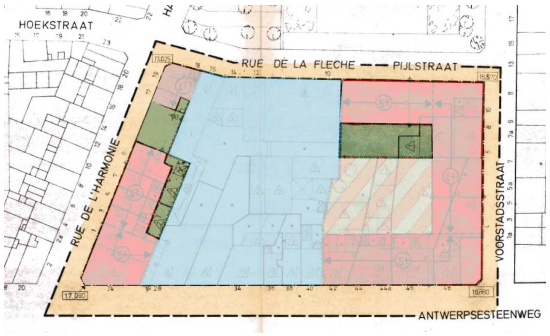
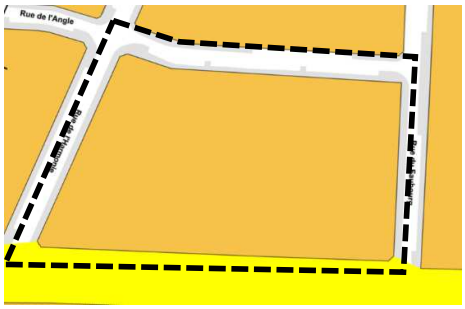
Commerce	*	Max.150m² au rdc Max.300m² jusqu'au 1er étage sous réserve de MPP et sous conditions
Activités productives	*	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Bureau	/	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Hôtel	* sans limite	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

* affectation autorisée si arrêt de l'activité de l'équipement

ZONE de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée au PPAS (hachuré vert et orange)	
PPAS	***PRAS***
	
2.1. Ces zones sont affectées au logement uni- ou plurifamilial à ses compléments et aux équipements publics ou privés. Les activités commerciales sont autorisées aux rez-de-chaussée des constructions. A front de la chaussée d'Anvers, les rez-de-chaussée sont obligatoirement affectés à des activités commerciales et/ou de service public. 2.3. Les installations de petits ateliers et de petits dépôts sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique. 2.4. L'installation de bureaux est autorisée dans la mesure où il s'agit d'activités accessoires aux affectations autorisées aux points 2.1. et 2.3.	Zone d'Habitation Prescription générale 0.6 : « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.* *Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.* »
IMPACT : Le PPAS précise le PRAS en définissant une zone où les annexes sont autorisées en intérieur d'îlot. En ce qui concerne les affectations, celles-ci sont identiques aux zones de bâtiments principaux (voir ci-dessus). ⇨ L'abrogation du PPAS supprimera le détail des zones constructibles ou non en intérieur d'îlot. Ce point relève toutefois plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous), tout l'îlot étant affecté par le PRAS en zone d'habitation. Il convient de souligner que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.	

	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 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 sans limite de superficie	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Bureau	Pas autorisé (seulement les bureaux accessoire aux autres affectations autorisées)	Max. 250m² ou 500m² avec MPP
Hôtel	Autorisé sans limite	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

<table>
<tr><th colspan="2">ZONE de cours et jardins au PPAS (vert)</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>PRAS</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Cette zone ne peut recevoir des constructions en surface et est affectée exclusivement à l'agrément</td><td>Zone d'Habitation</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT :

Le PPAS a pour affectation principale les cours et jardins, ce qui ne va pas à l'encontre de la donnée essentielle/prescription générale 0.2 du PRAS ni des prescriptions de la zone d'habitation du PRAS.

⇨ L'abrogation du PPAS impactera surtout la parcelle à front de la rue de l'Harmonie affectée en cours et jardins et donc non bâtissable au PPAS. Cette parcelle a toutefois été bâtie dans les années 90 (en dérogation au PPAS), l'abrogation du PPAS répondra ainsi plus aux objectifs actuels pour cette parcelle.</td></tr>
</table>

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

Carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) :

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 bureaux à hauteur de 730m² 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 néanmoins une plus grande mixité d'affectations (en autorisant les petites surfaces de bureau), 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.

Dans la zone du PPAS dont l'affectation est l'équipement (en bleu), les dispositions du PRAS permettront le maintien de l'équipement (notamment via la prescription générale 0.7).

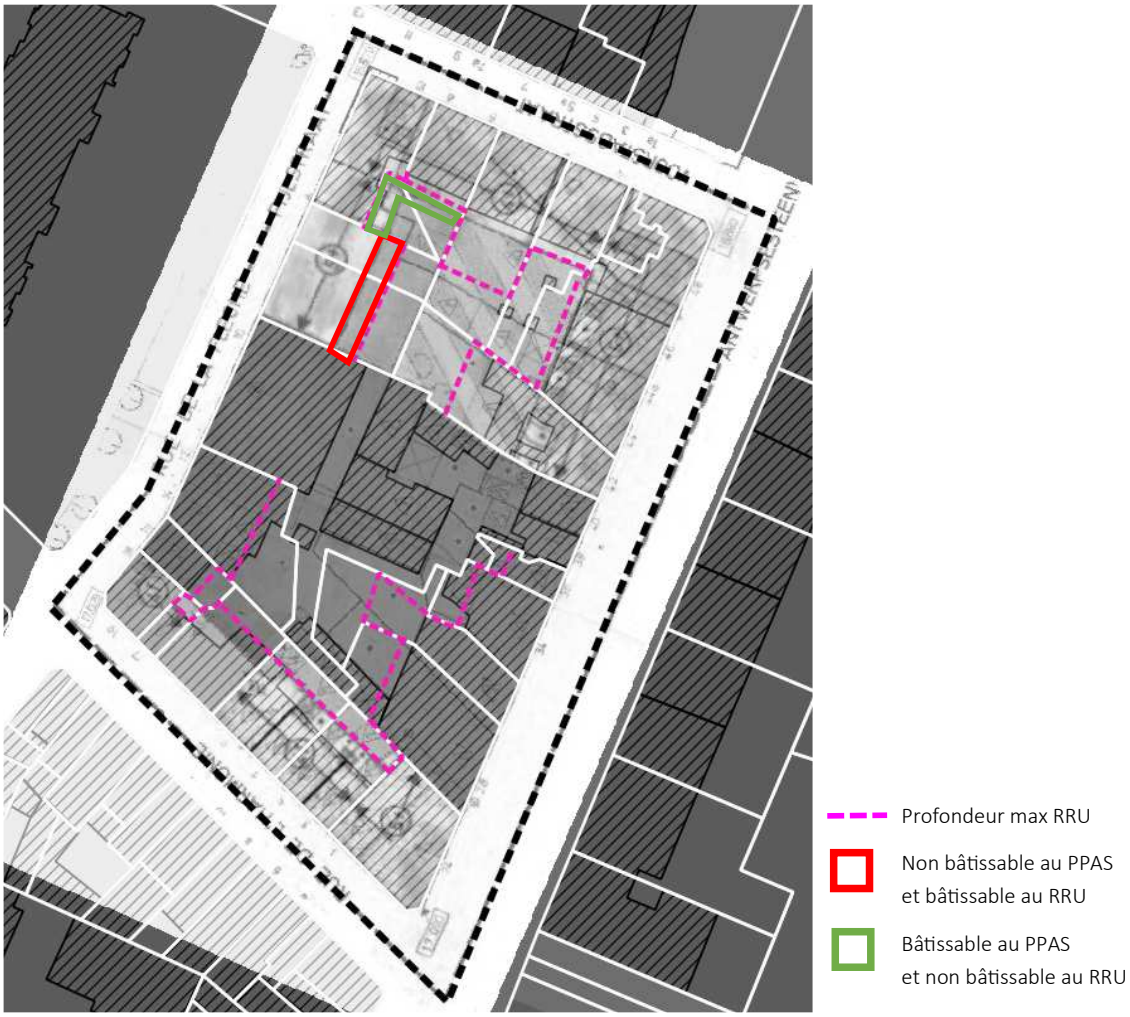
Enfin, l'abrogation du PPAS permettra de clarifier plusieurs éléments du PPAS :

- le statut bâtissable de la parcelle à front de la rue de l'Harmonie n°11 affectée au PPAS en zone de cours et jardins qui a pourtant fait l'objet d'un projet résidentiel dans les années 90' sans que la modification partielle du PPAS n'aboutisse ;
- la définition des concepts utilisés (notamment la question des hôtels).

4.2 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 (sauf en ce qui concerne la zone de cours et jardins à front de la rue de l'Harmonie qui a toutefois été bâtie en dérogation du PPAS et à l'alignement).	A l'alignement ou selon le front de bâtisse qui, dans les faits, est à l'alignement.
Gabarits	4 à 5 niveaux max (max : 15,50m)	Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. Au sein du périmètre et du bâti à la périphérie du PPAS, les gabarits sont globalement similaires, à savoir entre 3 et 5 niveaux. En conséquence, l'abrogation du PPAS ne permettra pas des augmentations sensibles de gabarits. On notera toutefois la présence, à côté de la Maison d'Enfants, d'un terrain non encore bâti et qui, selon l'application du RRU, pourrait monter ponctuellement à 1 ou 2 niveaux en plus que ce que le PPAS autorise vu le gabarit du bâtiment (8 niveaux). Un projet est d'ailleurs prévu sur le site dont les gabarits dérogent légèrement au PPAS tout en s'inscrivant dans l'environnement bâti.
Profondeurs	Le PPAS renseigne la limite extrême postérieure des constructions (à 14 ou 16 m le plus souvent).	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 similaires à celles autorisées par le PPAS. On notera toutefois 2 cas particuliers : - la parcelle non bâtie à côté de la Maison des Enfants, pour laquelle la profondeur maximale autorisée par le RRU dépasse de quelques mètres (3-4 mètres) celle autorisée par le PPAS ; - les deux parcelles à l'angle Flèche – Faubourg, pour lesquelles la profondeur maximale autorisée par le PPAS dépasse de quelques mètres (2-3 mètres) celle autorisée par le RRU. Ces deux différences se compensent toutefois à l'échelle de l'îlot et restent tout à fait mineures.

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 0,15 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, la partie non bâtie à côté de la Maison d'Enfants pourrait être construite avec des hauteurs plus élevées mais qui s'intègrent dans l'environnement bâti de la rue de la Flèche. Un projet est d'ailleurs prévu sur le site dont les gabarits dérogent légèrement au PPAS tout en s'inscrivant dans l'environnement bâti. 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.		



Comparaison de la profondeur maximale autorisée par le PPAS et le RRU (sur base de maximum ¾ de la parcelle urbanisable – en rose) pour la zone de bâtiments principaux.

Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PPAS (bleu)		
	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	5 niveaux maximum et un étage incorporé le long de la chaussée d'Anvers et de la rue de la Flèche. 3 niveaux maximum en intérieur d'îlot.	Les constructions existantes ont : - de 2 à 5 niveaux le long de la chaussée d'Anvers ; - de 4 à 8 niveaux le long de la rue de la Flèche. A noter que le bâtiment de 8 niveaux qui ne respecte pas le PPAS lui préexistait ; - 3 niveaux en intérieur d'îlot. Les nouvelles constructions qui s'implanteront s'intégreront dans ces gabarits qui sont similaires à ceux fixés par le PPAS. A noter toutefois que le gabarit de l'immeuble à 8 niveaux pourra servir de base pour d'éventuels projets voisins (notamment sur le terrain non bâti à côté) ce qui permettrait des gabarits plus élevés que ceux permis par le PPAS, mais qui restent toutefois en adéquation avec le contexte environnant de la rue de la Flèche. Un projet est d'ailleurs prévu sur le site dont les gabarits dérogent légèrement au PPAS tout en s'inscrivant dans l'environnement bâti.
Profondeurs – P/S	Le PPAS ne réglemente pas la profondeur des constructions mais fixe un P/S maximal de 4 pour la zone (soit la possibilité théorique de couvrir toute la zone avec 4 niveaux).	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. Ces règles ne sont pas toujours en adéquation avec les besoins spécifiques d'une implantation scolaire et difficilement applicable à la parcelle traversante occupée par l'école et la Maison des Enfants. Par contre le RRU ne fixe pas de P/S. Le P/S du PPAS est toutefois très élevé. En effet, si on considère des gabarits moyens de 4 niveaux, toute la zone pourrait être bâtie. L'application du RRU permettra dès lors d'éviter que toute la parcelle soit bâtie, ce qui correspond aux objectifs actuels en matière d'aménagement des intérieurs d'îlots.
Hauteur des locaux	Idem zone de bâtiments principaux	
Composition architecturale		

Toiture	
Esthétique et matériaux	
L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'implantation à l'alignement. Par contre, elle pourra avoir des impacts en termes d'emprise au sol des constructions et d'implantation en intérieur d'îlot, le PPAS ne réglementant pas ces aspects, sauf via un P/S mais dont la valeur très élevée cadre peu. L'application du RRU et de sa philosophie générale permettront de mieux cadrer les futurs projets tout en répondant mieux aux objectifs actuels en termes d'aménagement des intérieurs d'îlot. Par ailleurs, le cas échéant, vu qu'il s'agit d'équipements, des dérogations au RRU pourront être octroyées dans le respect de la politique urbanistique actuelle. 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.	

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 (8m) sur 50 % maximum de la surface, - soit sur 1 niveau (5m) sur 75% maximum de la surface, à condition que 50% de la superficie restante soit plantée.	En situation existante, seule une extension subsiste dans cette zone (n°42 ch. d'Anvers) dont la profondeur est moindre que celle autorisée par le PPAS. Le reste de la zone est utilisé en cours et jardins. 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. Le RRU reflète par ailleurs mieux la situation existante de fait de cette zone.		

ZONE de cours et jardins au PPAS (vert)		
	Prescriptions PPAS	***RRU***
Prescriptions	Le PPAS identifie sur le plan des zones de cours et jardins. La zone doit être plantée sur au moins 50 % de sa surface Les arbres doivent être maintenus.	La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.
L'abrogation du PPAS aura peu d'impact sur la question de l'aménagement de la zone de cours et jardins, le RRU visant les mêmes objectifs. On soulignera toutefois que l'abrogation du PPAS rendra constructible la partie de parcelle sise le long de la rue de l'Harmonie et affectée en cours et jardins par le PPAS, ce qui correspond plus aux objectifs pour cette parcelle et à la situation existante de fait.		

Prescriptions générales		
Clôture	Détermination des types et hauteurs de clôtures admises entre les zones non construites.	Le RRU ne traite pas les autres types de clôture (sauf celle des terrains non bâtis).
Travaux de transformation et d'amélioration	Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.	Le RRU ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification de gabarits. A noter également que la prescription générale 0.9 du PRAS réglemente cet aspect en ce qui concerne la destination des immeubles.
L'abrogation du PPAS aura peu d'impact sur ces éléments, en dehors de la question des clôtures. Les types de clôture autorisés ne répondent toutefois plus aux pratiques actuelles en la matière.		

Conclusion :

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

- la parcelle non bâtie sise à côté de la Maison des enfants de 8 niveaux rue de la Flèche, dont le gabarit pourrait être plus élevé que ce que prévoit le PPAS, tout en s'intégrant dans l'environnement bâti de la rue de la Flèche. Un projet est d'ailleurs prévu sur le site dont les gabarits dérogent légèrement au PPAS tout en s'inscrivant dans l'environnement bâti ;
- dans la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du PPAS où l'application des prescriptions du RRU limitera les possibilités d'implantation et de gabarit des constructions (le PPAS

réglementant peu en la matière). Les besoins spécifiques engendrés par la fonction (scolaire actuellement), permettront toutefois de justifier d'éventuelles demandes de dérogations au RRU ;

- 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.

Il convient également de souligner que l'abrogation du PPAS rendra constructible la partie de parcelle sise le long de la rue de l'Harmonie et affectée en cours et jardins par le PPAS, ce qui correspond plus aux objectifs pour cette parcelle et à la situation existante de fait.

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.

4.3 ANALYSE DE LA QUESTION PATRIMONIALE

Inscrit à l'inventaire



Inventaire Irismonument : Bâtiments

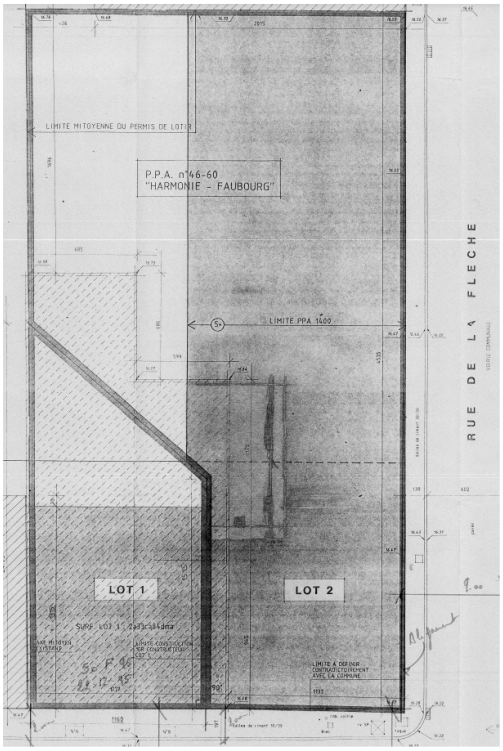
Seul un bâtiment est repris à l'inventaire Irismonument : le numéro 9 de la rue de l'Harmonie.

Le PPAS ne contient aucune prescription patrimoniale. Son abrogation n'aura donc pas d'impact sur ce bâtiment.



4.4 ANALYSE DES PERMIS DE LOTIR





Permis de lotir : ☐ Permis délivré

Seul un permis de lotir est repris dans le périmètre. Ce dernier vise le lotissement de deux lots multifamiliaux et date du 09/01/1996.

Les prescriptions du PPAS sont d'application dans ce permis : « *dans le cas d'un permis de lotir qui se réfère à un PPAS, les relations entre les acquéreurs se sont établies sur base des prescriptions transcrites dans les actes notariés. Le permis de lotir reste la référence en termes de relations entre voisins. L'abrogation du PPAS n'y met pas fin*[1] ».

[1] « Questions juridiques liées à l'abrogation (…) de PPAS existants », courrier du 27/10/1997, Administration de l'Aménagement du Territoire du Logement, Etudes et Planification

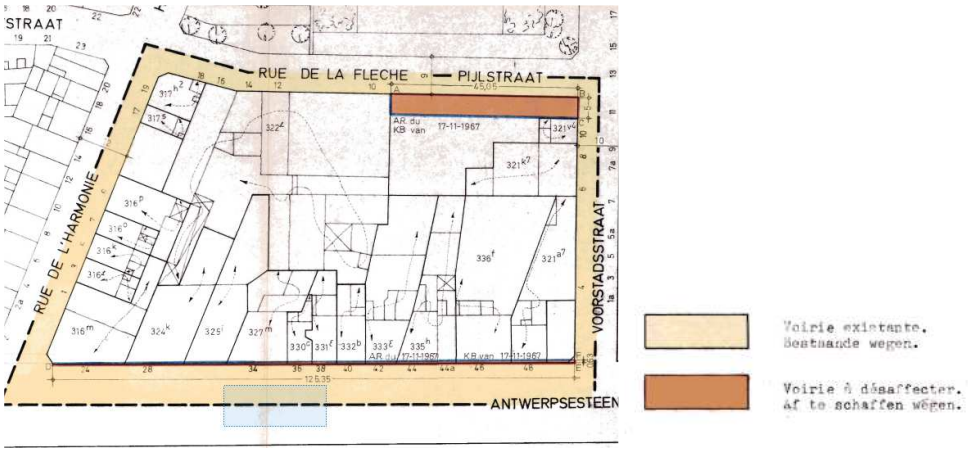
4.5 ALIGNEMENTS

Le PPAS comporte un plan d'alignement qui confirmait les alignements existants avant son approbation. L'abrogation du PPAS impliquera la suppression de ces alignements. Au moment de la mise en enquête publique de l'abrogation du PPAS, un projet de plan d'alignement (en remplacement de celui existant) sera présenté avant d'être approuvé par le Collège/Conseil au moment de l'abrogation finale du PPAS.

4.6 AUTRES ÉLÉMENTS DE DROIT

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

On notera toutefois la partie de la voirie désaffectée (via un A.R. de 1967) et dont la désaffection a bien été réalisée.



Plan d'alignement du PPAS

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

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

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

Avec l'abrogation totale du PPAS « Harmonie - Faubourg », 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 cet îlot.

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

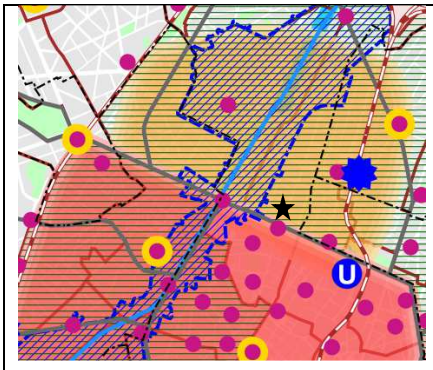
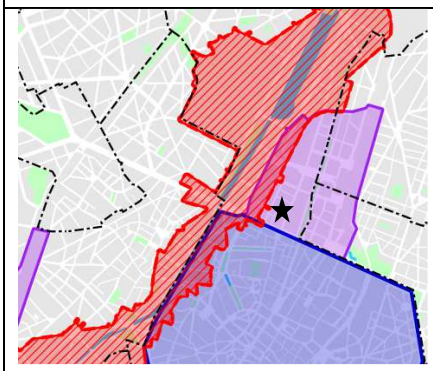
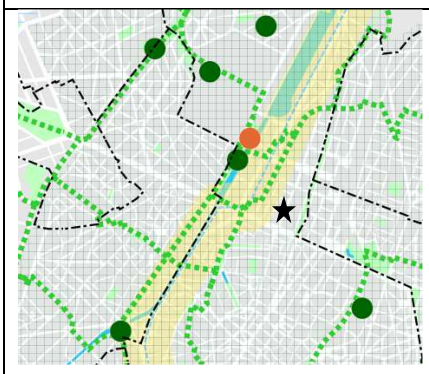
Différents outils urbanistiques destinés à régir et encadrer la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire existent. Ces outils sont établis sur deux niveaux, l'échelon régional et communal. D'un point de vue hiérarchique, les plans d'aménagement qui s'inscrivent en amont du PPAS sont les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

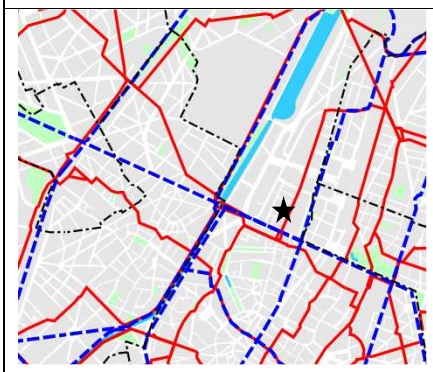
Le PPAS est en bas de la hiérarchie des plans telle qu'organisée par le CoBAT. Les PPAS doivent donc se conformer au PRAS et respecter le PRDD et le PCDD (en cours de révision). L'abrogation du PPAS n'aura donc aucune influence sur ces plans.

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

5.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

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

	**Armature spatiale et vision pour Bruxelles** 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).

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.

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

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

Le PPAS a été approuvé en 1983, 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), en clarifiant les concepts utilisés et en clarifiant le statut de la partie de la parcelle affectée en cours et jardins au PPAS mais bâtie par la suite.

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

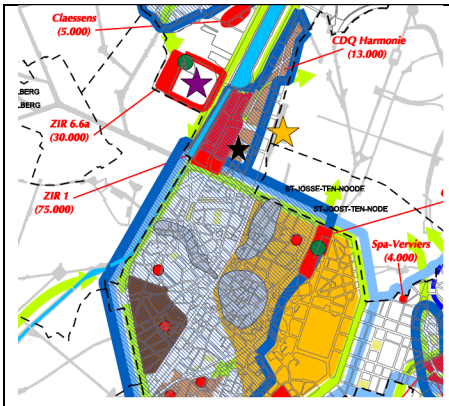
5.2.3 Le Plan Communal de Développement

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

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

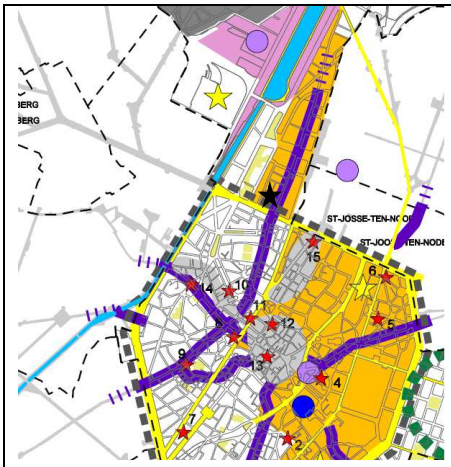
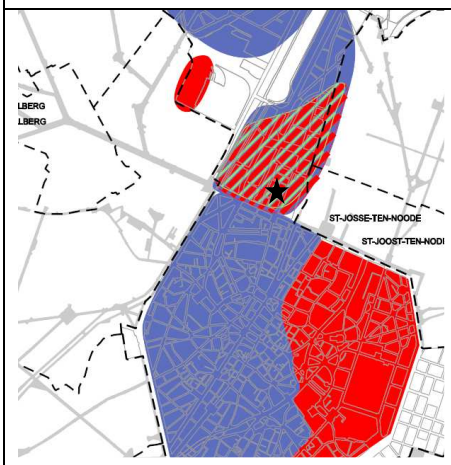
Le PCD identifie ce PPAS comme devant être abrogé ou modifié.

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).

	**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).
	**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 de planification communale** Le PPAS est 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. Au contraire, son

abrogation répondrait à ces objectifs fixés par le PCD.

5.2.4 Conclusion

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

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

Le plan datant de 1983, il n'a, à l'époque, que peu intégré de dimension durable et environnementale. Il ne contient donc pas de prescription spécifique en la matière. Son abrogation n'entraînera dès lors pas la disparition de considérations environnementales et n'aura pas d'impact sur la promotion du développement durable, les dispositions abrogées étant traitées de manière plus complète par d'autres réglementations en vigueur. L'abrogation du PPAS ne s'oppose par ailleurs nullement aux différents objectifs environnementaux que l'on connaît aujourd'hui. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur qui visent à protéger les citoyens et la nature en imposant des normes de qualité contraignantes.

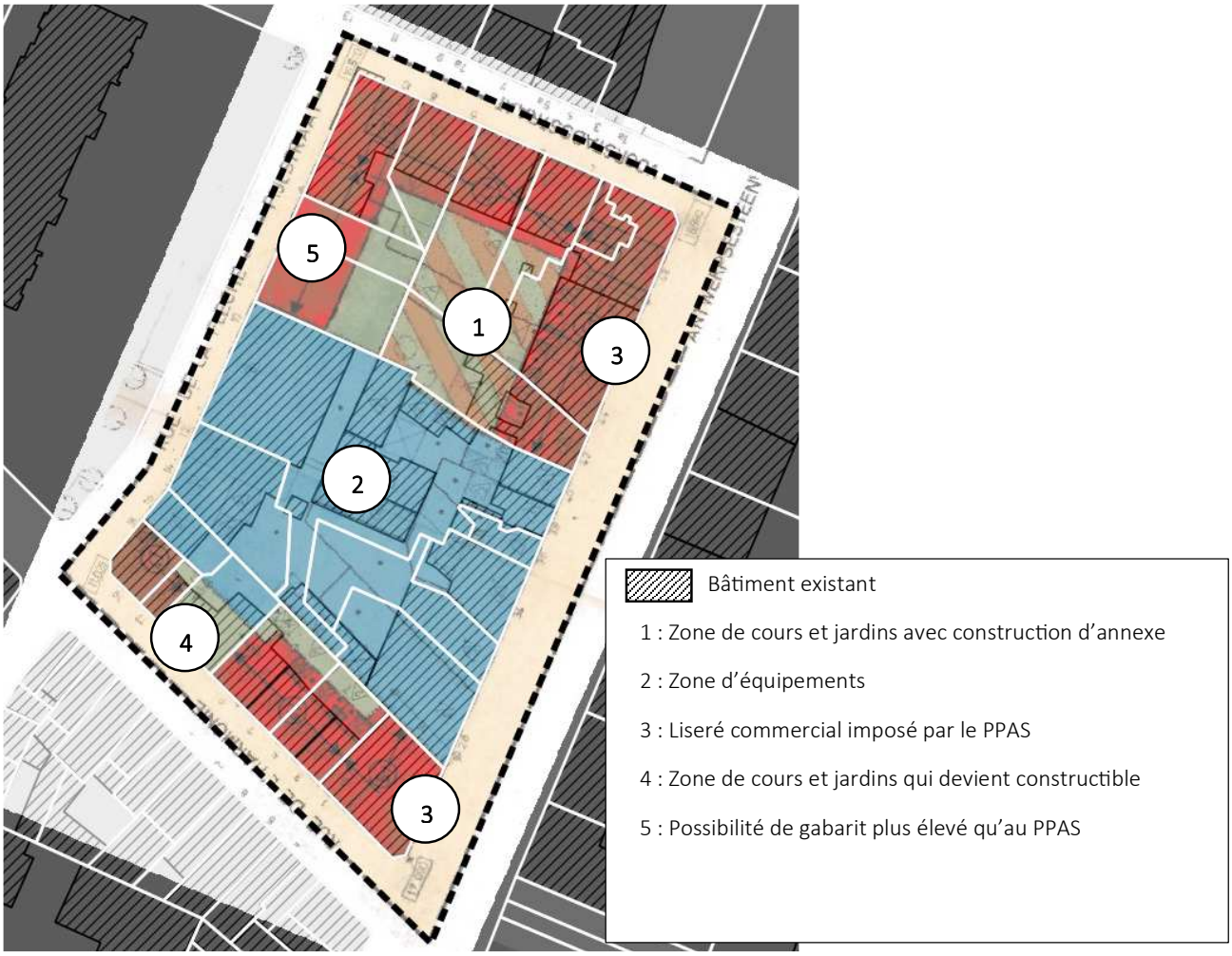
5.4 LES PROBLÈMES ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'ABROGATION DU PLAN

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

5.4.1 Introduction méthodologique à l'analyse des incidences par thématique

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

Zone PPAS	Affectations	Implantation-gabarits
Zone de bâtiments principaux	- suppression de l'imposition de commerces au rez de la chaussée d'Anvers (ces derniers restent toutefois autorisés par le PRAS) - le PRAS autorise plus d'affectations secondaires (bureau) et limite leurs seuils.	- possibilité pour la parcelle non bâtie sise à côté la Maison d'Enfants de 8 niveaux rue de la Flèche, d'avoir un gabarit plus élevé que ce que prévoit le PPAS, tout en s'intégrant dans l'environnement bâti de la rue de la Flèche. Un projet est d'ailleurs prévu sur le site dont les gabarits dérogent légèrement au PPAS tout en s'inscrivant dans l'environnement bâti.
Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public	- suppression de la zone d'équipement du PPAS au profit d'une zone d'habitation au PRAS, n'excluant toutefois la réalisation d'un équipement à cet endroit (voir prescription 0.7 du PRAS).	- limitation des possibilités d'implantation et de gabarit des constructions via l'application du RRU (le PPAS réglementant peu en la matière). Les besoins spécifiques engendrés par la fonction d'équipement permettront toutefois de justifier d'éventuelles demandes de dérogations au RRU. L'application du RRU dans cette zone permettra par ailleurs de mieux cadrer les demandes.
Zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée	- suppression de la délimitation en intérieur d'îlot de cette zone partiellement constructible. La zone telle que définie au PPAS ne correspond toutefois plus à la situation existante de fait ni aux objectifs urbanistiques actuels pour les intérieurs d'îlots.	- possibilités de construction d'annexes 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 ainsi que la situation future (projet de démolition de la dernière annexe présente dans la zone).
Zone de cours et jardins	- suppression de la délimitation de ces zones non bâtissables au PPAS (le RRU permettant via son application de réserver des zones de cours et jardins globalement plus grandes en intérieur d'îlot) et plus spécifiquement suppression de la zone située à front de la rue de l'Harmonie et actuellement bâtie en dérogation au PPAS	



Localisation des principaux enjeux de l'abrogation du PPAS

5.4.2 Au niveau de l'urbanisme

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

→ ***Au niveau des affectations***

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

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

Seuls les éléments suivants pourraient constituer des enjeux de l'abrogation du PPAS :

- 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 ;
- la suppression de la zone réservée aux équipements ;

Néanmoins, le PRAS permet la création de commerces et autres activités d'animation au rez-de-chaussée, voire au 1er étage et permet des équipements dans la zone d'habitation ainsi que via sa prescription générale 0.7.

Enfin, l'abrogation du PPAS permettra de clarifier plusieurs éléments du PPAS :

- le statut bâtissable de la parcelle à front de la rue de l'Harmonie affectée au PPAS en zones de cours et jardins qui a pourtant fait l'objet d'un projet résidentiel dans les années 90' en dérogation au PPAS ;
- la définition des concepts utilisés.

→ ***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.

Au niveau de l'implantation, au moment de la mise en enquête publique de l'abrogation du PPAS, un projet de plan d'alignement (en remplacement de ceux existants) sera présenté avant d'être approuvé par le Collège/Conseil au moment de l'abrogation finale du PPAS.

A noter que les alignements des façades avant existantes sont à front de voirie et recréent des îlots fermés sans zones de recul. Les principes d'implantation du RRU suivent donc cette logique d'alignement.

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact significatif en termes de profondeurs et de gabarits, vu la prise en

charge des demandes de permis par le RRU, hormis en ce qui concerne :

- la parcelle non bâtie sise à côté de la Maison d'Enfants (8 niveaux) rue de la Flèche, dont le gabarit pourrait être plus élevé que ce que prévoit le PPAS, tout en s'intégrant dans l'environnement bâti de la rue de la Flèche, ce que fait d'ailleurs le projet prévu sur la zone (voir PU délivré en 2022) ;
- dans la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du PPAS où l'application des prescriptions du RRU limitera les possibilités d'implantation et de gabarit des constructions (le PPAS réglementant peu en la matière). Les besoins spécifiques engendrés par la fonction d'équipement, permettront le cas échéant de justifier d'éventuelles demandes de dérogations au RRU ;
- 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.

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.

Tout projet sur le périmètre devra néanmoins 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 « Harmonie - Faubourg » ne contient aucune prescription visant à préserver le patrimoine. A ce titre, et au vu des analyses ci-dessus (voir point 4.3), l'abrogation du PPAS n'aura aucun impact patrimonial.

5.4.3 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 : logements sociaux gérés par le Foyer Laekenois, logements communaux, immeuble à appartements récent, logements dans des maisons traditionnelles bruxelloises…), ainsi que des commerces et équipements divers, dont une école et la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette (maison d'accueil), des services sociaux néerlandophones…

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 fait 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 et équipements 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 des petits bureaux actuellement interdits par le PPAS ;
- Supprimant l'obligation de commerces ou services aux rez-de-chaussée de la chaussée d'Anvers ;
- Supprimant la zone d'équipements prévue au PPAS.

Ces impacts sont toutefois très limités. En effet :

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

→ Au niveau du bureau, 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 protégera moins la fonction d'équipements. Il convient toutefois de noter que les terrains visés sont déjà occupés par de l'équipement (qui pourront donc être maintenus en application de la prescription 0.9 du PRAS) et que le PRAS permet de surcroit, dans toutes les zones, en application avec la prescription 0.7, de réaliser de l'équipement (moyennant mesures particulières de publicité en cas de dépassement des seuils).

5.4.4 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 Albert II, qui est considéré comme « Confort » pour les voitures et pour les poids lourds.



SMV voiture et poids lourds (Mobigis, 2021)

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 la Flèche et du Faubourg sont des petites rues pavées, à sens unique, permettant une giration dans le sens inverse des aiguilles d'une montre autour de l'îlot et destinées à un trafic local. Les rues du Faubourg et de la Flèche sont pourvues de zones de stationnement latéral d'un seul côté alors que la rue de l'Harmonie offre du stationnement bilatéral.

En termes de sécurité, aucun carrefour n'est repris comme ZACA (Zone à concentration d'accidents).

Le PPAS ne prévoit pas de dispositions en ce qui concerne les voiries ni de disposition relative au stationnement.

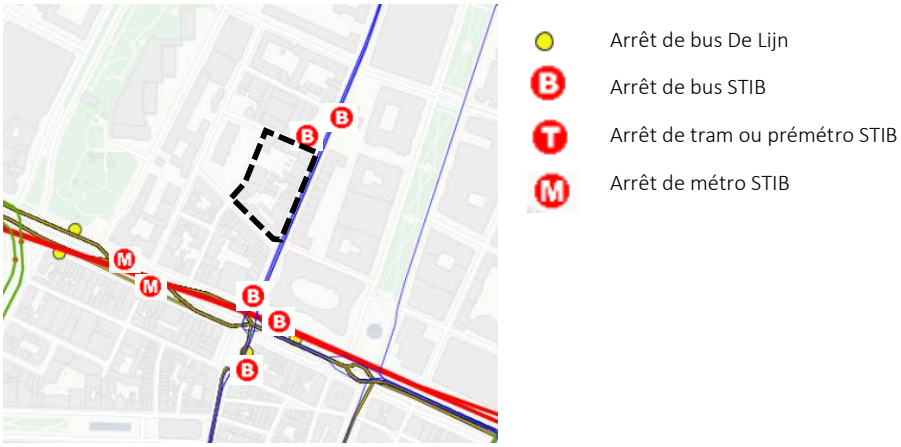
→ ***Au niveau de la circulation et du stationnement :*** L'abrogation du PPAS ne va pas fondamentalement modifier les flux de circulation et la demande en stationnement (potentiel bâti et mixité de fonctions globalement similaires avec ou sans abrogation du PPAS) ni l'offre (pas de prescription sur les voiries ni sur le stationnement). L'abrogation est donc peu susceptible de présenter un impact sur la mobilité dans la zone à travers les déplacements induits par les différentes fonctions et leurs besoins en stationnement.

Transport en commun

Selon la SMV, la chaussée d'Anvers est reprise en « Confort » pour les transports en commun, tandis que le boulevard Roi Albert II est repris en « Quartier », faisant de ces deux axes, des axes importants pour la circulation des transports en commun.



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 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. On notera plus spécifiquement le passage des lignes 46, 58, et N18, à l'arrêt Nicolas situé en face de l'église Saint-Roch.

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

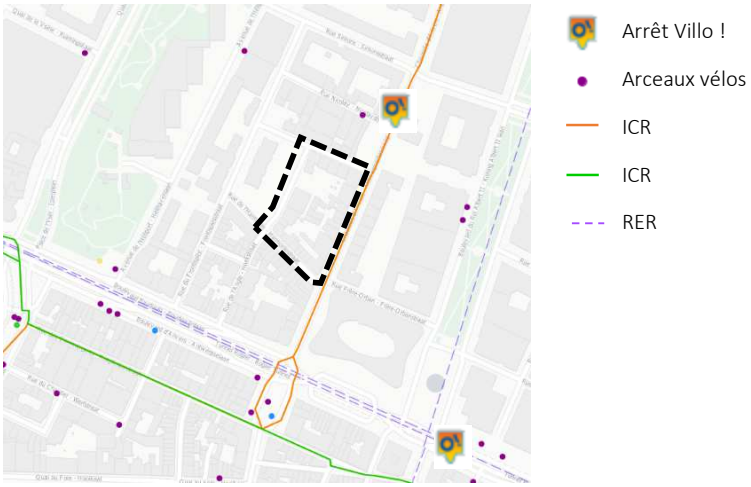
Modes actifs

Suivant la SMV, l'axe Albert II est considéré comme « Confort Plus » et la chaussée d'Anvers comme « Confort » pour les vélos.



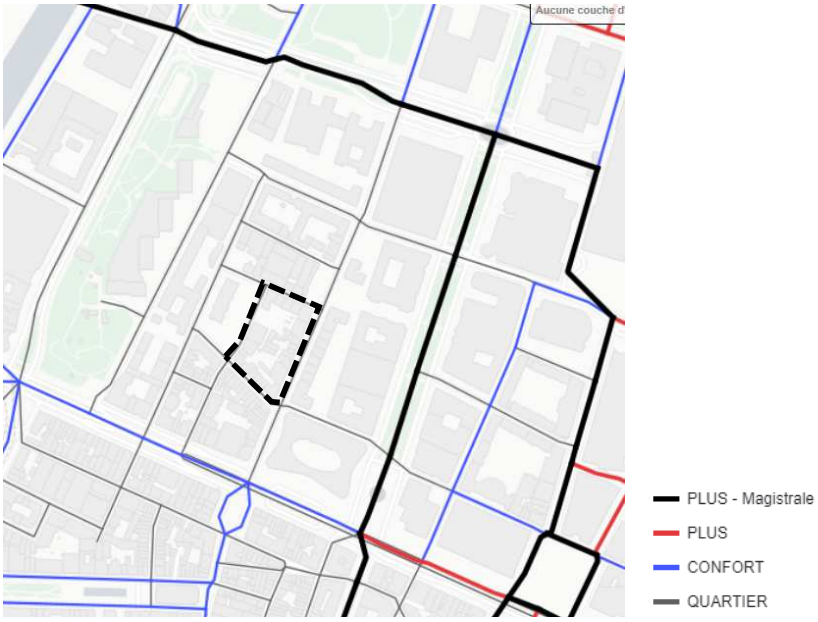
SMV vélo (Mobigis, 2021)

Un ICR passe sur la chaussée d'Anvers, pourvue de bandes cyclables suggérées. Une zone de stationnement Villo ! prend place à proximité de la place Saint-Roch, et des arceaux vélo sont présents dans la rue Nicolay et sur la place de l'église Saint-Roch.



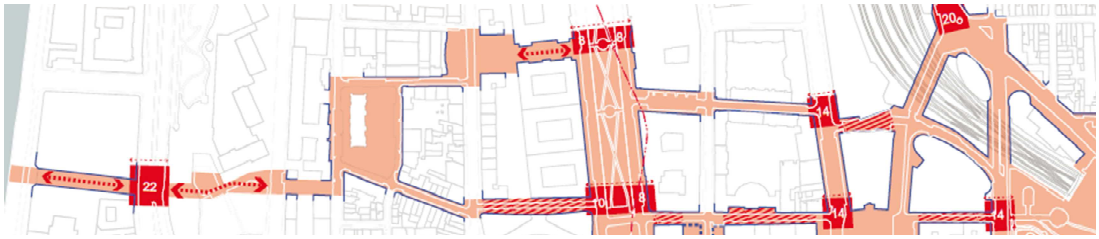
ICR, RER, Stations Villo ! et arceaux vélo (Mobigis, 2021)

Concernant les piétons, suivant la SMV, les axes Roi Albert II et Bolivar accueillent la « Magistrale piétonne ». Le boulevard Baudoin 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.



Vision Territoire Nord : Points d'attention « continuité, traversabilité de l'axe », Atlas Territoire Nord, 2020.

→ ***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. Elle n'empêchera également pas de réaliser les objectifs régionaux développés dans la Vision pour le Territoire Nord.

5.4.5 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. L'îlot du PPAS se trouve 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 :

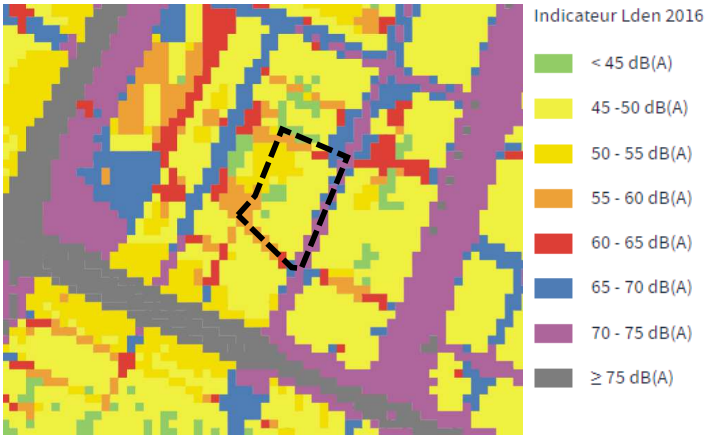
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

	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)

La chaussée d'Anvers est l'axe qui impacte le plus sur le périmètre du PPAS avec des niveaux sonores Lden supérieurs à 70 dB(A), dépassant les seuils d'intervention d'urgence. Il est à noter que toute la zone du PPAS est en zone 30km/h depuis le 1er janvier 2021 alors que les cartes datent de 2016 et n'intègrent donc pas cette nouvelle situation. De manière globale, le niveau sonore Lden au sein des îlots est inférieur à 50 dB(A), mais rarement à 45 dB(A) comme renseigné 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. Ces activités sont principalement susceptibles de générer des bruits d'équipements techniques (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs…), des bruits de livraisons. A noter que les activités scolaires (présentes dans l'îlot) sont explicitement exclues du champ d'application de l'arrêté « bruit de voisinage » et ne sont pas des installations classées. Il n'est en effet pas évident par exemple de règlementer les jeux des enfants dans une cours de récréation lorsque l'école est en fonctionnement. Il n'y a donc par de norme spécifique de bruit à respecter pour ce type d'établissements.

→ 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

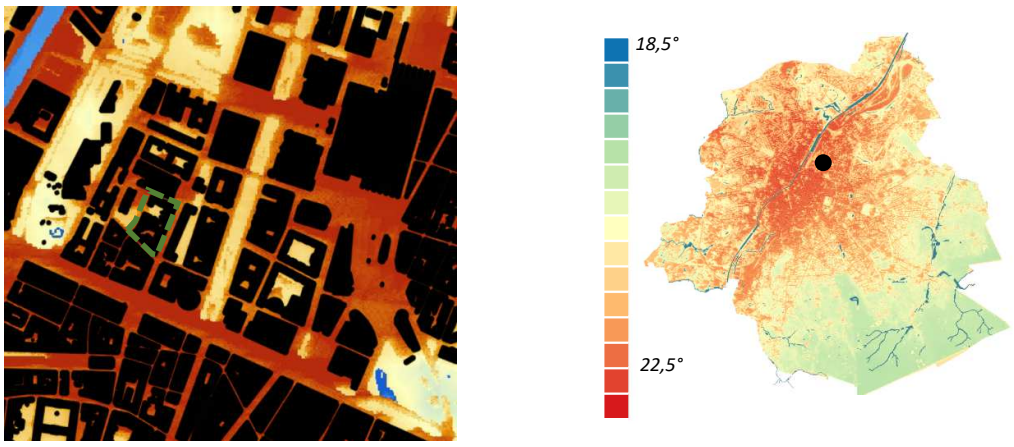
nuisances qui y seraient liées.

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

5.4.6 Au niveau du microclimat

Îlots 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.



Îlot 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.

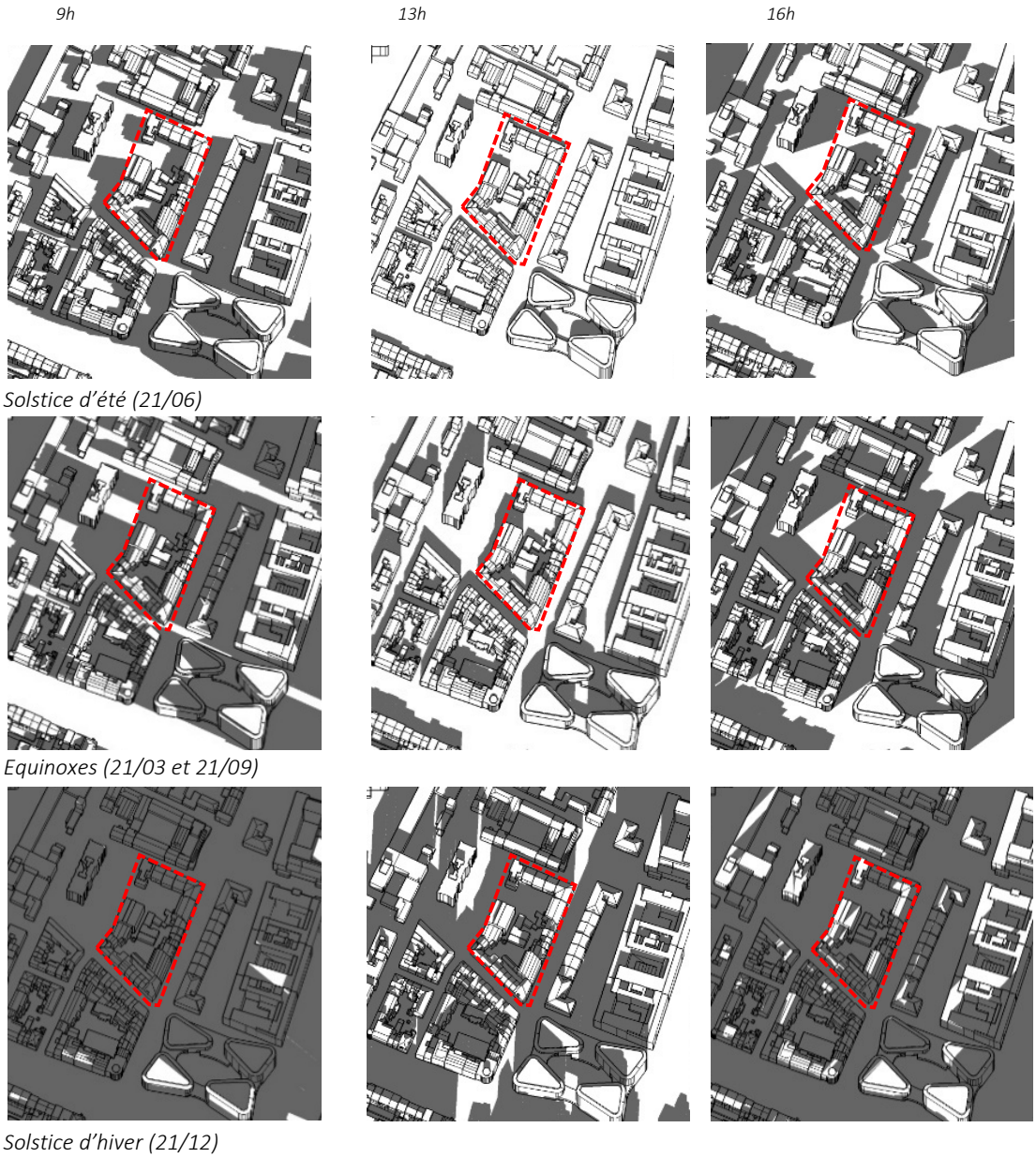
Plus précisément dans la zone couverte par la PPAS, c'est la partie sud, presqu'entièrement bâtie, qui est la plus impactée. Le coin nord-ouest (moins bâti) est le plus frais.

→ Au **niveau des îlots de chaleur**, l'abrogation du PPAS et l'application du RRU est plus favorable, le PPAS autorisant de bâtir toute la zone d'équipements et réservant une zone d'annexes plus grande que ce que n'autorise le RRU. La zone de cours et jardins à front de la rue de l'Harmonie aurait pu être un enjeu de l'abrogation en la matière, mais elle a été urbanisée en dérogation au PPAS. L'abrogation du PPAS est donc globalement plus favorable que le maintien du PPAS en ce qui concerne son effet « îlot de chaleur ».

Vent et 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 :



→ 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 de 2 à 3 niveaux en plus que ce que prévoit le PPAS pour la parcelle non bâtie rue de la Flèche. Cette possibilité n'est toutefois pas de nature à avoir un impact significatif en termes d'ensoleillement.

5.4.7 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 moyenne (26– 40 µg/m³), et les concentrations annuelles en O_3 et en particules fines PM10 sont moins importantes (respectivement 26 – 30 µg/m³ et 16 – 20 µg/m³).



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

Les concentrations en Black Carbon sont les plus élevées au niveau du boulevard Roi Albert II.



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 de l'îlot et la mise en œuvre quasi-totale du PPAS, l'abrogation de ce dernier n'entraînera pas de bouleversements majeurs au sein du quartier (augmentation de population, arrivée de nouvelles fonctions) susceptibles d'augmenter la pollution liée au trafic ou au chauffage.

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

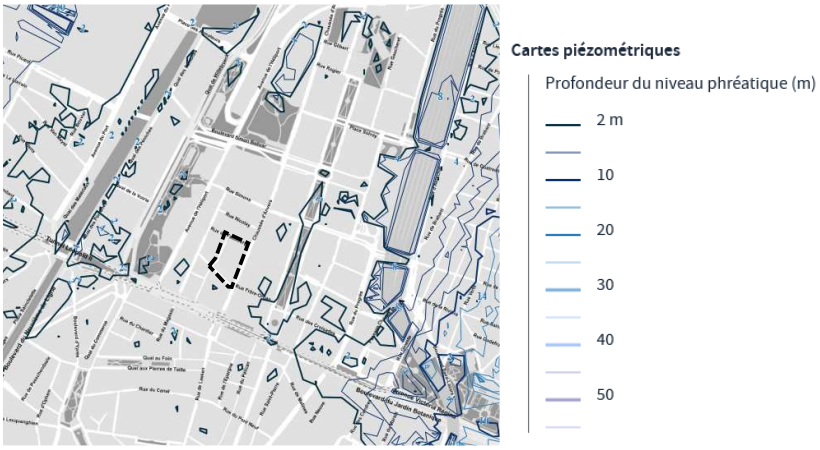
Sols et sous-sol

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 est de 66% pour le périmètre du PPAS. En outre, une grande partie des espaces non bâtis sont imperméabilisés (voiries, cour de récréation, accès et parking…). Près 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 est catégorisée comme polluée sans risque (catégorie 3), alors que les parcelles à l'angle Faubourg/Anvers sont catégorisés comme potentiellement polluées (catégorie 0).



Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2020)

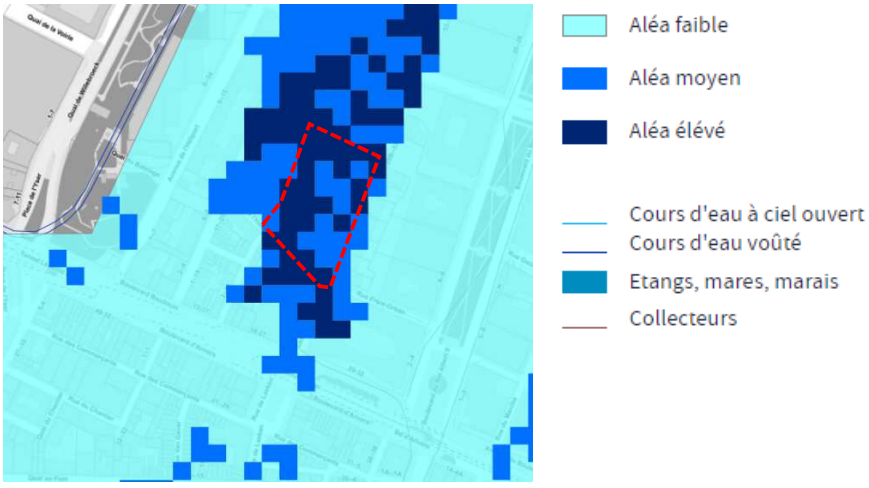
Eaux de surface

Le cours d'eau le plus proche est le Canal, qui passe à moins 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 ;
- L'inscription au plan de zones de cours et jardins qui doivent être plantées sur minimum 50% de leur superficie ;
- Un P/S limité dans la zone d'équipement qui n'empêche toutefois pas que la quasi-totalité de la zone soit imperméabilisée.

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 ».
- L'imposition d'une citerne et de toitures vertes par le titre I du RRU.

Par ailleurs, la mixité des fonctions autorisée par le PPAS est globalement similaire (mêmes types de fonctions à l'échelle du périmètre) à celle autorisée par le PRAS. L'abrogation du PPAS n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les pollutions de sol et des eaux engendrées par

les fonctions qui seraient autorisées dans le quartier. De même le potentiel constructible autorisé par le PPAS est globalement similaire à celui autorisé par le RRU. L'abrogation du PPAS n'est donc pas susceptible d'augmenter la consommation d'eau et la production d'eau usée.

5.4.9 Au niveau de la faune et la flore

Le contexte écologique est globalement assez pauvre, environ 13 % 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 0,16 pour l'îlot. Tant l'îlot que ces 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 : les arbres d'alignement de la chaussée d'Anvers, de la rue de la Flèche et de la rue du Faubourg ;
- 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. On notera que les arbres d'alignements présents sur le boulevard Albert II constituent une zone refuge pour les oiseaux.



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 les prescriptions suivantes susceptibles d'impacter la **faune et la flore** dans le périmètre :

- L'inscription au plan de zones de cours et jardins qui doivent être plantées sur minimum 50% de leur superficie ;
- 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.

Il importe par ailleurs de rappeler que la zone de cours et jardins située le long de la rue de l'Harmonie a été bâtie en dérogation au PPAS et ne constitue donc plus un enjeu en termes de faune et flore.

5.4.10 Au niveau de l'énergie

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

5.4.11 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.

5.4.12 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.

5.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement

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

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

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

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

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

6.2 Le caractère cumulatif des incidences :

Sans objet.

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

Sans objet.

6.4 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée) :

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

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

→ de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers

Sans objet.

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

Sans objet.

→ de l'exploitation intensive des sols

Sans objet.

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

Sans objet.

7 CONCLUSIONS

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

L'abrogation totale du PPAS 46-60 « Harmonie – Faubourg » 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 : fixer des alignements, protéger l'intérieur d'îlot, confirmer la zone d'équipement d'intérêt collectif, protéger le logement, protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers, 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.
    - La suppression de la zone d'équipement du PPAS au profit d'une zone d'habitation au PRAS, n'exclut pas la réalisation d'un équipement à cet endroit (voir prescription 0.7 du PRAS).
    - 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.
    - Le recours au RRU pour les implantations confirme la situation de fait pour le bien sis rue de l'Harmonie n°11, via la suppression de la zone de cours et jardins au PPAS.
    - Les prescriptions du RRU, du PRAS, un nouveau plan d'alignement, et enfin l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant permettront donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse.
    - Les prescriptions du RRU, du PRAS, un nouveau plan d'alignement, et enfin l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant permettront donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse.
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. Le souhait d'abroger ou modifié ce plan est d'ailleurs inscrit dans la carte 12 du PCD.
4. Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique. De la même manière, les concepts utilisés mais non définis dans le PPAS étant source d'interprétation, l'abrogation du PPAS permettra une clarification de la situation juridique sur la zone.

5. 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.