

VILLE DE BRUXELLES - STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME – PLAN
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL N°

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

46_65 bis Emile Jacqmain

ABROGATION TOTALE DU PPAS 46_65 BIS

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 46_65 BIS

**Périmètre compris entre le boulevard du Roi Albert II, la chaussée d’Anvers, la rue du Faubourg, la rue du Frontispice,
la rue Nicolay et la rue du Peuple**

Perimeter inbegrepen tussen de Koning Albert II laan, de Antwerpsesteenweg, de Voorstadstraat, de
Frontispiesstraat, de Nicolaystraat en de Volkstraat

Référence Nova: 04/PPAS/166505 & 04/PPAS/166505

Référence Région: BRU_0111_007_E & BRU_0111_006_E

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

**Verslag dat de afwezigheid van significante impact op het milieu
rechtvaardigt volgens de bijlage D van het BWRO**



Par le Collège / Vanwege het College :

Le Collège / Het College,

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

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Ans PERSOONS

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières	3
1 Introduction	5
1.1 Procédure d'abrogation d'un PPAS	5
1.2 Présentation du périmètre concerné	5
1.2.1 Localisation générale du PPAS	5
1.2.2 Périmètre du PPAS	5
1.2.3 Composition du PPAS	7
1.3 Motivation de l'abrogation	7
2 Motifs d'élaboration du PPAS	8
2.1 Historique	8
2.2 Objectifs du PPAS	8
2.3 Une note de vision pour le site dit Ferraris	9
3 Analyse comparative	10
3.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS	10
3.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans	20
3.3 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS	21
4 Analyse des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans	28
4.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités	28
4.2 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 ;	28
4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)	29
4.2.2 Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS)	29
4.2.3 Le Plan Communal de Développement	29
4.2.4 Conclusion	30
4.3 L'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable	30
4.4 Les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan	31
4.4.1 Introduction méthodologique à l'analyse des incidences par thématique	31
4.4.2 Au niveau de l'urbanisme	34
4.4.3 Au niveau social et économique	38
4.4.4 Au niveau de la mobilité	44
4.4.5 Au niveau de l'environnement sonore et vibratoire	54
4.4.6 Au niveau du microclimat	57
4.4.7 Au niveau de la qualité de l'air	64
4.4.8 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux souterraines	66
4.4.9 Au niveau des eaux usées et eaux pluviales	69
4.4.10 Au niveau de la faune et la flore	71
4.4.11 Au niveau de l'énergie	73
4.4.12 Au niveau des déchets	75
4.4.13 Au niveau du potentiel de conservation du bâtiment et de transition vers une économie circulaire	76

4.4.14	Au niveau de l'être humain	82
4.5	L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement	83
5	Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation du PPAS et de la zone susceptible d'être touchée	83
5.1	La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences :	83
5.1.1	Le caractère devenu bâtissable des percées Est-Ouest existantes	83
5.1.2	La possibilité de créer de nouvelles percées Est-Ouest	84
5.1.3	La possibilité de gabarits plus élevés, notamment côté Albert II et une plus grande flexibilité dans l'implantation des différentes affectations	84
5.2	Le caractère cumulatif des incidences:	84
5.3	Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple):	86
5.4	La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée) :	86
5.5	La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison :	86
6	Conclusions	87

1 INTRODUCTION

1.1 PROCÉDURE D'ABROGATION D'UN PPAS

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

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

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

Le présent document vise à justifier l'absence d'incidence notable sur l'environnement au regard de l'annexe D du COBAT, pour le projet d'abroger partiellement le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°46_65bis.

1.2 PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

1.2.1 Localisation générale du PPAS

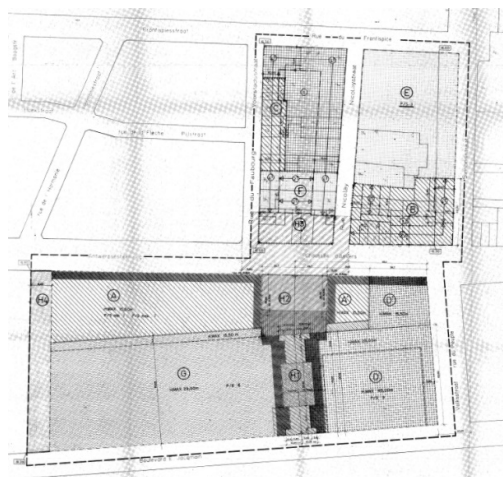
Le périmètre du PPAS 46_65 bis « Emile Jacqmain » se situe au sein du quartier dit « Nord » de la Ville de Bruxelles. Il est compris entre le boulevard du Roi Albert II, la chaussée d'Anvers, la rue du Faubourg, la rue du Frontispice, la rue Nicolay et la rue du Peuple.

1.2.2 Périmètre du PPAS

Le périmètre du PPAS « Emile Jacqmain » couvre une superficie d'environ 38.608m². Il comprend les bâtiments du Ferraris, bureaux appartenant à la Communauté flamande, ainsi que l'Eglise Saint-Roch, la place et l'îlot Saint-Roch et un ensemble de logements sociaux chaussée d'Anvers.



Localisation & Situation existante



Plan d'aménagement du PPAS d'origine (1989)

1.2.3 Composition du PPAS

Le PPAS 46_65bis «Emile Jacqmain» du 07 juin 1989, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait, un plan d'aménagement et un plan d'alignement.

1.3 MOTIVATION DE L'ABROGATION

L'abrogation totale du PPAS 46_65bis «Emile Jacqmain» est sollicitée pour la raison suivante : le PPAS se situe sur le Territoire Nord de la Région de Bruxelles-Capitale. On y trouve entre autres le bâtiment du Comte Ferraris, boulevard du Roi Albert II 20, occupé entièrement par les services de la Communauté flamande. Le gouvernement flamand souhaite vendre le bâtiment pour un déménagement à l'horizon 2024.

A cette occasion, la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale ont constaté que le PPAS Emile Jacqmain ne répondait pas à la Vision du Territoire Nord développée par la Région et les communes sur ce périmètre. Cette vision est reprise à la page 9 (point 4. Vision) de la note intitulée « Projectlines Ferraris ». Une abrogation du PPAS permettrait ainsi une plus grande mixité d'affectations avec pour objectif : max. 50% de bureaux, min. 33% de logement et +/- 10% d'équipements et, le cas échéant, une nouvelle réflexion sur les liaisons Est-Ouest.

2 MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS

2.1 HISTORIQUE

Le 17.02.1967, le plan d'aménagement du Quartier Nord (PPA 46-21) a été approuvé. En juin 1979, le Conseil communal de la Ville constate que « la situation économique actuelle et la stagnation immobilière ne permettent pas d'envisager dans un avenir prévisible la poursuite du programme de construction tel que prévu initialement par le plan approuvé ». Aussi, il estime nécessaire de prévoir de l'habitat avec ses équipements dans de bonnes conditions et décide en conséquence de solliciter l'autorisation de réviser partiellement le PPA 46-21. La Ville a sollicité le 13 juin 1988 une révision de ce plan d'aménagement. Etant donné que l'arrêté de révision n'était pas antérieur à la procédure d'adoption d'un nouveau plan d'aménagement (et donc susceptible d'être annulé par le Conseil d'Etat), un arrêté royal de retrait a été pris en date du 24.01.1989. Le 21.02.1989, un nouvel arrêté royal de révision a été obtenu. Le PPAS « Emile Jacqmain 46-65 bis » a été approuvé le 07 juin 1989.

Le 10.11.2005, le PPAS Hélicoptère mettait en œuvre le programme défini par le gouvernement régional pour la Zone d'Intérêt Régionale Hélicoptère au Plan Régional d'Affectation du Sol. Le périmètre de ce dernier PPAS englobait un des ilots du PPAS « Emile Jacqmain », à savoir les parties B et E de l'îlot du PPAS défini par la rue Nicolay, la rue Frontispice, la rue Simons et la chaussée d'Anvers. L'approbation du PPAS Hélicoptère a donc abrogé partiellement le PPAS Emile Jacqmain en excluant cet îlot de son périmètre.

2.2 OBJECTIFS DU PPAS

Le périmètre était situé en zones d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au plan de secteur. Le PPAS visait :

- la création de zones d'habitation avec commerces et fonctions d'animations au rez-de-chaussée ;
- le maintien des zones d'équipements scolaires et sociaux et des zones comportant des ateliers et/ou dépôts ;
- la création d'une zone d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public et/ou de bureaux et/ou de logement ;
- la création d'une zone d'équipements culturels, sociaux ou culturels ;
- la création d'une zone de galerie commerciale.

Afin de mettre en œuvre ce nouveau programme, des implantations, des gabarits et des densités ont été

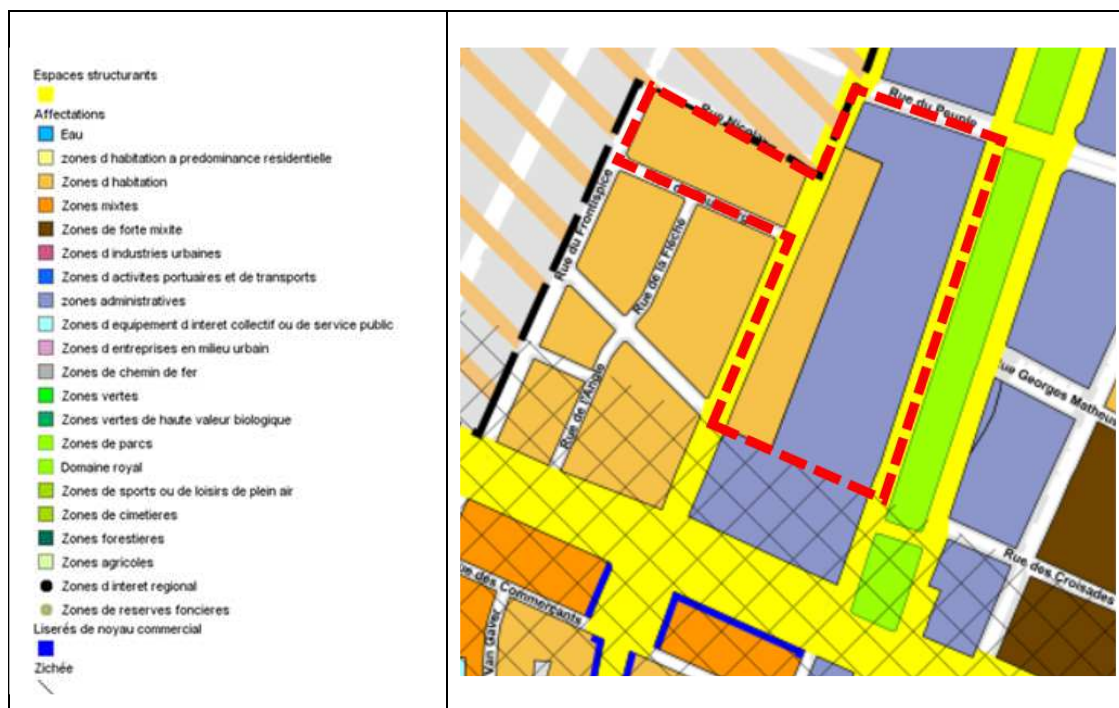
définies, ainsi que des nouvelles zones de places publiques et de de passage public sur sol privé.

2.3 UNE NOTE DE VISION POUR LE SITE DIT FERRARIS

En 2020, la Communauté flamande annonçait son souhait de vendre le bâtiment Ferraris. La Région bruxelloise et la Ville y ont vu l'opportunité d'encourager le futur acheteur à appliquer les principes de la vision Territoire Nord sur le périmètre du PPAS. A cette fin, une note appelée « Projectlines Ferraris » a été rédigée pour décliner ces principes au bâtiment du Comte Ferraris boulevard Albert II n°20. Cette note se trouve en annexe de ce rapport d'évaluation des incidences. Elle sert de point de référence à l'analyse des évaluations des incidences en cas d'abrogation du PPAS Emile Jacqmain.

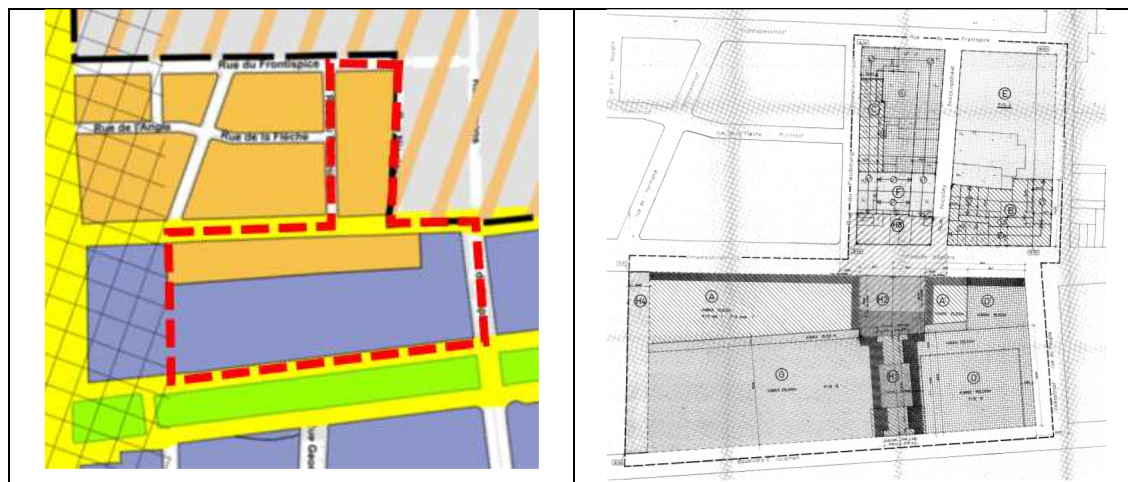
3 ANALYSE COMPARATIVE

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

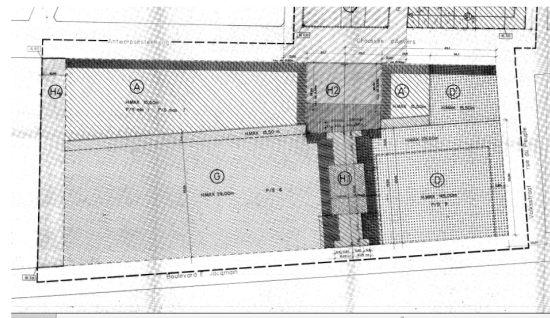
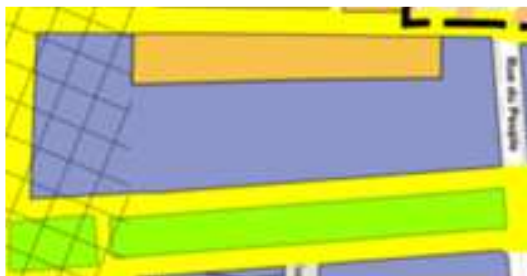


Périmètre du PPAS (désigné par un contour rouge pointillé) sur fond de plan du PRAS.

Nous décrivons ici les spécificités du périmètre au regard des prescriptions du PPAS et du PRAS.

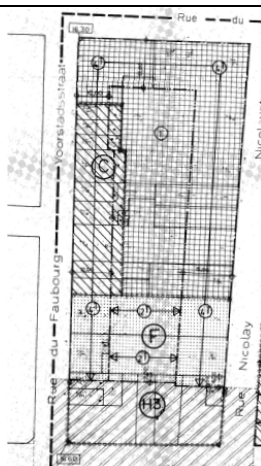
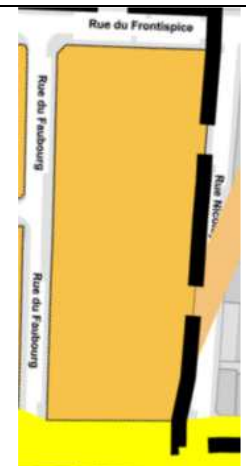


Plan d'affectation du PRAS et du PPAS

ZONES A & A' au PPAS	
PPAS	PRAS
	
Ces zones sont affectées au logement uni- ou plurifamilial. Le rez-de-chaussée à front de la chaussée d'Anvers et à front de la place à créer est obligatoirement affecté aux commerces de détail et de services et ou à des fonctions d'animation accessibles au public.	Zone d'Habitation
<p>IMPACT :</p> <p>Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS mais est plus strict en ce qu'il impose un liseré d'animation commercial au rez-de-chaussée. Le PPAS est également plus strict car il ne permet pas les affectations de « bureau » ou d' « activités productives », contrairement au PRAS.</p> <p>Contrairement au PRAS, le PPAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne prévoit pas explicitement la réalisation d'équipements (>< prescription générale 0.7 du PRAS) - Ne limite pas le nombre de chambres d'hôtel (l'hôtel à l'époque du PPAS étant assimilé à du logement) - Ne limite pas les superficies des commerces, services et fonctions d'animation accessibles au public. A noter que leur limitation au rez limite les risques de dépassement des seuils visés au PRAS. <p>⇒ 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 (ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord), avec des superficies maximales limitées et ne les limite pas au rez. Seule la fin de l'obligation d'une animation des rez-de-chaussée le long de la chaussée d'Anvers et de la place pourrait avoir un impact sur l'activation commerciale du rez-de-chaussée. Le PRAS n'empêche cependant pas d'activer les rez-de-chaussée.</p>	

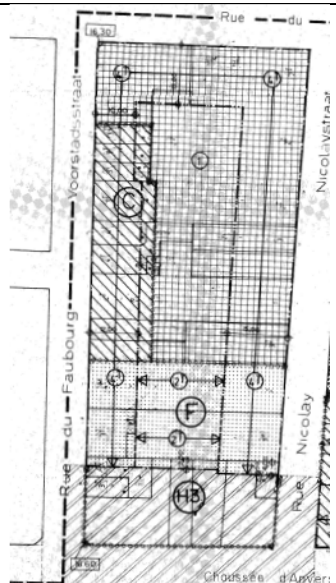
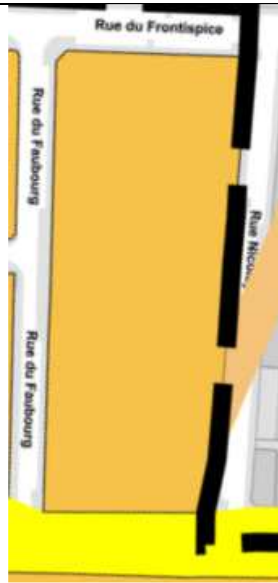
	PPAS	PRAS
Affectations principales	Logement	Logement
Affectations secondaires		
<i>Equipements</i>	/	Max. 250m ² sous réserve de la prescription générale 0.7
<i>Equipements scolaires/sportifs/sociaux et de santé</i>	/	Max. 1.000m ² sous réserve de la prescription générale 0.7

Commerce	Imposé au rez-de-chaussée sans limite de sup.	Max.150m ² au rdc Max.300m ² jusqu'au 1 ^{er} étage sous réserve de MPP et sous conditions
Activités productives	/	Max. 250m ² ou 500m ² avec MPP
Bureau	/	Max. 250m ² ou 500m ² avec MPP
Hôtel	Hôtel associé au logement. Pas de max. de chambres	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

ZONE C au PPAS	
PPAS	PRAS
	
Cette zone est affectée au logement uni- ou plurifamilial. Le rez-de-chaussée peut être affecté aux commerces de détail et de services.	Zone d'Habitation
<p>IMPACT : Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS mais est plus strict en ce qu'il ne permet pas les affectations de « bureau » ou d'« activités productives », contrairement au PRAS.</p> <p>Contrairement au PRAS, le PPAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne prévoit pas explicitement la réalisation d'équipements (>< prescription générale 0.7 du PRAS) - Ne limite pas le nombre de chambres d'hôtel (l'hôtel à l'époque du PPAS étant assimilé à du logement) - Ne limite pas les superficies des commerces et services. A noter que leur limitation au rez limite les risques de dépassement des seuils visés au PRAS. <p>⇒ 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 (ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord), avec des superficies maximales limitées et ne les limite pas au rez.</p>	

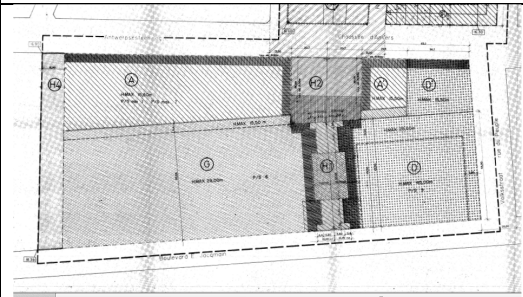
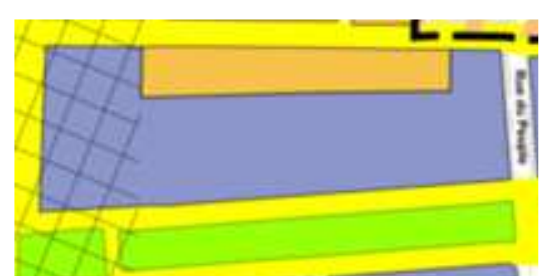
	PPAS	PRAS
Affectations principales	Logement	Logement
Affectations secondaires		

Equipements	/	Max. 250m ² sous réserve de la prescription générale 0.7
Equipements scolaires/sportifs/sociaux/santé	/	Max. 1.000m ² sous réserve de la prescription générale 0.7
Commerce	Rez-de-chaussée sans limite de sup.	Max.150m ² au rdc Max.300m ² jusqu'au 1 ^{er} étage sous réserve de MPP et sous conditions
Activités productives	/	Max. 250m ² ou 500m ² avec MPP
Bureau	/	Max. 250m ² ou 500m ² avec MPP
Hôtel	Hôtel associé au logement. Pas de max. de chambres	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

ZONE mixte d'habitation et d'entreprises au PPAS (zone quadrillée)	
PPAS	PRAS
	
<p>Cette zone est affectée au logement (...). Elle peut être affectée à l'usage d'ateliers et de dépôts à condition que la nature de ces activités soit compatible avec l'habitation voisine.</p>	<p>Zone d'Habitation</p>
<p>IMPACT : Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS. Le PPAS est plus strict car il ne permet pas les affectations de « bureau » ou de « commerces » sur cette zone, contrairement au PRAS.</p> <p>Contrairement au PRAS, le PPAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne prévoit pas explicitement la réalisation d'équipements (>> prescription générale 0.7 du PRAS) - Ne limite pas le nombre de chambres d'hôtel (l'hôtel à l'époque du PPAS étant assimilé à du logement) - Ne limite pas les superficies des activités productives (max 250m² à 500m² si MPP au PRAS) 	

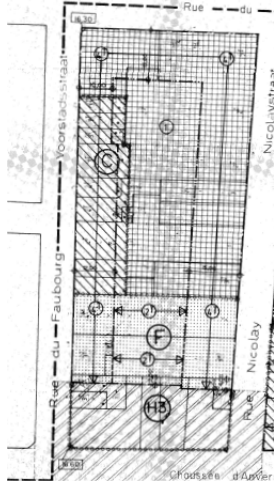
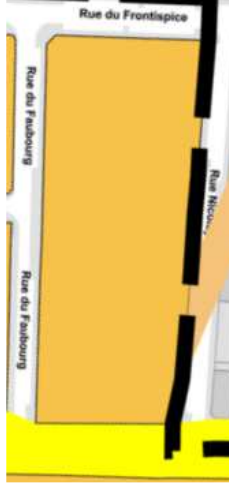
- ⇒ L'abrogation du PPAS permettra de préserver le logement, via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12. Le PRAS permet néanmoins une plus grande mixité d'affectations (ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord), avec des superficies maximales limitées tout en encadrant fortement (surface maximale imposée) la présence d'activités productives, contrairement au PPAS actuel.

	PPAS	PRAS
Affectations principales	Logement	Logement
Affectations secondaires		
<i>Equipements</i>	/	Max. 250m ² sous réserve de la prescription générale 0.7
<i>Equipements scolaires/sportifs/sociaux/santé</i>	/	Max. 1.000m ² sous réserve de la prescription générale 0.7
<i>Commerce</i>	/	Max.150m ² au rdc Max.300m ² jusqu'au 1 ^{er} étage sous réserve de MPP et sous conditions
<i>Activités productives</i>	Pas de limite de superficies et sous conditions de compatibilité avec l'habitation	Max. 250m ² ou 500m ² avec MPP et sous conditions de compatibilité avec l'habitation
<i>Bureau</i>	/	Max. 250m ² ou 500m ² avec MPP
<i>Hôtel</i>	Hôtel associé au logement. Pas de max. de chambres	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

ZONE D & D' au PPAS	
PPAS	PRAS
	
<p>Ces zones sont affectées aux équipements. Elles peuvent être affectées aux bureaux. La zone D' peut être affectée au logement (...). En cas de construction de bureaux, le rez-de-chaussée à front de la chaussée d'Anvers est obligatoirement affecté aux commerces de détail et de services et /ou à des fonctions d'animation accessibles au public.</p> <p>La prescription 2.6. prévoit en outre une superficie minimale de 150m² de logements dans chaque angle</p>	<p>Zone administrative.</p>

des zones D et G, de part et d'autres de la zone H1. La prescription 4.7. prévoit des rez-de-chaussée avec des fonctions d'animations (commerces/services/...) le long de la zone H1.	
<p>IMPACT :</p> <p>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 administrative du PRAS : s'agissant d'une partie limitée de la zone administrative du PRAS, on peut considérer qu'il précise le PRAS sans mettre en péril son affectation principale.</p> <p>Par ailleurs, le PPAS est plus stricte que le PRAS pour les affectations secondaires « commerces » (sauf le long de la zone H1) et « activités productives ».</p> <p>⇒ L'abrogation du PPAS permettra une plus grande mixité d'affectations (bureaux et logement mais aussi commerces, activités productives) tout en permettant de l'équipement, ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord et à la situation existante.</p>	

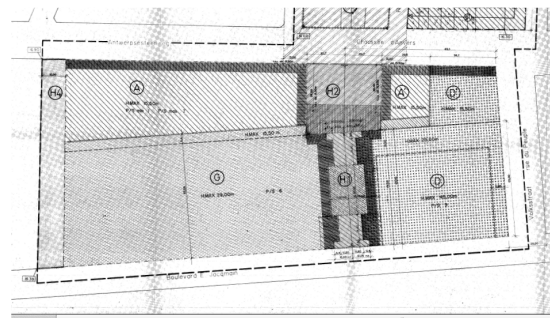
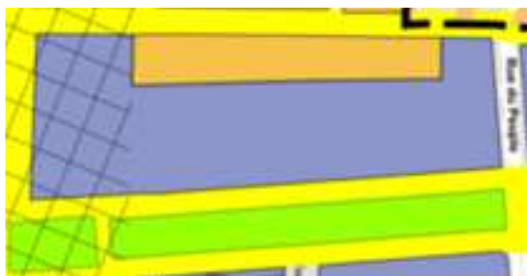
	PPAS	PRAS
Affectations principales	Equipements	Bureau et logement
Affectations secondaires		
<i>Bureau</i>	Pas de limite de superficies	Affectation principale
<i>Logement</i>	Zone D : 150m ² aux angles avec la zone H1 Zone D' : pas de maximum de superficies	Affectation principale
<i>Equipements</i>	Affectation principale	Pas de limite de superficies
<i>Commerce</i>	Si bureau en zone D' : Obligation de commerces au rez-de-chaussée sans limite de sup. Autres zones : /	Max.1.000m ² ou plus si MPP
<i>Activités productives</i>	/	Pas de limites de superficies sous conditions
<i>Hôtel</i>	Hôtel associé au logement. Pas de max. de chambres en zone D'	Pas de max. de nbre de chambres

ZONE F au PPAS	
PPAS	PRAS
	
Cette zone est affectée aux équipements culturels ¹ , sociaux et culturels. Elle peut être aussi affectée aux logements.	Zone d'Habitation
<p>IMPACT :</p> <p>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.</p> <p>Par ailleurs, le PPAS est plus stricte que le PRAS pour les affectations secondaires « commerces », « bureaux » et « activités productives » ainsi que pour les équipements qui doivent être culturels ou socio-culturels.</p> <p>Contrairement au PRAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le PPAS ne limite pas le nombre de chambres d'hôtel (l'hôtel à l'époque du PPAS étant assimilé à du logement) - le PPAS ne limite pas les superficies des équipements (max 250m² à 1000m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé au PRAS, voir plus en application de la 0.7) <p>⇒ L'abrogation du PPAS permettra une plus grande mixité d'affectations (bureaux, commerces, activités productives et tous types d'équipements), ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord et à la situation existante.</p>	

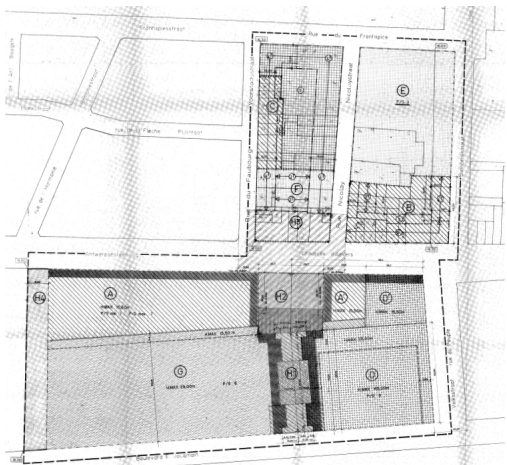

	PPAS	PRAS
Affectations principales	Equipements culturels, sociaux et culturels	Logement
Affectations secondaires		
Logement	Pas de max. de superficies	/

¹ Dans les prescriptions du PPAS, on lit « *cultuel* » (*sic*).

<i>Equipements</i>	Equipements culturels et culturels sont une affectation principale sans max de superficies.	Max. 250m ² sous réserve de la prescription générale 0.7
<i>Equipements scolaires/sportifs/sociaux/santé</i>	Equipements sociaux sont une affectation principale	Max. 1.000m ² sous réserve de la prescription générale 0.7
<i>Commerce</i>	/	Max.150m ² au rdc Max.300m ² jusqu'au 1 ^{er} étage sous réserve de MPP et sous conditions
<i>Activités productives</i>	/	Max. 250m ² ou 500m ² avec MPP
<i>Bureau</i>	/	Max. 250m ² ou 500m ² avec MPP
<i>Hôtel</i>	Hôtel associé au logement. Pas de max. de chambres	Max. 20 chambres Max. 50 chambres avec MPP

ZONE G au PPAS	
PPAS	PRAS
	
<p>Cette zone est affectée principalement au bureau. Elle peut être affectée à l'habitation ou à des équipements d'intérêt collectif et/ou de service public.</p> <p>La prescription 2.6. prévoit en outre une superficie minimale de 150m² de logements dans chaque angle des zones D et G, de part et d'autres de la zone H1. La prescription 4.7. prévoit des rez-de-chaussée avec des fonctions d'animations (commerces/services/...) le long de la zone H1.</p>	<p>Zone administrative.</p>
<p>IMPACT :</p> <p>Le PPAS a pour affectation principale « le bureau », tout comme le PRAS et autorise aussi du logement et des équipements comme au PRAS. Par ailleurs, le PPAS est plus stricte que le PRAS car il n'autorise le « commerces » que le long de la zone H1 et n'autorise pas les « activités productives ».</p> <p>⇒ L'abrogation du PPAS permettra une plus grande mixité d'affectations (bureaux et logement en principal mais aussi commerces partout et activités productives), ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord.</p>	

	PPAS	PRAS
Affectations principales	Bureau	Bureau et logement
Affectations secondaires		
<i>Logement</i>	Pas de maximum de superficies Min. 150m ² aux angles avec la zone H1	Affectation principale
<i>Equipements</i>	Pas de limite de superficies	Pas de limite de superficies
<i>Commerce</i>	/	Max. 1.000m ² ou plus si MPP
<i>Activités productives</i>	/	Pas de limites de superficies sous conditions
<i>Hôtel</i>	Hôtel associé au logement. Pas de max. de chambres	Pas de max. de nbre de chambres

ZONES H1 – H2 – H3 – H4 au PPAS	
PPAS	PRAS
	
<p>Zone H1 : zone de passage public sur sol privé avec obligation de couverture & zone de passage public sur sol privé avec possibilité de couverture. Constructions en sous-sol autorisées</p> <p>Zone H2 : Zone de place publique sur sol privé avec une partie autorisant les constructions en sous-sol</p> <p>Zone H3 : zone de place publique Constructions en sous-sol interdites</p> <p>Zone H4 : Zone de passage public sur sol privé Constructions en sous-sol autorisées</p>	<p>Zone H1 : Zone administrative</p> <p>Zone H2 : Zone d'Habitation et zone administrative</p> <p>Zone H3 : Zone d'habitation cadastrée parcelle de la Ville de Bruxelles</p> <p>Zone H4 : Zone administrative</p>
<p>IMPACT : L'abrogation du PPAS aura pour impact de ne plus imposer de passages publics sur sol privé qui permettaient de créer des connexions Est-Ouest.</p>	

Carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) :

On se situe dans la maille BRU-12. En zone d'habitat, le solde est de 730m². Dans ces zones au PRAS, en cas d'abrogation du PPAS, il est dès lors possible de délivrer des permis pour la réalisation de bureau à hauteur de 730m²supplémentaires 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, 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, ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord, avec des superficies maximales limitées. Le PRAS ne limite pas ces affectations au rez. Seule la fin de l'obligation d'une animation des rez-de-chaussée le long de la chaussée d'Anvers et de la place pourrait avoir un impact sur l'activation commerciale du rez-de-chaussée. Le PRAS n'empêche cependant pas d'activer les rez-de-chaussée. Si le PRAS permet une plus grande mixité d'affectations, il encadre aussi fortement la présence d'activités productives (surface maximale imposée), ce qui n'est pas le cas du PPAS au sein de la zone F.

Dans les zones D, D' et F du PPAS, dont l'affectation principale du PPAS est l'équipement, l'abrogation du PPAS permettra une plus grande mixité d'affectations tout en permettant de l'équipement, ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord et à la situation existante.

Dans la zone administrative du PRAS, l'abrogation du PPAS permettra également une plus grande mixité d'affectations, en particulier le développement plus important et moins cadré de la fonction résidentielle ainsi que la possibilité plus étendue de prévoir des fonctions au rez-de-chaussée permettant leur animation (commerces, services, petits équipements, ateliers...). Le PRAS en zone administrative permet ainsi d'ouvrir les programmations sur le périmètre et ainsi d'atteindre l'objectif de la vision des autorités publiques avec max. 50% de bureaux, min. 33% de logement et 10% d'équipement.

Il importe toutefois de mettre en exergue que l'abrogation du PPAS aura pour impact de ne plus imposer de passages publics sur sol privé qui permettraient de créer des connexions Est-Ouest (zones H). Par contre son abrogation permettrait, en cas de démolition reconstruction de l'îlot d'en envisager d'autres ou de les envisager autrement.


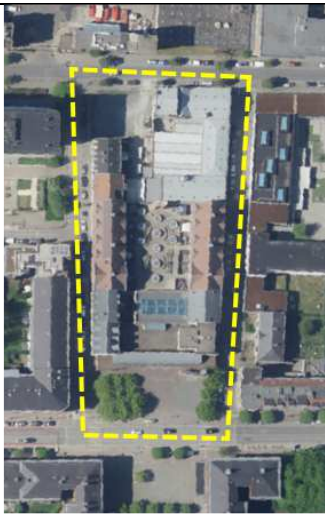
3.2 ANALYSE DE LA QUESTION PATRIMONIALE AU REGARD DES PLANS

<i>Inscrit à l'inventaire</i>	
	<p>Inventaire du patrimoine immobilier</p> <p>●</p> <p>3 bâtiments sont inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.</p> <p>Le PPAS ne contient aucune prescription patrimoniale de son côté.</p>



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

ZONES A & A' (périmètre en bleu)		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement. En cas d'abrogation du PPAS, la zone H2 de place publique sur sol privé n'existe plus.
Gabarits	5 niveaux (max : 15,50m)	Les constructions mitoyennes sont toutes de 4 à 5 niveaux. Les nouvelles constructions qui s'implanteront en mitoyenneté s'intégreront dans ces gabarits. A noter qu'à l'extrémité sud, les constructions voisines (le long du boulevard Albert II) sont plus élevées. Il est donc envisageable que des constructions puissent être construites avec des hauteurs plus élevées. Dans le cas d'une démolition-reconstruction de l'îlot, selon le RRU, les gabarits pourront être plus élevés que ne le prévoit le PPAS (logique d'immeubles isolés >< logique d'immeubles mitoyens). Toutefois, la note régionale pour Ferraris mentionne la volonté que les gabarits de la chaussée d'Anvers restent à l'échelle des gabarits existants pour cette chaussée (4-5 niveaux).
Profondeurs	Pleine terre sur au moins 20% de la zone A Prescription 2.1.1. zone de non aedificandi en zone A' en contact avec la zone D' sur une profondeur de 5,40m.	Il pourrait y avoir des extensions de 3m en intérieur d'îlot sans pour autant dépasser ⅓ de la longueur de la parcelle.
Densité	P/S : 1 à 2 pour la zone A	/
Toiture	Elles peuvent comporter des lucarnes ou des terrasses rentrantes	Aucune obligation de type de toiture

Enseignes	Art. 8. Publicité max 2m ²	Titre VI : moins strict pour la publicité
Clôture	Art. 6. Hauteur max 2,2m	L'article 6 du PPAS peut être substitué par l'article 14, Titre I du RRU pour les clôtures de terrains non bâtis (Hauteur min. 2m). Le RRU ne traite pas les autres types de clôture.
Esthétique et matériaux	Pas de façades aveugles Liste de matériaux autorisés	Pas de façades et rez-de-chaussée aveugles
Cours et jardins	Pleine-terre sur 20% de la zone A et A'	Zone de cours et jardins avec 50% de surfaces perméables
<p>L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts significatifs en termes d'implantations. Au vu de la configuration des bâtiments, des extensions importantes en profondeurs ne sont pas possibles. Au niveau des gabarits, l'extrémité sud pourrait être construite avec des hauteurs plus élevées. Dans le cas d'une démolition-reconstruction de l'îlot, selon le RRU, les gabarits pourront être plus élevés que ne le prévoit le PPAS (logique d'immeubles isolés >> logique d'immeubles mitoyens). Toutefois, la note régionale pour Ferraris mentionne la volonté que les gabarits de la chaussée d'Anvers restent à l'échelle des gabarits existants pour cette chaussée (4-5 niveaux). On notera également qu'en cas d'abrogation du PPAS, la zone de place publique H2 sur sol privé n'existe plus.</p> <p>A noter que le faible P/S de la zone A garantit une libération du sol plus importante que 20% dès que l'on dépasse 2,5 étages. La profondeur des constructions est donc théoriquement plus cadrée par le PPAS que par le RRU. La configuration existante des lieux (front de bâtisse continu à l'arrière) permet toutefois, via le RRU, de limiter fortement les possibilités d'extension.</p>		

Ilot Faubourg – Anvers – Frontispice - Nicolay		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement. La zone H3 est non constructible, y compris en sous-sol	A l'alignement.

		En cas d'abrogation du PPAS, la zone H3 de place publique devient constructible tant en sous-sol qu'en surface.
Gabarits	Max 4 niveaux + toiture sur le pourtour Faubourg-Frontispice-Nicolay Max 2 niveaux + toiture dans l'intérieur d'îlot de la zone F (équipement) Max 1 niveau dans le reste de l'intérieur d'îlot	Les constructions sont toutes de 2 à 4 niveaux sur les pourtours et de 1 à 2 niveaux dans l'intérieur d'îlot. Les constructions étant mitoyennes, les gabarits autorisés en application du RRU sont similaires à ceux du PPAS.
Profondeurs	Bâti : Variant de 10 à 15m selon le plan Possibilité de construire tout l'intérieur d'îlot	Il pourrait y avoir des extensions en intérieur d'îlot sans pour autant dépasser $\frac{3}{4}$ de la longueur de la parcelle et pour autant que le bon aménagement des lieux puisse être garanti.
Densité	/	/
Toiture	A versant	Aucune obligation de type de toiture
Enseignes	Art. 8. Publicité max 2m ²	Titre VI : moins strict pour la publicité
Clôture	Art. 6. Hauteur max 2,2m	L'article 6 du PPAS peut être substitué par l'article 14, Titre I du RRU pour les clôtures de terrains non bâtis (Hauteur min. 2m). Le RRU ne traite pas les autres types de clôture.
Esthétique et matériaux	Pas de façades aveugles Liste de matériaux autorisés	Pas de façades et rez-de-chaussée aveugles
Cours et jardins	Le PPAS permet de construire en intérieur d'îlot	Zone de cours et jardins avec 50% de surfaces perméables
En cas d'abrogation du PPAS, la zone de place publique (place Saint-Roch) devient constructible tant en surface qu'en sous-sol. L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts significatifs en termes d'implantations et de gabarits. L'application du RRU et du PRAS (prescription 0.6. pour la protection des intérieurs d'îlots) permettront un meilleur aménagement de l'intérieur d'îlot.		

ZONE D'		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		

	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement	A l'alignement ou dans le respect du front de bâtisse (qui est ici à l'alignement).
Gabarits	5 niveaux (max : 15,50m)	<p>Les constructions mitoyennes sont toutes de 4 à 5 niveaux. Les nouvelles constructions qui s'implanteront en mitoyenneté s'intégreront dans ces gabarits.</p> <p>A noter que côté Ferraris (rue du Peuple), l'immeuble Ferraris est plus élevé. Il est donc envisageable que des constructions puissent être construites avec des hauteurs plus élevées à cet endroit.</p> <p>Dans le cas d'une démolition-reconstruction de l'îlot, selon le RRU, les gabarits pourront être plus élevés que ne le prévoit le PPAS (logique d'immeubles isolés >< logique d'immeubles mitoyens). Toutefois, la note régionale pour Ferraris mentionne la volonté que les gabarits de la chaussée d'Anvers restent à l'échelle des gabarits existants pour cette chaussée (4-5 niveaux).</p>
Profondeurs	Le PPAS permet de construire sur l'entièreté de la zone	Prise en compte de la profondeur des bâtiments mitoyens (A') en cas de mitoyenneté, sans pour autant dépasser ¾ de la longueur de la parcelle.
Densité	/	/
Toiture	Elles peuvent comporter des lucarnes ou des terrasses rentrantes	Aucune obligation de type de toiture
Enseignes	Art. 8. Publicité max 2m ²	Titre VI : moins strict pour la publicité
Clôture	Art. 6. Hauteur max 2,2m	<p>L'article 6 du PPAS peut être substitué par l'article 14, Titre I du RRU pour les clôtures de terrains non bâtis (Hauteur min. 2m).</p> <p>Le RRU ne traite pas les autres types de clôture.</p>
Esthétique et matériaux	<p>Pas de façades aveugles</p> <p>Liste de matériaux autorisés</p>	Pas de façades et rez-de-chaussée aveugles
Cours et jardins	/	Zone de cours et jardins avec 50% de surfaces perméables
<p>L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts significatifs en termes d'implantations. Au vu de la configuration des bâtiments de la zone A' mitoyenne, la profondeur des constructions sera moins importante avec l'application du RRU. Au niveau des gabarits, côté Ferraris (rue du Peuple), l'immeuble est plus élevé. Il est donc envisageable que des constructions puissent être construites avec des hauteurs plus élevées à cet endroit. Dans le cas d'une démolition-reconstruction de l'îlot, selon le RRU, les gabarits pourront être plus élevés que ne le prévoit le PPAS</p>		

(logique d'immeubles isolés > logique d'immeubles mitoyens). Toutefois, la note régionale pour Ferraris mentionne la volonté que les gabarits de la chaussée d'Anvers restent à l'échelle des gabarits existants pour cette chaussée (4-5 niveaux).

ZONES D & G		
PPAS	Situation de fait 1987	Situation de fait 2019
		
	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	Le PPAS prévoit des zones non constructibles (H1, H2 et H4). Pour le reste le front de bâtisse n'est pas défini.	A l'alignement ou selon le front de bâtisse existant qui est marqué au niveau du boulevard. Les zones H1/H2/H4 d'espaces publics sur sol privé disparaîtront.
Gabarits	Zone D : gabarits de 29m avec extension maximum possible du côté du bd Roi Albert II jusque 45m Zone G : gabarits de max. 29m	Les constructions de la zone G sont mitoyennes, les éventuels travaux d'extension des immeubles existants s'intégreront dans les gabarits existants. Pour la zone D et/ou en cas de reconstruction des immeubles des zones G et D, les immeubles pourront être considérées comme isolés. Leur hauteur maximum sera alors fixée, selon le RRU, par rapport à la hauteur moyenne des constructions voisines. Mis à part les habitations d'une hauteur d'environ 15,5m à l'arrière de ces zones (chaussée d'Anvers), les bâtiments alentours ont tous des gabarits identiques ou plus élevés avec 103m pour les tours WTC ou les tours Belgacom, 35 à 43m pour les constructions de l'autre côté du bd Roi Albert II, 85m pour les bureaux d'Euroclear ou encore de 45 et 57m pour le nouveau bâtiment Noord Building (« Quatuor »). Il est donc envisageable que les constructions puissent augmenter de gabarits de façon importante en cas d'abrogation du PPAS. La note régionale Ferraris recommande de se référer aux gabarits du récent bâtiment Quatuor voisin (émergence de l'ordre de 57m au coin Albert II/petite ceinture et 45m près du périmètre du PPAS).
Profondeurs	Le PPAS permet de construire sur l'entièreté des zones	Pour la zone G, les constructions sont considérées comme mitoyennes et les règles plus strictes du

		RRU s'appliquent donc (max ¾ du terrain...). Pour la zone D et/ou en cas de reconstruction des zones D et G, les constructions pourront être considérées comme isolée et le principe du bon aménagement des lieux est pris en compte selon le RRU.
Densité	Zone D : P/S : 9 Zone G : P/S : 6	/
Toiture	Elles peuvent comporter des lucarnes ou des terrasses rentrantes	Aucune obligation de type de toiture
Enseignes	Art. 8. Publicité max 2m ²	Titre VI : moins strict pour la publicité
Clôture	Art. 6. Hauteur max 2,2m	L'article 6 du PPAS peut être substitué par l'article 14, Titre I du RRU pour les clôtures de terrains non bâtis (Hauteur min. 2m). Le RRU ne traite pas les autres types de clôture.
Esthétique et matériaux	Pas de façades aveugles Liste de matériaux autorisés	Pas de façades et rez-de-chaussée aveugles
L'abrogation du PPAS pourrait avoir un impact sur les gabarits des bâtiments, avec des augmentations sensibles. Les zones H1/H2/H4 d'espaces publics sur sol privé disparaîtront. L'abrogation du PPAS entraînera la disparition des P/S. Néanmoins, les P/S autorisés - combinés aux gabarits - ont rendus possible des constructions massives et très denses. Par ailleurs, la note Ferraris préconise de maintenir un P/S similaire à la situation existante en cas de reconstruction, ce qui permettra, si les gabarits sont plus élevés, de limiter l'emprise au sol des constructions. Le RRU permettra d'encadrer l'implantation des constructions à l'alignement, selon le front de bâtisse existant, ce que le PPAS ne garantit pas.		

Conclusion :

L'abrogation du PPAS Emile Jacqmain n'aura pas d'impact significatif en termes d'implantations et de gabarits hormis pour les zones D & G, dont les gabarits pourront être significativement plus élevés. La note Ferraris préconise de maintenir un P/S similaire à la situation existante en cas de reconstruction, ce qui permettra, si les gabarits sont plus élevés, de limiter l'emprise au sol des constructions.

Des gabarits plus élevés que ceux prévus au PPAS pourraient également se développer à l'extrémité des zones A et D', voire en cas de démolition-reconstruction de l'entièreté de l'îlot, pour les zones A-A'-D'. Cet impact est toutefois limité au regard de la volonté régionale affichée de maintenir les gabarits de la chaussée d'Anvers dans le respect des gabarits actuels (4-5 niveaux).

L'abrogation du PPAS aura un impact significatif sur les zones H qui ne bénéficient plus de protection. La zone H3 est propriété de la Ville de Bruxelles. A cet égard, même si l'abrogation du PPAS rend cette zone constructible en vertu du RRU et du PRAS, on peut supposer que cet espace public sera conservé, l'autorité communale gardant la main sur le caractère public de la place. Cependant, sa pérennité sera malgré tout fonction de l'évolution des volontés politiques au cours du temps.

En ce qui concerne les zones H1-H2-H4, le RRU ne permet pas de conserver ces espaces publics sur sol privé. Il y a lieu d'utiliser un autre outil en cas de volonté de maintenir ces connexions Est-Ouest (plan d'alignement, expropriation, servitude actée...).

Pour l'îlot Faubourg-Frontispice-Nicolay, l'application du RRU et du PRAS (prescription 0.6. pour la protection des intérieurs d'îlots) permettront un meilleur aménagement de l'intérieur d'îlot que le PPAS (qui permet de tout bâtir).

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

4.1 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 « Emile Jacqmain », ce seront les réglementations 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 ». La note Ferraris et 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.

4.2 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.

4.2.1 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.

Le PRDD inscrit le périmètre du PPAS comme suit :

- En zone prioritaire de verdoisement ;
- Au sein d'un pôle prioritaire de développement ;
- Au sein d'une zone de revitalisation urbaine ;
- Au sein d'un réseau structurant de transports en commun (pôle prioritaire).

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

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

Le PPAS a été approuvé en 1989, soit avant l'approbation du PRAS en 2001. Depuis, le PRAS a été partiellement modifié, en vue de faire face à l'essor démographique et au manque d'infrastructures scolaires et de logements. Ce plan modifié, appelé le PRAS démographique a été adopté le 2/05/2013 et est d'application depuis le 21/12/2013.

Une des principales nouveautés apportées par le PRAS démographique est la possibilité de créer dans les zones administratives davantage de mixité, en encourageant notamment la reconversion des bureaux vides en logements et en permettant plus largement l'implantation de ces derniers.

=> Si l'on tient compte de ces nouveautés, et au vu de l'analyse comparative détaillée ci-dessus, l'abrogation totale du PPAS rencontrera ce nouvel objectif de mixité du PRAS au sein des zones administratives/de bureau.

4.2.3 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 datant de 2004 souhaitait modifier le PPAS Emile Jacqmain afin de rétablir de la mixité de fonctions. Le PCD décrit également cette zone comme une zone de reconquête, de protection et de rénovation du logement.

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 aux objectifs fixés par le PCD.

4.2.4 Conclusion

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

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

Le plan datant de 1989, il n'a, à l'époque, que peu intégré de dimension durable et environnementale. Il ne contient donc pas de prescription spécifique en la matière. Son abrogation n'entraînera dès lors pas la disparition de considérations environnementales et n'aura pas impact sur la promotion du développement durable, les dispositions abrogées étant traitées de manière plus complète par d'autres réglementations en vigueur. L'abrogation du PPAS ne s'oppose par ailleurs nullement aux différents objectifs environnementaux que l'on 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.

4.4 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.

4.4.1 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
A-A'	<ul style="list-style-type: none"> - plus d'imposition du liseré d'animation au rez - PRAS autorise plus d'affectations secondaires (bureau, activités productives) et limite leur seuil 	<ul style="list-style-type: none"> - suppression de la zone H2 (placette) qui devient constructible - possibilité de monter plus haut que le PPAS pour les immeubles au sud de la zone (près des immeubles du bvd Albert II) - en cas de démolition-reconstruction de tout l'îlot, possibilité de monter plus haut sur tout l'îlot. Toutefois, la note régionale pour Ferraris mentionne la volonté que les gabarits de la chaussée d'Anvers restent à l'échelle des gabarits existants pour cette chaussée (4-5 niveaux). - profondeur plus cadrée par le PPAS dans la zone A grâce au P/S compris entre 1 et 2.
C	<ul style="list-style-type: none"> - PRAS autorise plus d'affectations secondaires (bureau, activités productives) et limite leur seuil - plus de limitation des commerces au rez. 	<ul style="list-style-type: none"> - suppression de la zone H3 (placette) qui devient constructible - application du RRU et du PRAS (prescription 0.6. pour la protection des intérieurs d'îlots) permettront un meilleur aménagement de l'intérieur d'îlot.
Mixte habitations-entreprises	<ul style="list-style-type: none"> - PRAS autorise plus d'affectations secondaires (bureau, commerces) et limite leur seuil (y compris pour les activités productives) 	
F	<ul style="list-style-type: none"> - l'affectation principale n'est plus l'équipement, même si l'équipement reste possible en application des prescriptions de la ZH ou de la PG0.7 du PRAS - plus de mixité possible (bureau, commerces types d'équipements et activités productives) 	

D-D'	<ul style="list-style-type: none"> - l'affectation principale n'est plus l'équipement, même si l'équipement reste possible en application des prescriptions de la ZA ou de la PG0.7 du PRAS - plus de mixité possible (bureau, équipement mais aussi logement, commerces et activités productives dans toute la zone D-D') 	<p>Zone D' :</p> <ul style="list-style-type: none"> - possibilité de monter plus haut que le PPAS pour les immeubles au sud de la zone (près des immeubles du bvd Albert II) - en cas de démolition-reconstruction de tout l'îlot, possibilité de monter plus haut sur tout l'îlot. Toutefois, la note régionale pour Ferraris mentionne la volonté que les gabarits de la chaussée d'Anvers restent à l'échelle des gabarits existants pour cette chaussée (4-5 niveaux). - profondeur/imperméabilisation/emprise au sol plus cadrée par le RRU (pas de limite au PPAS) - Zone D : idem zone G
G	<ul style="list-style-type: none"> - plus de mixité possible (logement comme fonction principale mais aussi, commerces dans toute la zone et activités productives) 	<ul style="list-style-type: none"> - suppression des zones H1, H2 et H4 (placette et traversées) qui deviennent constructibles - possibilité de monter plus haut (moyenne des hauteurs des immeubles voisins) dans la zone D ou en cas de reconstruction. Toutefois, la note régionale Ferraris recommande de se référer aux gabarits du récent bâtiment Quatuor voisin. - disparition des P/S imposés par le PPAS. Néanmoins, les P/S autorisés combinés aux gabarits ont rendu possible des constructions massives et très denses. - le RRU permettra d'encadrer l'implantation des constructions à l'alignement, selon le front de bâtisse existant, ce que le PPAS ne garantit pas.
H	- plus d'imposition de maintenir les passages publics sur sol privé	

Afin de pouvoir évaluer les incidences, en particulier en cas de démolition-reconstruction des zones D et G du PPAS, un scénario a été développé. Celui-ci se concentre sur les zones D et G du PPAS, soit les plus impactées par l'abrogation du PPAS, et se base sur le potentiel offert par le PRAS et le RRU, cadré par la note de vision pour le territoire Nord et celle pour le site « Ferraris ».

Les principales caractéristiques de ce scénario sont les suivantes :

- Affectations : 50% bureau, 33% de logement, 10% d'équipement et 7% d'autres affectations secondaires (commerces, petites activités productives)
- Densité :
 - o Immeuble Ferraris : la note de vision pour Ferraris conseille de maintenir les surfaces plancher brute actuelles, tout en permettant de construire plus haut localement (jeux de volume) ;
 - o La zone G n'est pas couverte par la note de vision Ferraris. Le PPAS y limite les gabarits en-dessous de ceux observés en moyenne dans le quartier. On peut donc s'attendre à une augmentation de m² pour cette zone en cas d'abrogation du PPAS. Pour évaluer cette augmentation, on peut considérer un P/S similaire à celui du terrain voisin Ferraris, tel qu'obtenu en application de la note de vision.

- Gabarits : la note de vision pour Ferraris conseille, pour les volumes les plus élevés, de s'aligner à ceux du bâtiment Quatuor voisin, soit un maximum de R+19 (20 niveaux). A noter que si on fait la moyenne des hauteurs des immeubles voisins, on arrive à quelque 65 m de hauteur, soit un maximum de 21,5 niveaux similaires aux 20 niveaux de la note Ferraris.

Ce scénario implique donc, pour les zones D et G, par rapport à ce qui est autorisé par le PPAS :

- Une plus grande mixité de fonctions (une partie des bureaux étant remplacée par du logement et autres affectations secondaires).
- Ponctuellement des gabarits plus élevés (de l'ordre de 5 niveaux en plus que ce qu'autorise le PPAS pour une grande partie de la zone D et de l'ordre de 10 niveaux en plus pour la majeure partie de la zone G) mais impliquant des volumes moins massifs et plus découpés, le P/S restant similaire à l'existant de l'immeuble Ferraris.
- Une augmentation de m² de plancher constructibles dans la zone G qui se verra appliquer un P/S similaire à celui des immeubles voisins (Quatuor et vision pour Ferraris).

Le tableau ci-dessous synthétise, pour les zones D et G, les principaux chiffres-clé pour la situation existante, le potentiel offert par le PPAS et la situation projetée en cas d'abrogation du PPAS. Ces chiffres ont été utilisés dans la suite du rapport pour l'évaluation des incidences.

	Bureaux	Logement	Equipements	Autres	Total
M² superficie plancher					
Existant (hors-sol)	106000	0	0	0	106 000 m²
Potentiel PPAS*	83850	300	21600	5250	111 000 m²
Projeté (si abrogation du PPAS)	64000	42240	12800	8960	128 000 m²
Différence PPAS – Projeté					
Superficie plancher (m ²)	-19850	41940	-8800	3710	+ 17 000 m²
Nb habitants****		910			+ 910 hab
Nb employés**	-993	0	-176	56	-1 113 emplois
Nb visiteurs***	-99	84	-880	1113	+218 visiteurs

*Hypothèses pour le calcul du potentiel du PPAS :

Zone D : 50% d'équipements et 45% de bureaux (affectation mixte) + 150 m² de logement et reste = commerces

Zone G : 95% de bureaux + 150 m² de logement et reste = commerces

**Hypothèses : bureau : 1emploi/20m² ; équipement : 1emploi/50m² ; autre : 1,5/100m²

***Hypothèses : bureau : 1 visiteur/10 emplois ; logement : 1 visiteur /5 logements ; équipement : 10 visiteurs / 100m² ; autre=commerce : 30 visiteurs /100m²

**** Hypothèses : 1 logement = 100 m² superficie plancher brute en moyenne ; Taille moyenne des ménages est de 2,17 personnes / ménage (= moyenne régionale 2019)

4.4.2 Au niveau de l'urbanisme

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

→ **Au niveau des affectations**

Il est important de noter que le contenu du PPAS « Emile Jacqmain » 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).

En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions du PRAS permettront plus de mixité au sein des différentes zones, notamment en y facilitant l'implantation de logement dans les zones administratives ce qui permettra d'y atteindre 1/3 de logement comme le souhaite la vision Territoire Nord. Seule la fin de l'obligation de créer un liseré d'activation des rez-de-chaussée de la chaussée d'Anvers pourrait créer un risque d'interruption du liseré commercial de l'axe. Néanmoins, le PRAS permet la création de commerces et autres activités d'animation au rez-de-chaussée, voire au 1^{er} étage.

Bien que non repris par le PPAS et le PRAS, la note « Projectlines Ferraris » indique vouloir revaloriser l'espace vert à l'angle chaussée d'Anvers/rue du Progrès soit par une meilleure intégration paysagère, soit via une compensation en cas de fermeture de l'angle (p°20).

Enfin, la prescription 0.12. garantit de protéger le logement existant.

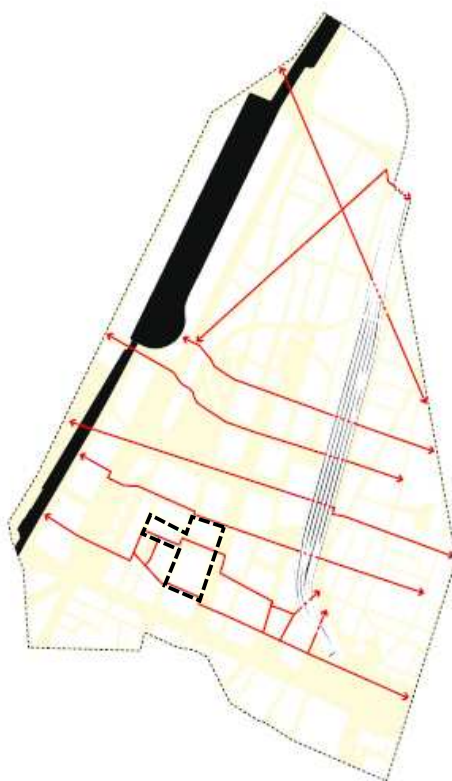
→ **Au niveau des caractéristiques physiques**

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 ilots fermés sans zones de recul. Les principes d'implantation du RRU suivent donc cette logique d'alignement.

Le PPAS contient cependant plusieurs zones de passages publiques sur sol privé H1/H2/H3/H4. Ces zones sont importantes pour maintenir la place Saint-Roch qui marque l'espace public mais également pour faciliter les connexions Est-ouest, un des objectifs du projet de Plan d'Aménagement Directeur Maximilien-Vergote et de la vision Territoire Nord. Néanmoins, ces connexions sont largement améliorables en termes de visibilité, d'usage, d'accès à tout public... La note « Projectlines Ferraris » indique d'ailleurs la nécessité de garder cette connexion Est-Ouest, de façon visuelle d'abord et activée ensuite.



Vision Territoire Nord « renforcer les liens est-ouest », Atlas Territoire Nord. 2020.

L'abrogation du PPAS aura un impact significatif sur les zones H qui ne bénéficient plus de protection. La zone H3 est propriété de la Ville de Bruxelles. A cet égard, même si l'abrogation du PPAS rend cette zone constructible en vertu du RRU et du PRAS, on peut supposer que cet espace public sera conservé, l'autorité communale gardant la main sur le caractère public de la place. Cependant, sa pérennité sera malgré tout fonction de l'évolution des volontés politiques au cours du temps.

En ce qui concerne les zones H1-H2-H4, le RRU ne permet pas de conserver ces espaces publics sur sol privé. Il y aurait lieu d'utiliser un autre outil en cas de volonté de maintenir ces connexions Est-Ouest (plan d'alignement, expropriation, servitude actée...).

Au niveau des profondeurs, le RRU est en partie plus souple en ce qu'il permet des jeux d'augmentation

de la superficie bâtie de plus de 3m par rapport au bâti des parcelles annexes. Néanmoins, en cas de constructions mitoyennes, la partie bâtie ne peut dépasser $\frac{3}{4}$ de la parcelle. Ces principes pourraient avoir un impact sur les zones A, A', B et l'îlot Nicolay/ Faubourg/ Frontispice/ Anvers. Néanmoins ces impacts seront très faibles au vu des espaces encore constructibles disponibles en respectant les règles du RRU. Le recours aux prescriptions du RRU et du PRAS permettront au contraire de mieux valoriser les intérieurs d'îlots pour l'îlot Nicolay/ Faubourg/ Frontispice/ Anvers.

En **termes de gabarit**, le PPAS impose des gabarits précis qui sont indiqués sur le plan. En cas d'abrogation du PPAS, c'est le RRU qui prend la relève. Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. Aux abords du périmètre du PPAS (côté Albert II principalement), les gabarits sont globalement plus élevés, certains bâtiments de bureaux ayant des hauteurs proches du double de celles du bâtiment Ferraris occupé par l'administration de la Communauté flamande. En conséquence, l'abrogation du PPAS permettra des augmentations sensibles de gabarits du côté du boulevard Roi Albert II principalement. La possibilité de réaliser des immeubles élevés à cet endroit répond aux critères relevés par le PRDD pour l'implantation des immeubles élevés : a) un bâtiment élevé doit s'ouvrir sur son quartier via une programmation mixte d'affectations et b) être au sein d'un territoire multi-modal. Ces 2 critères seraient rencontrés en cas d'abrogations de PPAS.

Par ailleurs des gabarits plus élevés permettraient de compléter le cluster d'immeubles élevés relevé par l'étude régionale « Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des bâtiments élevés » de 2012 et réalisée par le bureau BUUR. Enfin pour les zones D et G, au vu des gabarits relativement peu élevés autorisés dans le PPAS et des densités maximales permises (P/S) de l'ordre de 6 à 9, ce qui est très dense, l'application du PPAS aboutit à des volumes massifs et des intérieurs d'îlots peu qualitatifs. Son abrogation permettra ainsi de revoir le gabarit des bâtiments selon les principes préconisés dans la note « Projectlines Ferraris ». Au point 6.4 « Volumétrie » (p°22), la note préconise ainsi de ne pas augmenter la densité sur le site Ferraris, mais, afin d'aérer le tissu urbain, d'autoriser une variation des hauteurs des bâtiments avec un maximum de R+19 envisageable en cas de projets ayant une programmation mixte et un pourcentage de logement important (min. 33%). Ces gabarits correspondent globalement au gabarit moyen des bâtiments alentours visés par le RRU.

Au niveau de **l'esthétique des bâtiments**, le PPAS impose certaines règles avec des matériaux pour les façades ou les toitures. De son côté, le RRU ne contient pas de prescriptions spécifiques sur les types de toitures ou matériaux autorisés.

L'abrogation du PPAS n'aura cependant pas d'impact. En effet, les prescriptions du PPAS pour les façades sont restrictives et ne permettent pas d'assurer un projet qualitatif et contemporain. A l'inverse, les prescriptions du PPAS sur les toitures sont très générales et non restrictives. Tout projet sur le périmètre devra néanmoins s'inscrire dans la vision régionale du Territoire Nord (p°20 – point 6.3. Circularité et adaptation au Climat) en privilégiant la préservation des bâtiments, la réutilisation des matériaux, la valorisation des sous-sols, l'anticipation de l'adaptabilité, la verdurisation et évacuation des eaux et intégrant les ambitions du projet européen du Positive Energy District.

Le PPAS précise également d'autres prescriptions notamment relatives aux clôtures, enseignes et publicité qui, soit pourront être prises en charge par le RRU de manière plus détaillée et plus actuelle

(enseigne et publicité), soit n'ont globalement pas d'impact sur l'urbanisme dans le quartier (disposition sur les clôtures).

Au niveau du patrimoine

Le PPAS « Emile Jacqmain » ne contient aucune prescription visant à préserver le patrimoine. A ce titre, et au vu des analyses ci-dessus, l'abrogation du PPAS n'aura aucun impact patrimonial.

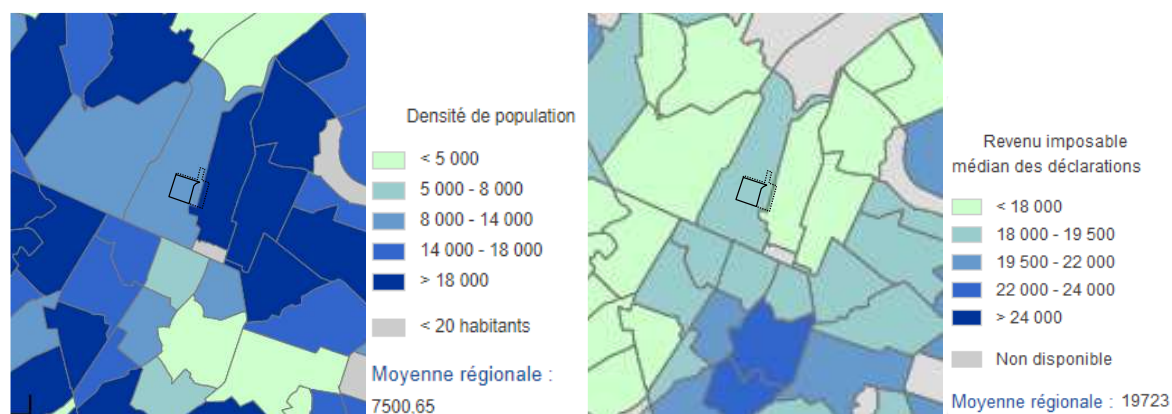
4.4.3 Au niveau social et économique

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

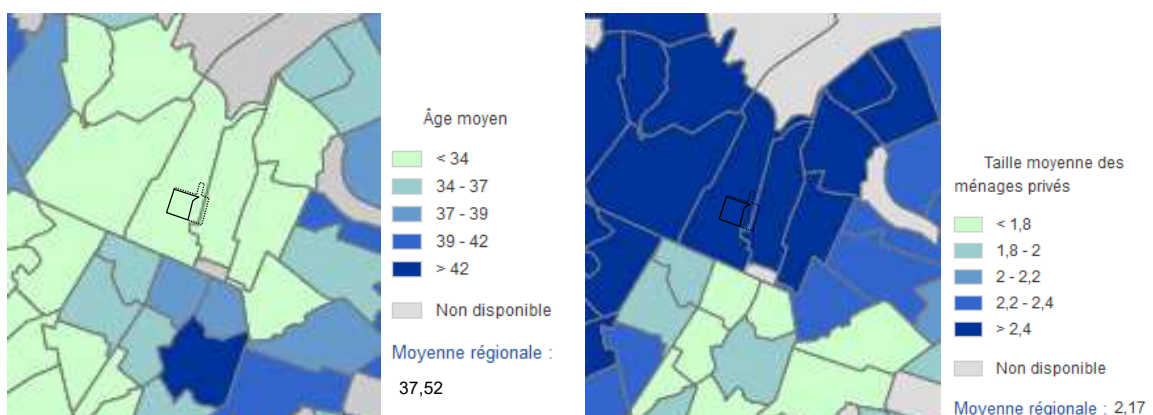
Population

Le périmètre du PPAS fait partie du 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 restent 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 (revenus médians par déclaration de (2018) 16 257 € pour le quartier Nord – moyenne régionale 19 723 €) et un taux de chômeurs et allocataires sociaux assez élevé. Un autre constat est celui de l'importance des mères seules de 20-49 ans par rapport total des femmes de 20-49 ans (2019) (Quartier Nord : 14.38% - Moyenne régionale : 11.92%). S'agissant pour partie d'un quartier de transit, la proportion d'étrangers et de primo-arrivants y est également fortement représentée.



Statistiques socio-économiques du quartier environnant (Monitoring des quartiers)



Statistiques socio-économiques du quartier environnant (Monitoring des quartiers)

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.

→ Au **niveau du logement et de la population**, l'abrogation du PPAS entraîne la possibilité d'en créer partout sur la zone administrative au PRAS. Dans la zone d'habitation au PRAS, la prescription 0.12. du PRAS permet d'éviter la suppression du logement existant sur la zone en imposant des conditions de compensation strictes. On peut donc estimer que l'abrogation du PPAS impactera essentiellement la partie du PPAS actuellement située en zone administrative et où le PPAS ne permettait pas de réaliser du logement. Pour évaluer le nombre d'habitants supplémentaires que l'abrogation du PPAS est susceptible de générer, les hypothèses suivantes ont été suivies : le nombre d'habitants est évalué sur base de l'hypothèse de 2,17 habitants par logement (taille moyenne des ménages en Région de Bruxelles Capitale), avec une moyenne de 100m² brut par logement.

Les 42 000 m² de superficie plancher de logement possible selon le scénario évalué pour la situation projetée dans les zones D et G du PPAS (voir point 4.4.1) sont donc susceptibles d'impliquer une augmentation non négligeable du nombre d'habitants dans le quartier, ~900 habitants supplémentaires. A l'échelle du quartier Nord, cela représente une croissance de 5,6% de la population du quartier. Cette croissance implique de nouveaux besoins (évalués ci-dessous) et génèrent des incidences en termes de mobilité, énergie, déchets... ces incidences, qui seront analysées dans les chapitres y afférents, sont toutefois à nuancer par le fait que la croissance du nombre de logements et d'habitants s'accompagnera d'une diminution du nombre de travailleurs et de visiteurs, l'un compensant l'autre. On observe en effet qu'en termes de m² de surface plancher total, les valeurs entre les situations existantes, le potentiel du PPAS et la situation projetée sont

assez proches.

La croissance du nombre d'habitants aura par ailleurs des incidences positives sur le quartier en ce qui concerne l'animation urbaine, la cohésion et le contrôle social.

On notera également que le quartier Nord concentre la plupart des facteurs propices à une densification soutenable (bonne accessibilité en transports en commun, accès à des services et équipements de proximité...) et que cette situation va encore s'améliorer au vu des projets dans le quartier (parc Maximilien, ligne de tram, magistrale piétonne, équipements divers...). Le quartier est donc propice à l'accueil de nouveaux habitants.

Fonctions économiques

La principale fonction économique actuellement présente dans le quartier Nord et dans le périmètre du PPAS est la fonction de bureau. Le quartier Nord est ainsi dominé par des tours de bureaux, avec une densité de bureaux très élevée (952 378 m²/km²) et un grand nombre de navetteurs durant la semaine. Le quartier Manhattan est le deuxième business district bruxellois en nombre d'employés (35.000). Le quartier Nord concentre plus de 10% de l'offre en bureaux à Bruxelles et est toujours considéré comme une 'prime location', grâce notamment à sa localisation centrale et super connectée (présence de la gare du Nord) et au fait qu'on y trouve encore de très grands volumes. La vacance au sein du quartier a été jugée de relativement faible dans le diagnostic sur le Territoire Nord (6,8%). Néanmoins, le quartier Manhattan est composé essentiellement de grands immeubles avec un seul occupant. Dès lors tout changement implique la vacance de grandes surfaces, et donc un impact important. L'Observatoire des bureaux souligne ainsi que le quartier Manhattan a aujourd'hui atteint un point de basculement en matière de son offre en bureaux, avec une arrivée en fin de bail de plusieurs grands locataires ou une volonté de vendre, comme c'est le cas pour l'immeuble Ferraris.

De surcroît, depuis quelques années, l'offre de bureaux évolue aussi dans son contenu en proposant des systèmes de flex-office pour les grandes structures ou des espaces de coworking qui attirent des indépendants, des start-up, et des petites entreprises. Les grands immeubles de bureaux du quartier ne sont donc pas toujours, en l'état, adaptés à ces évolutions. En témoignent les nombreux projets en cours qui sont pour la plupart des projets de rénovation ou de reconstruction d'immeubles préexistants et ne rajoutent donc pas ou peu de surfaces de bureaux.

Le développement du télétravail lié à la crise sanitaire impactera également les besoins de bureaux sur le moyen et long terme, le taux d'occupation journalier des bureaux allant encore diminuer. Il n'existe toutefois pas suffisamment de données à l'heure actuelle pour pouvoir évaluer les effets sur le plus long terme.

Quoi qu'il en soit, avec une superficie totale de plancher de bureau de 1 733 000 m² (2019), ce qui fait du quartier Nord le troisième pôle de bureau en RBC après le Quartier Européen et le Pentagone, et une accessibilité optimale en transports en commun, le quartier a pour vocation de rester un pôle de bureaux majeur à l'échelle régionale, à condition de maintenir une dynamique de modernisation du stock, de rompre avec le modèle fonctionnaliste et en maintenant, sans la gonfler, voire même en réduisant l'offre de m² actuelle.

→ Au **niveau du bureau**, l'abrogation du PPAS permettra d'éviter la mono-fonctionnalité avec des

bâtiments purement administratifs et impliquera une diminution des m² affectés à la fonction administrative de l'ordre de 25% pour les zones D et G (passage de 83 850 m² de bureau selon le potentiel autorisé par le PPAS à 64 000 m² de bureau en cas d'abrogation, cf. tableau ci-dessus). Cela impliquera également une diminution du nombre d'emplois de quelque 990 emplois (selon une hypothèse de 1 emploi/20m² de superficie plancher de bureau).

Ce chiffre doit être mis en parallèle avec l'augmentation de l'offre en bureaux (et donc d'emplois) estimée dans le reste du quartier Nord. Le diagnostic du Territoire Nord estime en effet que l'offre en bureaux augmentera (selon les projets connus) de ~23% du stock actuel du Territoire Nord + Tours et Taxis d'ici 2028. La diminution potentielle en lien avec l'abrogation du PPAS sera donc compensée dans le reste du quartier et permettra en partie d'éviter que l'offre globale du quartier ne soit supérieure à la demande.

- Au **niveau des autres fonctions économiques**, le PPAS limite/interdit certaines affectations secondaires. L'abrogation du PPAS permettra donc plus de latitudes pour ces affectations secondaires (localisation, autorisation de mettre des activités productives...) et permettra de facto une plus grande mixité et une meilleure animation des rez-de-chaussée. On notera toutefois que l'imposition de mettre du commerce le long du passage public ne sera plus effective, mais elle n'est pas respectée dans les faits.

Equipements

Bien que présents sur le périmètre du PPAS à abroger et de manière générale dans le quartier, les constats suivants peuvent être fait en ce qui concerne les équipements dans le quartier :

- 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). On notera toutefois que l'arrivée de nouveaux habitants dans le périmètre du PPAS et dans le quartier impliquera nécessairement l'augmentation des besoins en la matière.
- 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 les quartiers 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 moyen et long termes.

- Le périmètre ne comporte pas d'espace vert. Le quartier comporte toutefois plusieurs parcs : parc Gaucheret, parc Maximilien dont le réaménagement est en cours, 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 périmètre du PPAS.

→ **Au niveau des équipements**, le tableau présenté au point 4.4.1 montre que le potentiel de réalisation d'équipements sera moins élevé dans les zones D et G suite à l'abrogation du PPAS. Il convient toutefois de noter que :

- La situation projetée prévoit quand même 10% de surface plancher réservée aux équipements, soit ~13 000 m² de plus que la situation existante ;
- Le PRAS permet, dans toutes les zones, en application avec la prescription 0.7, de réaliser de l'équipement.

Tableau récapitulatif pour les zones D et G

Le tableau ci-dessous synthétise, de manière quantitative, les implications de l'abrogation du PPAS d'un point de vue socio-économique.

Il met en exergue que le nombre d'utilisateurs présents ne va pas augmenter de manière significative, c'est plutôt leur nature qui sera modifiée (moins d'employés et plus d'habitants et de visiteurs).

	Bureaux	Logement	Equipements	Autres	Total
M² superficie plancher					
Existant (hors-sol)	106000	0	0	0	106 000 m²
Potentiel PPAS*	83850	300	21600	5250	111 000 m²
Projeté (si abrogation du PPAS)	64000	42240	12800	8960	128 000 m²
Différence PPAS – Projeté					
Superficie plancher (m ²)	-19850	41940	-8800	3710	+ 17 000 m²
Nb habitants		910			+ 910 hab
Nb employés*	-993		-176	56	-1 113 emplois
Nb visiteurs**	-99	84	-880	1113	+ 218 visiteurs

*Hypothèses : bureau : 1emploi/20m² ; équipement : 1emploi/50m² ; autre : 1,5/100m²

**Hypothèses : bureau : 1 visiteur/10 emplois ; logement : 1 visiteur /5 logements ; équipement : 10 visiteurs / 100m² ; autre=commerce : 30 visiteurs /100m²

Autres zones du PPAS

→ Enfin, en ce qui concerne les **autres zones du PPAS** (hors zones D et G), l'abrogation du PPAS limitera le seuil des affectations secondaires dans les zones d'habitation mais autorisera plus de mixité. Seule la fin de l'obligation d'une animation des rez-de-chaussée le long de la chaussée d'Anvers et de la place pourrait avoir un impact sur l'activation commerciale du rez-de-chaussée. Le PRAS n'empêche cependant pas d'activer les rez-de-chaussée.

A noter pour les zones D'et F que l'affectation principale ne sera plus l'équipement, même si l'équipement reste possible en application des prescriptions de la ZH ou de la PG0.7 du PRAS.

4.4.4 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)

Le boulevard Roi Albert II, très large, comprend 2 bandes de circulation dans chaque sens, avec un espace central verdurisé. Il comprend des zones de stationnement latéral des 2 côtés. La chaussée d'Anvers est bidirectionnelle avec une largeur d'environ 8m. Elle comprend du stationnement latéral des 2 côtés. La rue du Peuple est bidirectionnelle avec une largeur de 9m, et elle comprend également du stationnement latéral des 2 côtés.

Les rues Nicolay et du Faubourg sont des rues à sens unique, permettant une giration dans le sens des aiguilles d'une montre autour de l'îlot de l'église Saint-Roch. Elles sont pourvues de zones de stationnement latéral d'un seul côté. La rue du Frontispice est bidirectionnelle avec une largeur de 6m et du stationnement latéral des 2 côtés.

La rue Frère-Orban est semi-privée (limitation de l'accès aux véhicules motorisés à l'aide de plots), elle est unidirectionnelle avec une largeur d'environ 6m. La petite zone de stationnement latéral qui existait a récemment été supprimée dans le cadre des travaux de construction du Quatuor. Il est important de mentionner que cette rue est cadastrée partiellement sur domaine public (SISP) et sur domaine privé. L'existence de cette rue découle directement du PPAS (zone H4). En cas d'abrogation du PPAS, la pérennité de cette jonction est-ouest pourrait être mise en question.

En termes de sécurité, on note que le carrefour entre la chaussée d'Anvers et la rue du peuple est repris comme ZACA (Zone à concentration d'accidents) à exploiter.

Diverses campagnes de comptages ont été réalisées aux heures de pointe dans le quartier en 2017 et 2018 (avant la crise sanitaire ayant impacté les flux de circulation).



Sources des données :

Données de comptage fournies par Bruxelles Mobilité :

- Bvd Albert II (partie nord) le jeudi 8 novembre 2018 - HPM entre 8h30-9h30 : 347 EVP en provenance de Petite Ceinture (PC) / 840 EVP en direction de PC
- Chée d'Anvers (partie Nord) le jeudi 8 novembre 2018 - HPM entre 8h30 et 9h30 : 255 EVP en provenance de PC / 509 EVP en direction de PC
- Chée d'Anvers (partie Sud) du 13 au 24 octobre 2017 – HPM : max. 382 EVP en provenance de PC / max. 248 EVP en direction de PC
- Bvd Albert II (partie sud) du 13 au 19 octobre 2017 - HPM : max. 356 EVP en direction de PC (pas de données en provenance de la petite ceinture)

Données de comptages compilées en heure de pointe du matin (max UVP/h) (sources : Bruxelles Mobilité)

On observe des flux sur les axes Anvers et Albert II variant en heure de pointe du matin de 250 UVP/H à 850 UVP/H (). Globalement, les flux sont supérieurs vers la petite ceinture. A noter qu'en heure de pointe du soir, les flux sont, dans une moindre mesure, inversés (550 UVP/H max en provenance de la petite ceinture à la pointe du soir).

La différence de flux observée entre les parties nord et sud du périmètre s'explique par le fait qu'une partie des flux est redirigée via les rues du Peuple et Charbonniers vers la rue du Progrès.

En termes de stationnement et parking, le PPAS interdit le parage en surface dans les zones H2 et H3 qui restent piétonnes. La zone H3 (place Saint-Roch) ne comprend pas de parking souterrain dans les faits, conformément au PPAS.

Le PPAS prévoit par ailleurs la localisation des accès au parking hors-voir (art.7) :

Les accès aux parkings créés dans la zone G doivent être établis le long du boulevard Emile Jacqmain et/ou dans le début de la zone H4 (côté boulevard Emile Jacqmain).
 Les accès aux parkings créés dans les zones D et D' doivent être établis dans la rue du Peuple.
 Les accès aux parkings créés dans les zones A et A' peuvent être établis dans la zone H4 et/ou dans la chaussée d'Anvers; dans ce dernier cas, il y aura un max. de 2 accès dans la zone A et un max. de 1 accès dans la zone A'.

Dans les faits, il n'existe aucun accès à des parkings dans les zones A et A'. Les accès aux parkings des

immeubles de bureaux se font par la rue du Peuple (pour l'immeuble Ferraris), et par le boulevard Albert II et la rue Frère-Orban (pour les North Gate).

Le PPAS ne prévoit pas de dispositions en ce qui concerne le stationnement en voirie.

→ **Au niveau de la circulation**

L'abrogation du PPAS pourra entraîner une modification de la fréquentation en particulier au niveau des zones D et G, les plus impactées par l'abrogation. Les impacts en termes de nombre d'utilisateurs ont été évalués dans le point 4.4.1. et sont repris dans le tableau ci-dessous :

	Bureaux	Logement	Equipements	Autres	Total
Nb habitants		910			+ 910 hab
Nb employés	-993	0	-176	56	-1 113 emplois
Nb visiteurs	-99	84	-880	1113	+218 visiteurs

Afin d'évaluer les incidences en termes de mobilité, les hypothèses suivantes ont été appliquées à ces chiffres :

- Taux de présence au bureau : 85% (à noter qu'il s'agit d'une hypothèse très maximaliste au regard de la crise sanitaire actuelle)
- Les hypothèses concernant le nombre de déplacements par jours en lien avec le quartier et le % de ces déplacements se faisant pendant les heures de pointe du matin sont repris dans le tableau ci-dessous (Enquête Monitor sur la mobilité des belges, SPF, 2017).

	habitants	emplois	visiteurs logements	visiteurs autre
nb déplacements par jour	2,6	2	2	2
nb déplacements à la pointe du matin (HPM=2h)	35%	40%	0%	5%

- Les hypothèses de part modale sont reprises dans le tableau ci-dessous. Elles se basent sur le Moniteur de la mobilité 2017 et sur les chiffres des PDE 2020. Il est à noter que ces parts modales constituent à nouveau des hypothèses maximalistes en ce qui concerne la circulation automobile en ce qu'elles n'intègrent pas les objectifs Good Move de réduction du trafic où la part de la voiture devrait diminuer à 24% d'ici 2033.

PARTS MODALES EXISTANTES	voiture	TC	vélo	piéton
Logement, commerces, équipements et visiteurs bureaux (selon Moniteur Mobilité 2017)	46%	24%	4%	24%
Employés bureaux (selon PDE)	23%	74%	2%	0,45%

Sur base de ces hypothèses, le nombre de déplacements par heure en heure de pointe du matin a été estimé et est repris dans le tableau ci-dessous :

Nb déplacements/h en HPM	voiture	TC	vélo	piéton
Habitants	190	99	17	99
visiteurs habitants	0	0	0	0
Employés bureaux	-78	-250	-7	-2
Visiteurs bureaux	-2	-1	0	-1
Employés équipements	-28	-14	-2	-14
Visiteurs équipements	-20	-11	-2	-11
Employés autre	9	5	1	5
Visiteurs autre	26	13	2	13
TOTAL	97	-159	8	90

Au niveau de la circulation automobile, l'abrogation du PPAS implique une augmentation du trafic en heure de pointe de l'ordre de 97 véhicules par heure qui devra se répartir entre la chaussée d'Anvers et le boulevard Roi Albert II et entre les différentes directions (vers et en provenance de la petite ceinture). Ce flux reste donc négligeable au regard du trafic actuellement enregistré dans le quartier et de la capacité des voiries du quartier, en particulier du boulevard Albert II qui a 2*2 bandes actuellement.

→ **Au niveau du stationnement**

Le PPAS ne fixe pas de règles concernant le nombre d'emplacements de parking. Son abrogation n'aura donc pas d'incidences directes en la matière. Néanmoins, l'augmentation significative possible du nombre de logements dans les zones D et G du PPAS pourra engendrer une plus grande demande en stationnement. Cette augmentation de la demande en lien avec le logement se fera toutefois, en partie, au détriment celle en lien avec la fonction bureau. Le tableau ci-dessous reprend le nombre d'emplacements autorisés par l'application du RRU dans la situation existante, selon le potentiel du PPAS ou selon le scénario projeté :

Nb emplacements selon le RRU pour les zones D et G du PPAS	Bureau	Logement	Total
Existant	531	0	531
PPAS	420	3	423
Projeté	321	422	743

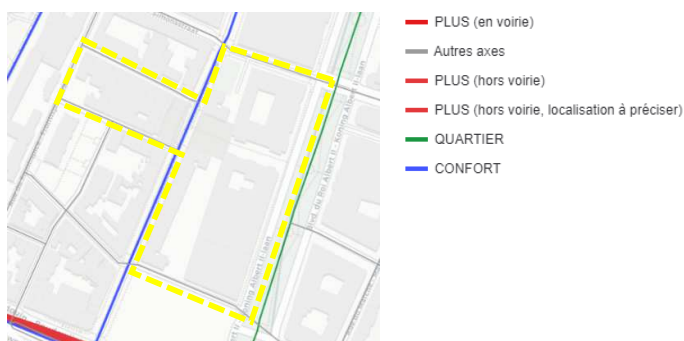
Le scénario projeté met en évidence un potentiel de 743 places hors voirie pour les fonctions logement et bureau. Ce chiffre est supérieur à ce qui devrait être autorisé en situation existante et à ce qui devrait être autorisé selon le potentiel du PPAS. Il doit toutefois être comparé aux quelque 900 places actuellement existantes dans les immeubles de bureau des zones D et G du PPAS. On constate ainsi que les besoins projetés en cas d'abrogation du PPAS sont inférieurs à la situation existante limitant l'impact de l'abrogation du PPAS en la matière.

Par ailleurs, au vu du caractère administratif du quartier, une mutualisation des parkings peut être envisagée, permettant d'optimiser leur taux d'occupation. De même, au regard de la très bonne accessibilité en transport en commun, le seuil de l'actuel RRU de 1 place par logement est très certainement trop important.

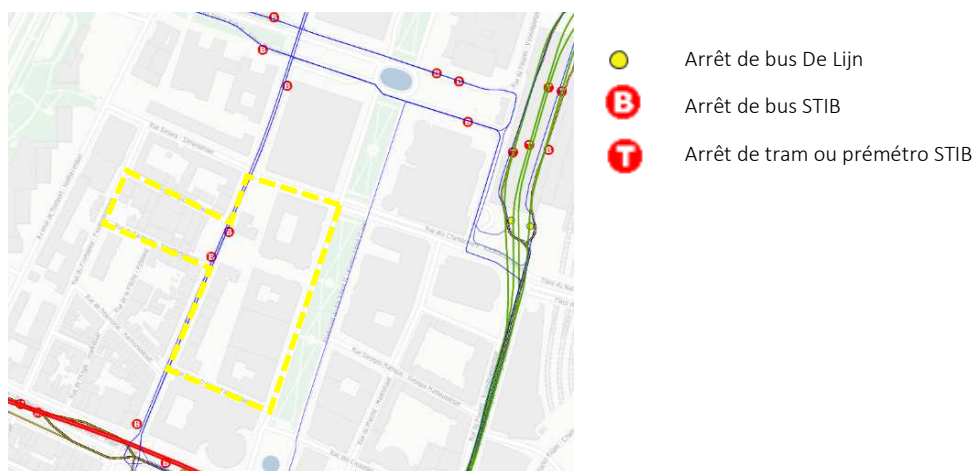
A noter qu'en cas d'abrogation du PPAS, la localisation des entrées ne serait plus réglementée. Le principal impact négatif potentiel pourrait être que l'aménagement d'entrées de parking depuis la chaussée d'Anvers vers les zones A et A' ne serait plus limité, interrompant potentiellement par endroits le liseré commercial.

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, préméto, 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.

Cette bonne accessibilité en transport en commun et la proximité de la gare expliquent que la part modale des transports en commun pour les immeubles de bureau du quartier Nord est fort élevée actuellement : l'objectif du plan Good Move de 23% y étant déjà atteint.

→ Dès lors, si la quantité de bureaux est amenée à diminuer en faveur du logement (voir tableau), l'utilisation du transport en commun sera également amenée à diminuer (-159 usagers des transports en commun par heure en heure de pointe du matin cf. tableau ci-dessus), la part modale en faveur des TC étant supérieure pour les employés de bureaux que pour les résidents. Ceci ne représente toutefois qu'une proportion marginale de la fréquentation en heure de pointe observée dans les transports en commun, tous modes et toutes lignes confondus.

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.

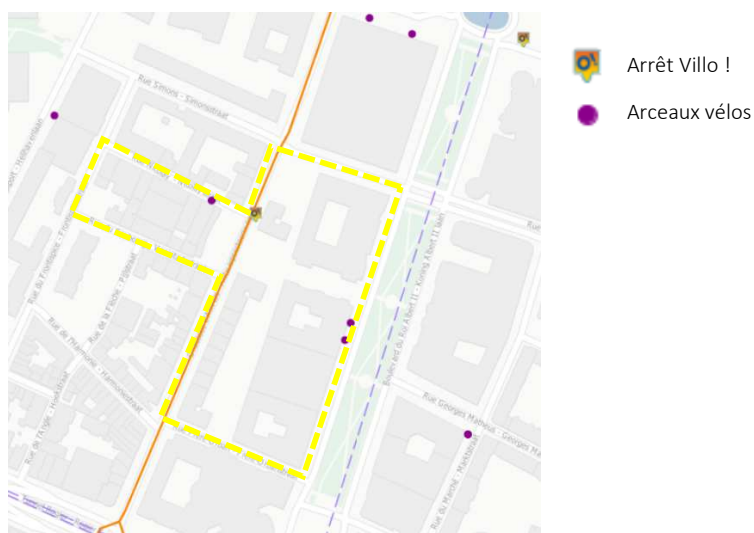


— QUARTIER
— PLUS
— CONFORT

SMV vélo (Mobigis, 2021)

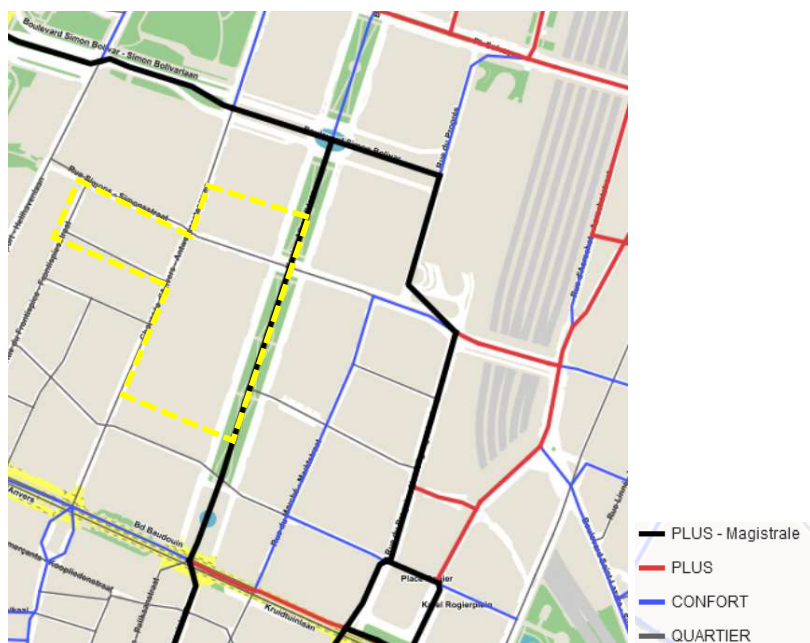
Le RER vélo passe par le boulevard Albert II, qui est le seul axe du périmètre comprenant des pistes cyclables.

Un ICR passe sur la chaussée d'Anvers, pourvue de bandes cyclables suggérées. La traversabilité Est-Ouest en vélo est moins évidente sur le périmètre : seule la rue Frère-Orban qui est semi-publique dispose d'une piste cyclable. Les passages publics sur sol privé ne sont pas toujours praticables pour les vélos (barrières, marches...). Une zone de stationnement Villo ! prend place à proximité de la place Saint-Roch, et des arceaux vélos sont présents dans la rue Nicolay et sur la place de l'église Saint-Roch.



ICR en orange, RER en pointillé mauve, Stations Villo ! et arceaux vélo (Mobigis, 2021)

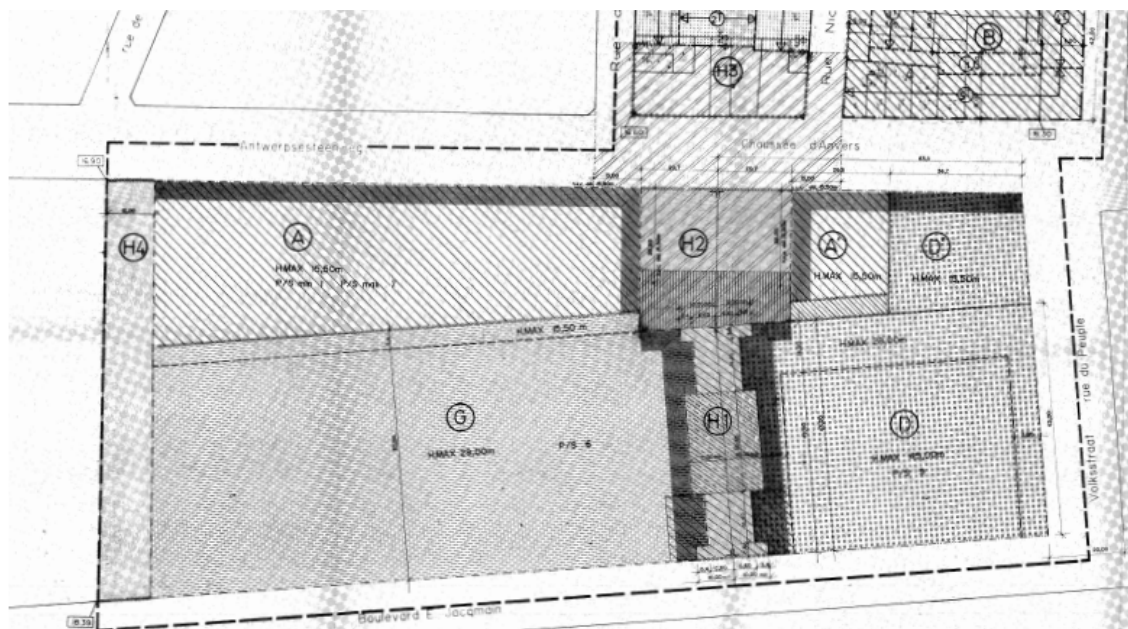
Concernant les piétons, suivant la SMV, l'axe Roi Albert II accueille la Magistrale piétonne.



SMV piétons (Mobigis, 2021)

Globalement les trottoirs sont suffisamment larges sur le périmètre.

Le PPAS prévoit une série de zones de passage public :

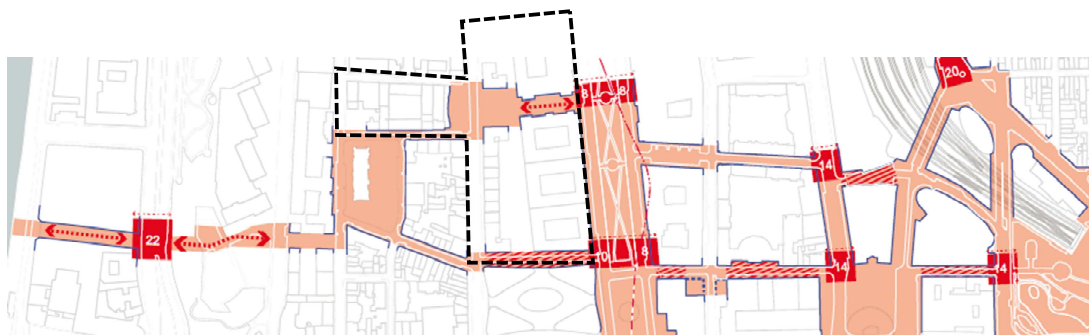


Zones H1, H2, H3 et H4 prévues au plan du PPAS

La place Saint-Roch est piétonne (zone H3 dans le PPAS). Elle est cadastrée et appartient à la Ville de Bruxelles. Son prolongement de l'autre côté de la chaussée d'Anvers (zone H2) est également cadastré, mais sur domaine privé. Conformément au PPAS, une jonction piétonne est-ouest traverse l'îlot entre le boulevard Albert II et la Chaussée d'Anvers (H1), en lien direct avec la place publique prévue par ce même PPAS, en face de l'église Saint-Roch. Cette jonction est-ouest est cadastrée et appartient d'une part à des propriétaires privés, et d'autre part à la Communauté flamande.

La rue Frère-Orban (H4) est semi-privée (limitation de l'accès aux véhicules motorisés à l'aide de plots), et elle est à sens unique pour les voitures. Elle dispose de larges trottoirs, mais les façades sont peu attrayantes pour les piétons (entrées de parking et mur aveugle du bâtiment North Gate). Elle constitue cependant une autre jonction est-ouest utile. Celle-ci est également cadastrée, en majeure partie sur domaine privé.

Ces jonctions Est-Ouest trouvent des répondants de part et d'autre : vers l'Est jusqu'à la rue du Frontispice, via les rues de l'Harmonie, Nicolay et du Faubourg, et vers l'Ouest avec la rue des Croisades.



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

Il est à noter que ces jonctions est-ouest ne sont pas reprises en tant que tel dans le PRAS, où elles appartiennent simplement à la « zone administrative » et à la « zone d'habitation ». Ces jonctions sont donc constructibles au regard du PRAS.

→ En cas d'abrogation du PPAS les principales incidences sur les modes doux sont les suivantes :

- La pérennité des espaces publics sur sol privé (H) pourrait être remise en question (vu que leur maintien dépendrait de la volonté des politiques pour la partie H3 et de la volonté conjointe des propriétaires privés et publics pour les autres zones). L'abrogation du PPAS permettrait toutefois de revoir le caractère qualitatif de ces traversées (actuellement peu agréable, pas toujours sécurisant ni adapté aux cyclistes), voire même de créer de nouvelles liaisons Est-Ouest, par exemple à travers les immeubles North Gate.
- Le nombre de cyclistes ne devrait être impacté de manière significative en cas d'abrogation du PPAS. En effet, la diminution du nombre d'emploi viendra compenser l'augmentation du nombre de résidents (voir tableau ci-dessus).
- Le nombre de piétons augmentera mais de manière peu significative à l'échelle du quartier. Les infrastructures piétonnes existantes et à venir dans le quartier seront tout à fait à même d'accueillir cette augmentation.
- Pour le reste, la question des modes doux n'étant pas directement traitée par le PPAS, son abrogation n'aura pas d'incidence spécifique.

Intermodalité et services de mobilité

Il n'y a pas de station de voitures partagées sur le territoire du PPAS, mais on répertorie 2 stations Cambio dans un rayon de 200m autour du périmètre.

La grande présence des transports en commun d'une part et des itinéraires cyclables/piétons d'autre part

offre une bonne complémentarité entre ces différents modes de transports.

- L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact significatif sauf peut-être d'augmenter la demande pour ce type de service vu l'augmentation du nombre de logements.

4.4.5 Au niveau de l'environnement sonore et vibratoire

L'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage fixe les seuils de bruit maximum qui ne doivent pas être dépassés par toute source sonore audible dans le voisinage de cette source. Il existe des seuils différents en fonction de l'endroit où la gêne est perçue mais également en fonction de l'heure de la journée, du jour de la semaine et de l'affectation urbanistique de la zone définie au PRAS. Les îlots du PPAS se trouvent en partie dans une zone administrative au PRAS, soit une zone 5 selon l'arrêté (comme les autres îlots bordant le boulevard Albert II), et en partie en zone d'habitat (comme les autres îlots du sud-est du quartier), soit une zone 2 selon l'arrêté. Les îlots situés au nord-est du périmètre sont en zone 4 (ZIR).



Zone de bruit (Bruxelles Environnement)

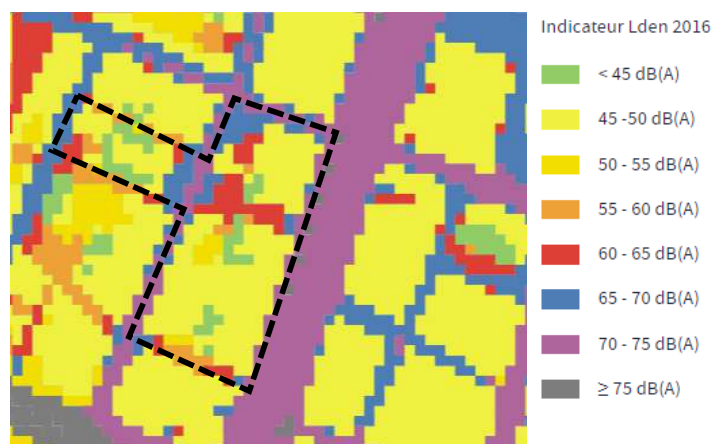
Selon l'arrêté, les valeurs seuils du bruit spécifique (Lsp) qui s'appliquent en fonction de la tranche horaire et de la zone (valeurs en dB(A)) sont les suivantes :

	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) et pour la zone administrative de 54 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)

La chaussée d'Anvers, la rue du Peuple et le boulevard Albert II sont les routes qui impactent le plus sur la zone 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 ce 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, les immeubles de bureaux du boulevard Roi Albert II, les entrepôts de la rue Nicolay. Ces activités sont principalement susceptibles de générer des bruits d'équipements techniques (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs...), des bruits de livraisons et/ou des bruits de voisinage.

Les caractéristiques du bâti peuvent avoir un impact important sur le bruit au sein d'un quartier. C'est le cas au sein du périmètre du PPAS : le verre, présent en grande majorité sur les façades des bureaux (boulevard Albert II, rue du Peuple, Frère-Orban), possède un coefficient d'absorption acoustique proche de 0, ce qui signifie qu'il a un effet de réverbération du bruit.

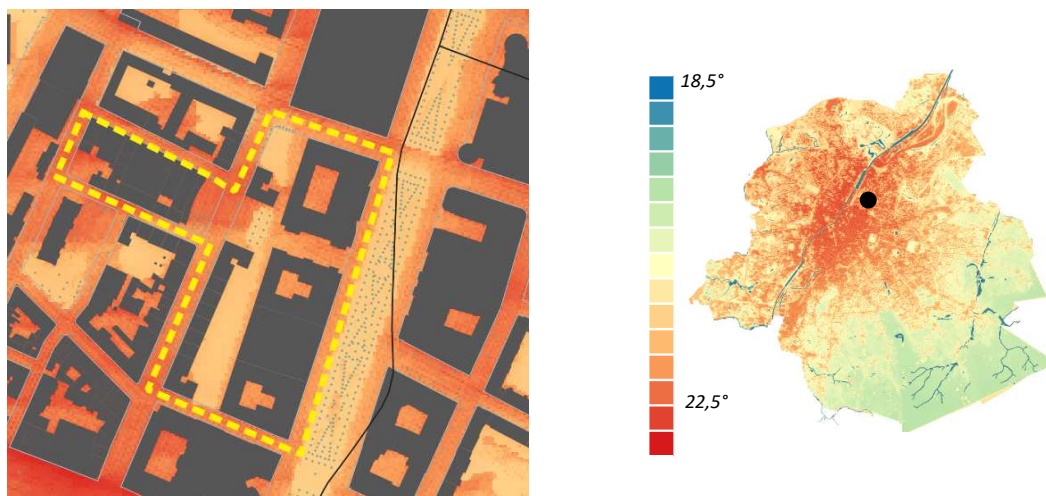
→ L'abrogation du PPAS peut avoir des incidences en termes de bruit et vibration, mais celle-ci sont toutefois limitées. En effet :

- L'abrogation du PPAS est susceptible d'entraîner une augmentation des flux motorisés dans le quartier, en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants. Comme détaillé dans le chapitre mobilité, cette augmentation est toutefois négligeable au regard de la circulation déjà présente dans le quartier.
- Dans le cas de démolition-reconstruction de la zone D-G, voir même des zones A, des incidences en matière de propagation du bruit et des vibrations pourraient découler des formes urbaines choisies et des caractéristiques du bâti. Il convient toutefois de rappeler que le PPAS ne comporte pas de dispositions en la matière (sauf en ce qui concerne les matériaux, mais ces dispositions ne cadrent pas les questions de bruit) et que, si cet îlot devait faire l'objet de projet de restructuration, l'environnement sonore du site ne pourrait que s'améliorer vu les progrès faits en la matière en termes de conception du projet, utilisation de matériaux non bruyant, isolant ou non réverbérant, etc.
- Dans le reste du PPAS, son abrogation n'aura pas un impact significatif puisque la mixité des fonctions est prévue tant dans le PPAS que dans le PRAS et que le PPAS ne contient aucune disposition susceptible d'influencer la question du bruit et des vibrations.

4.4.6 Au niveau du microclimat

Ilots de chaleur

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



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

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

Plus précisément dans la zone couverte par la PPAS, c'est l'îlot de l'église Saint-Roch, presque entièrement bâti, qui est le plus impacté. Le coin arboré de la rue du Peuple (zone D'), l'aire arborée de la place publique (zone H2) et les jardins des habitations de la zone A sont les zones les plus fraîches, en raison de leur végétalisation et de la perméabilité du sol. On notera de même que la zone centrale du boulevard Albert II, en dehors du périmètre, constitue une zone fraîche importante.

Au **niveau des îlots de chaleur**, l'abrogation du PPAS risque d'entraîner la disparition de certaines des zones les plus fraîches du périmètre, à savoir la zone H2 et les jardins de la zone A. Ce risque doit toutefois être relativisé par le fait que l'application du RRU à la zone A ne permettra pas d'augmenter de manière importante la profondeur des constructions.

La zone D' étant bâtissable sans limite d'emprise au sol au PPAS, on peut estimer que son abrogation et l'application du RRU seront plus favorables au maintien de végétation sur le site.

Par ailleurs, l'abrogation du PPAS et l'application du RRU est plus favorable également pour l'îlot St-Roch, le PPAS autorisant de bâtir tout l'intérieur d'îlot. L'abrogation du PPAS permettra donc, à terme, d'améliorer cet îlot en ce qui concerne son effet « îlot de chaleur ».

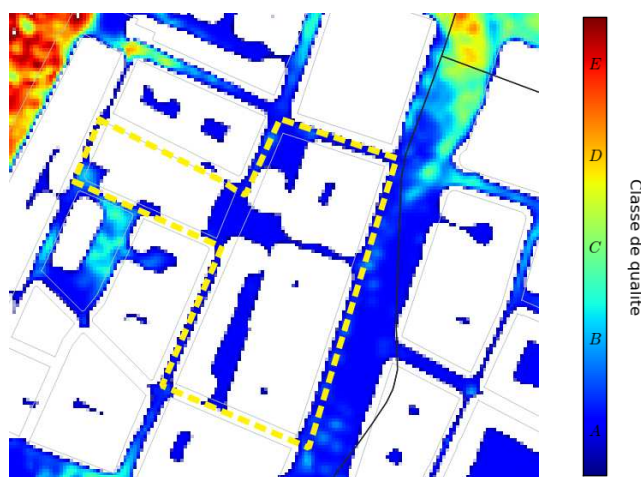
Vent

L'analyse de NUMFLO réalisée dans le cadre du RIE de la modification du PPAS 19 sur le territoire de Schaerbeek (étude en cours, 2021-2022) est basée sur une simulation CFD (Computational Fluid Dynamics). Elle montre que la situation existante en termes de vent présente un bon confort sur l'ensemble du périmètre du PPAS (Zone A-B selon la norme NEN 8100) :

La zone la moins confortable est la zone située au coin entre les rues du Frontispice et du Faubourg (entre B et C).

Risque de dépassement $p(v_{Loc} > v_{OK,H})$ en pourcentage du nombre d'heures par an	Classe de qualité	Activités		
		I. Traversée	II. Flânerie	III. Position assise prolongée
< 2,5 (ou <9 jours ou 220h accumulées)	A	Bon	Bon	Bon
2,5 – 5 (ou <18 jours ou 440h accumulées)	B	Bon	Bon	Modéré
5 - 10 (ou <36 jours ou 880h accumulées)	C	Bon	Modéré	Mauvais
10 -20 (ou <72 jours ou 1760h accumulées)	D	Modéré	Mauvais	Mauvais
> 20 (ou >72 jours ou 1760h accumulées)	E	Mauvais	Mauvais	Mauvais

Critères de confort selon la norme NEN 8100



Zones de confort en fonction du vent, norme NEN 8100 (NUMFLO, 2021)

Au-delà du périmètre du PPAS, on constate un confort nettement dégradé à l'approche des tours du plan Manhattan (Proximus, North Galaxy, WTCIII).

Le PPAS fixe actuellement les hauteurs maximales sur son périmètre. En cas d'abrogation du PPAS, les hauteurs pourront être plus élevées (de l'ordre de 20 niveaux maximum). Il n'est pas possible à ce stade de

modéliser les **effets sur le vent** de l'abrogation du PPAS. Les détails architecturaux et la forme urbaine des projets à venir ne sont en effet pas connus, or ces derniers influencent de manière significative les flux aérodynamiques aux alentours.

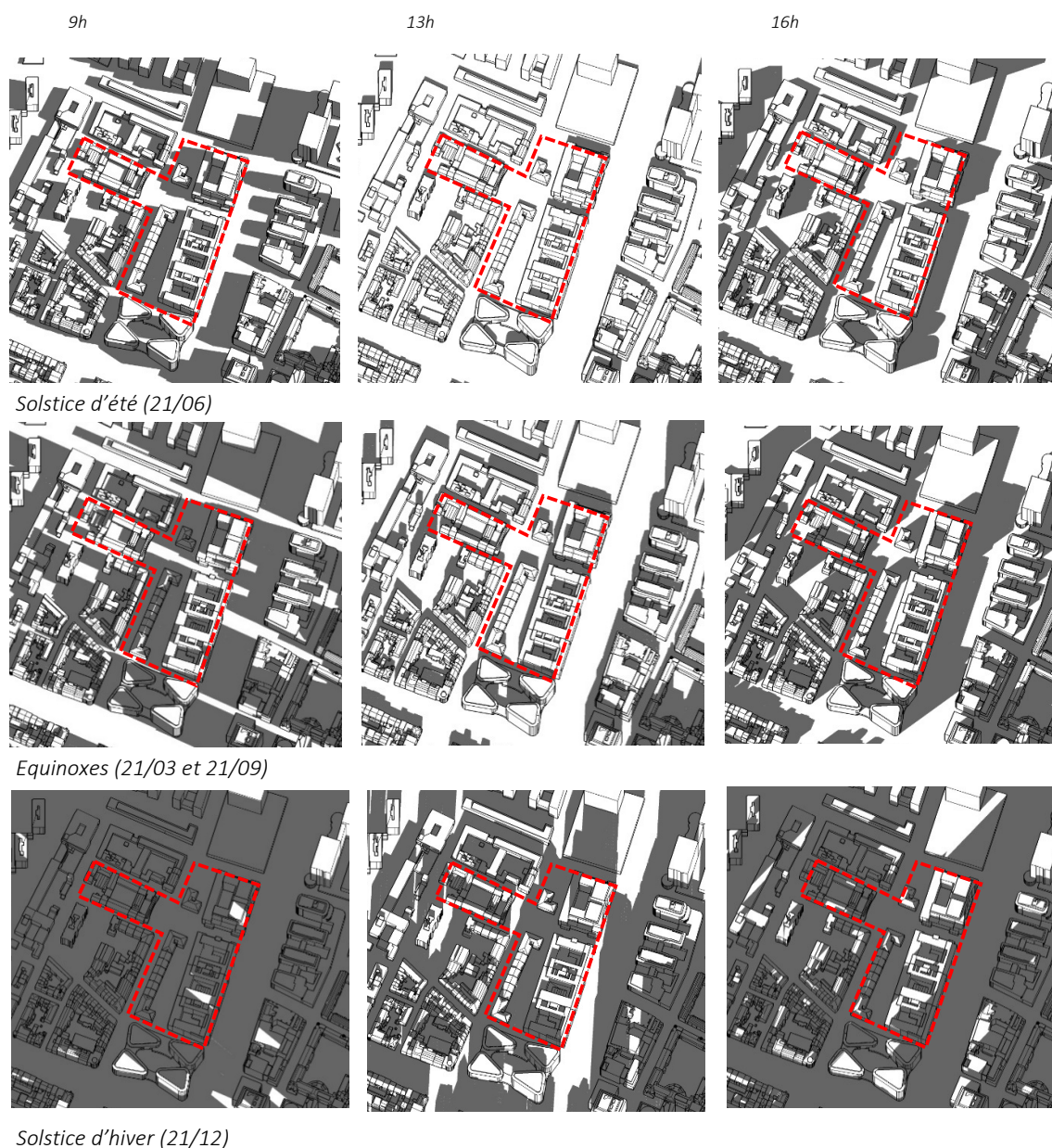
Il est toutefois établi que, d'un point de vue physique, la vitesse de vent augmente avec l'altitude. D'une manière générale, plus la hauteur d'un bâtiment sera importante, plus il risque d'y avoir un rabattement des vents d'altitude à 'haute' vitesse vers les bas et donc vers les zones piétonnes. Ce qui risque de dégrader le confort piéton. Ceci est direct pour un bâtiment seul ou avec peu de densité aux alentours. Dans le cadre d'un quartier comme le quartier Nord (forte densité), il y a aussi d'autres effets d'interactions liés à la proximité des bâtiments qui peuvent s'ajouter ou contrebalancer l'effet néfaste de la hauteur des bâtiments. Mais en général, la résultante reste négative.

Il conviendra donc d'évaluer ces effets au niveau des projets eux-mêmes. Il importe toutefois de souligner que, au niveau de la zone D (Ferraris), la hauteur maximum admise en cas d'abrogation du PPAS passerait de 45 mètres (PPAS) à ~60 mètres (RRU et note Ferraris), ce qui est une différence peu significative, les principales incidences possibles se concentrant donc sur la zone G du PPAS où la hauteur maximale admise passerait de 29 mètres à (PPAS) à ~60 mètres (RRU). Il est à noter qu'à partir de 30 m de hauteur, le Facilitateur Quartier durable recommande une étude vent mettant ainsi en exergue les effets potentiels de l'augmentation des gabarits sur cette thématique.

Ensoleillement

Le périmètre étant localisé dans un tissu dense principalement 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 :



Le parvis Saint-Roch et son prolongement (zone H2 et H3) sont les espaces publics de séjour les mieux ensoleillés du périmètre :

- En hiver, le parvis est ensoleillé sur une faible partie entre 12h30 et 14h30. Le reste de la journée, cet espace est à l'ombre des bâtiments. De l'autre côté de la chaussée d'Anvers, la place n'est jamais ensoleillée en hiver.
- En été, le parvis Saint-Roch est quasi ensoleillé en permanence de 8h30 jusqu'à 17h. De l'autre côté de la chaussée d'Anvers, la place commence à être ensoleillée à 8h30, jusqu'à 19h.
- Aux équinoxes, le parvis Saint-Roch est partiellement ensoleillé à partir de 8h, il est majoritairement ensoleillé à partir de 10h30. L'ombre revient progressivement sur la place à partir de 14h jusqu'à ce qu'elle soit complètement à l'ombre vers 16h30. De l'autre côté de la chaussée d'Anvers, la place commence à être ensoleillée par zones à partir de 8h30. Elle reste ensoleillée de manière variable jusqu'à 17h30.

Pour le reste, on notera que la partie ouest du boulevard Albert II bénéficie d'ensoleillement durant l'heure de midi, le reste du quartier étant la plupart du temps à l'ombre.

→ L'abrogation du PPAS permettra essentiellement la construction de gabarits plus imposants du côté du boulevard Roi Albert II, soit à l'est du périmètre. Si les gabarits élevés sont limités au front bâti le long du boulevard (voir hypothèse 1), l'impact au niveau de l'ensoleillement sera mineur et pourrait, en fonction des percées nouvellement créées et de la hauteur du socle, impacter positivement le périmètre. Toutefois, les incidences pourraient être plus négatives sur les logements de la chaussée d'Anvers si les immeubles construits à l'arrière du front bâti du boulevard (en seconde ligne) avaient des gabarits supérieurs à 45 m (voir hypothèse 2).

Les incidences devront donc être évaluées au moment des projets, en fonction de leur configuration spécifique. Il est toutefois recommandé de diminuer les gabarits en fonction de l'éloignement au boulevard Roi Albert II et de prévoir des percées dans le front bâti.

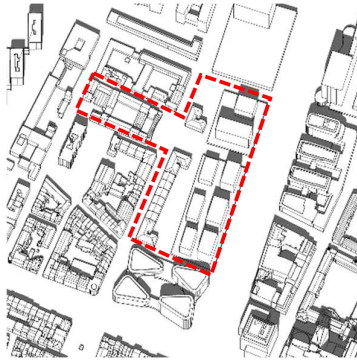
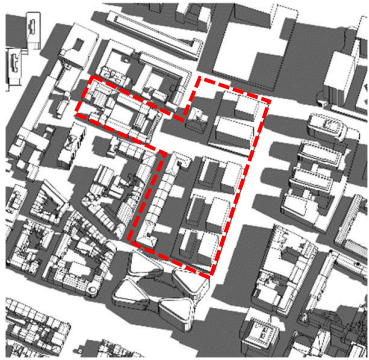
La question de l'ensoleillement du boulevard Albert II et de l'espace vert de la berme centrale devra également être pris en considération dans les choix opérés pour les projets (percées, gabarits...) afin de maintenir des zones ensoleillées.

Situation projetée (hypothèse 1 : R+19 le long du boulevard Roi Albert II et R+13 à l'arrière en seconde ligne).

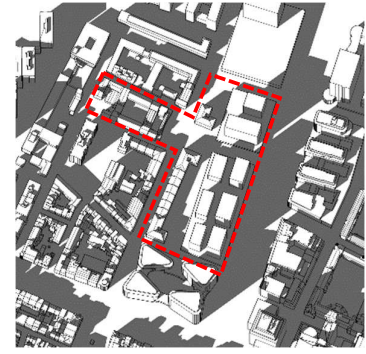
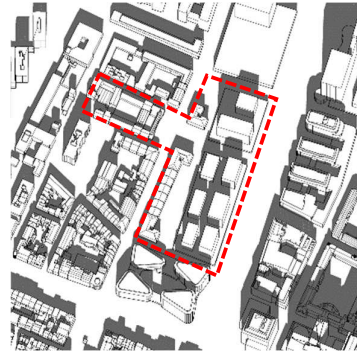
9h

13h

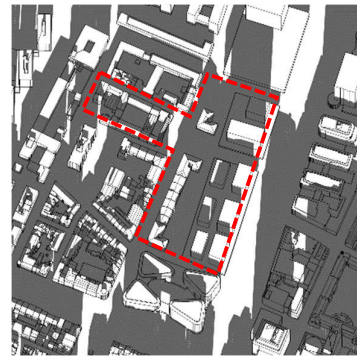
16h



Solstice d'été (21/06)

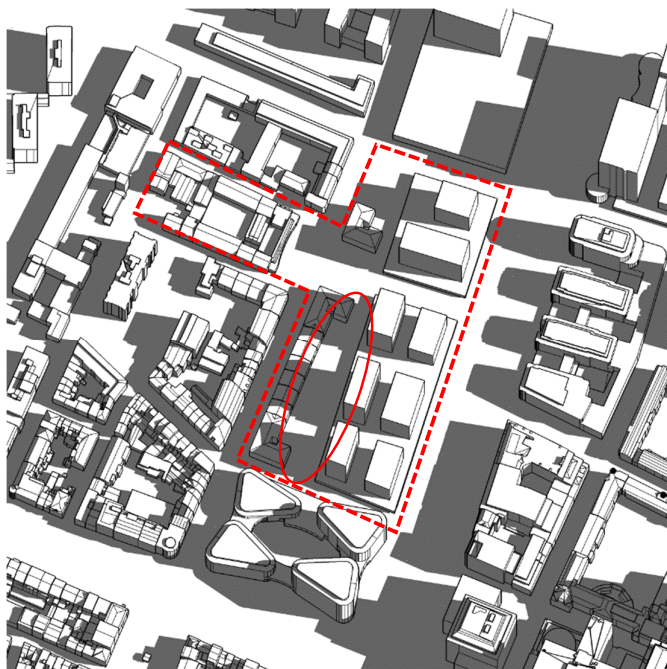


Equinoxes (21/03 et 21/09)



Solstice d'hiver (21/12)

Situation projetée (hypothèse 2, R+19 au niveau du front bâti le long du boulevard et à l'arrière, en seconde ligne) – cas



Solstice d'été (21/06) – 9h

4.4.7 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 NO₂, l'O₃ 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 NO₂ est assez élevée (31– 45 µg/m³), et les concentrations annuelles en O₂ et en particules fines PM10 sont moins importantes (respectivement 26 – 30 µg/m³ et 16 – 25 µg/m³).



Concentrations moyennes en NO₂ (à gauche), O₂ (au milieu) et particules fines PM10 (à droite), (Irceline, 2019)

Les concentrations en Black Carbon sont les plus élevées au niveau du boulevard Roi Albert II et de la chaussée d'Anvers.



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

Même si les concentrations annuelles moyennes de la plupart des polluants ont diminué d'une manière générale, la qualité de l'air reste préoccupante (avec des concentrations moyennes parfois supérieures à celles recommandées par l'OMS).

Plus localement, les rejets canalisés sont principalement issus des groupes d'extraction d'air des parkings des immeubles de bureaux et peuvent impacter la qualité de l'air. A côté de cela, le fonctionnement énergétique de la plupart des immeubles existants dans le PPAS sont assurés par un nombre important d'installations HVAC, ainsi que des transformateurs et groupes de secours.

- Le PPAS Jacquain ne comprend pas de prescriptions relatives à la qualité de l'air. On notera que l'abrogation permettant une plus grande flexibilité dans le positionnement des accès aux parkings pourrait entraîner le déplacement de sorties d'extraction. Le site reste cependant soumis aux différentes législations environnementales en vigueur.

Rappelons par ailleurs que les sources principales de pollution de l'air à Bruxelles sont le transport routier et le chauffage des bâtiments résidentiels et tertiaires. Les incidences de l'abrogation du PPAS en la matière sont négligeables, en effet :

- l'augmentation de la circulation routière liée à l'abrogation du PPAS est négligeable par rapport au trafic déjà présent dans le quartier (voir chapitre mobilité).
- l'abrogation du PPAS est susceptible d'augmenter le nombre d'habitants dans le périmètre et donc les besoins de chauffage, mais cette augmentation sera compensée par une diminution de la fonction tertiaire et du chauffage qui y est lié (la différence relative de m² de plancher total étant peu importante).

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

En termes géologiques, le PPAS est situé dans l'unité hydrogéologique 7b (Aquitard des sables et argiles de Moen) et dans l'unité stratigraphique 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 la moins profonde (nappe alluviale de la vallée de la Senne dans les formations hétérogènes du Quaternaire) est située aux environs de 2m de profondeur au droit du périmètre du PPAS. Dans le quartier Nord, des pompes permettent souvent de drainer les eaux souterraines infiltrées via des murs drainant et de les rejeter dans l'égout public. (Proximus, CCN, WTC I-II,...).

Aucun captage d'eau souterraine (socle, créacé et Landénien) nécessitant autorisation n'est exploité dans le périmètre du PPAS.

Un bassin d'orage d'une capacité de 7500m³ est présent sous le boulevard Roi Albert II. A noter également qu'un caniveau technique est présent sous le boulevard.

La zone d'étude est située dans l'ancien lit de la Senne, dans les zones les plus basses de la Région, avec une altitude variant entre 10 et 18 m DNG. A plus large échelle, le chemin de fer marque une coupure entre deux types de topographies : à l'ouest des rails, le relief est plutôt régulier, présentant une pente très faible en direction de l'ouest vers la Senne. De l'autre côté des rails, les pentes marquées remontent sur la colline Saint-Lazare jusqu'à l'église Sainte-Marie, située à 52 m d'altitude.

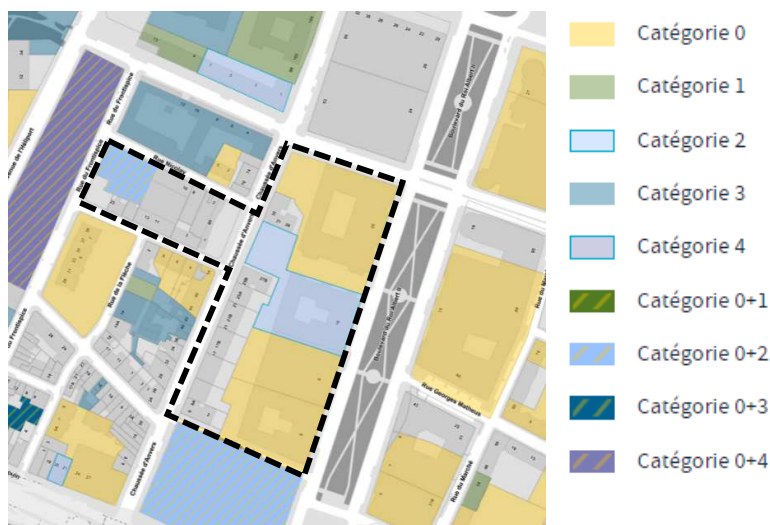


Courbes de niveau et périmètre du PPAS.

Le taux d'imperméabilisation du quartier est très élevé : l'emprise au sol des constructions est de 49% pour le périmètre du PPAS. En outre, la majorité des espaces non bâtis sont construits en sous-sol ou imperméabilisés (voiries, parkings...). Environ 90% du sol est imperméabilisé dans le périmètre du PPAS. Les seules zones présentant un certain degré de perméabilité sont : les zones végétalisées (arbres d'alignement,

jardins en intérieur d’îlot, parcelle de coin boisée (Zone D’)), les espaces verts sur dalles des bureaux (patios immeuble Ferraris) et la parcelle située au coin de la rue du Frontispice, qui est recouverte de gravier.

En termes d’état sanitaire du sol, la partie centrale de l’îlot côté Albert II est catégorisée comme parcelle légèrement polluée sans risque (catégorie 2), alors que les parcelles restantes du côté boulevard Albert II sont catégorisées comme potentiellement polluées (catégorie 0). La parcelle située à l’angle de la rue du Frontispice et de la rue Nicolay est catégorisée à la fois comme potentiellement polluée et comme légèrement polluée sans risque (catégorie 0+2).



Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2020)

On note aussi que le sous-sol du site présente un potentiel géothermique au niveau des formations sableuses. Les limites d’utilisation de la nappe sont inconnues à l’heure actuelle, elles devront être vérifiées avec Bruxelles-Environnement.

- Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant **au sous-sol** ou portant sur la **problématique de l’eau**, hormis :
- l’interdiction de construire en sous-sol en zone H3 et partiellement en zone H2 ;
 - l’imposition en zone A d’avoir de la pleine-terre sur 20% au moins de sa surface. Il est à noter que sur cette même zone A, le PPAS impose un P/S de minimum 1 et de maximum 2, ce qui entraîne d’emblée une libération du sol (hors construction souterraine) plus grande que 20% dès que l’on dépasse une hauteur moyenne de 2,5 niveaux ;
 - une petite zone non aedificandi entre les zones A’ et D ;
 - des P/S limité dans les zones G et D’ qui n’ont toutefois pas empêché que la quasi-totalité des

parcelles de ces zones soient imperméabilisées.

Concernant la zone D', une des seules perméables dans le périmètre, le PPAS ne limite pas son imperméabilisation, qui pourrait donc être totale.

En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions suivantes du PRAS et du RRU pourront limiter l'impact des projets sur le sol et le sous-sol, de manière plus efficace que le PPAS comme pour l'îlot Saint-Roch et pour les zones D, D' et G :

- 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.
- La mesure 0.2 du PRAS impose, pour les projets d'une superficie au sol >5000m², la création d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol, comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² chacun.
- 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 ».
- Les prescriptions du titre I du RRU relatives à la profondeur des constructions, qui pourront encadrer les demandes d'extension en zone A et A' notamment.

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.

4.4.9 Au niveau des eaux usées et eaux pluviales

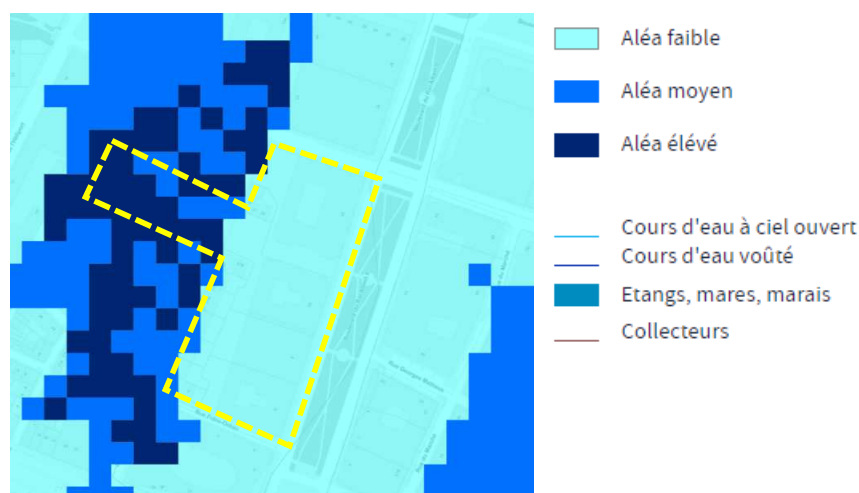
Eaux de surface

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 faible à moyen sur la partie côté boulevard Albert II. Vers l'ouest, au-delà de l'église Saint-Roch, cet aléa devient élevé.



Aléas d'inondation (Bruxelles environnement, 2019)

Le taux d'imperméabilisation du site est très élevé (environ 90 % pour le PPAS). 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 au fait que le sol résulte de remblais et de remaniements liés à l'urbanisation, 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 portant sur la **problématique de l'eau**. Pour rappel (voir point 4.4.9 ci-dessus), les prescriptions suivantes du PPAS peuvent influencer la perméabilité et donc l'infiltration de l'eau au niveau du périmètre :

- l'interdiction de construire en sous-sol en zone H3 et partiellement en zone H2 ;
- l'imposition en zone A d'avoir de la pleine-terre sur 20% au moins de sa surface. Il est à noter que sur cette même zone A, le PPAS impose un P/S de minimum 1 et de maximum 2, ce qui entraîne d'emblée une libération du sol (hors construction souterraine) plus grande que 20% dès que l'on dépasse une hauteur moyenne de 2,5 niveaux ;
- une petite zone non aedificandi entre les zones A' et D ;
- des P/S limité dans les zones G et D' qui n'ont toutefois pas empêché que la quasi-totalité des parcelles de ces zones soient imperméabilisées.

Concernant la zone D', une des seules perméables dans le périmètre, le PPAS ne limite pas son imperméabilisation, qui pourrait donc être totale.

Avec l'abrogation du PPAS, les prescriptions suivantes du PRAS et du RRU pourront toutefois limiter l'impact des projets sur l'eau, de manière plus efficace que le PPAS comme pour l'îlot Saint-Roch et pour les zones D, D' et G :

- 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.
- La mesure 0.2 du PRAS impose, pour les projets d'une superficie au sol >5000m², la création d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol, comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² chacun.
- 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 ».
- Les prescriptions du titre I du RRU relatives à la profondeur des constructions, qui pourront encadrer les demandes d'extension en zone A et A' notamment.
- L'imposition d'une citerne et de toitures vertes par le titre I du RRU.

Il convient également de signaler que l'abrogation du PPAS est susceptible d'augmenter la population dans le quartier, augmentant la consommation d'eau et la production d'eau usée. Pour rappel, cette augmentation n'a été estimée qu'à 5,6% de la population du quartier Nord (voir point 4.4.4 sur le socio-économique ci-dessus) et sera en partie compensée par la diminution du nombre d'emplois de bureaux (et donc de la consommation d'eau et production d'eaux usées associées).

4.4.10 Au niveau de la faune et la flore

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.



Eléments végétaux formant le réseau écologique local (sur base de relevés de terrain et de données cartographiques de Bruxelles environnement et du CIRB)

Jouxtant le périmètre, les espaces de pleine terre du boulevard Albert II font eux bien partie du Réseau Ecologique Bruxellois et sont considérés comme des zones de liaison.

Le contexte écologique est globalement assez pauvre, environ 12 % du périmètre du PPAS sont en pleine terre, 1% du périmètre sont des espaces verts sur dalle (patio Ferraris essentiellement). 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 0,05 pour l'îlot Faubourg-Nicolay et de 0,16 pour l'îlot côté Albert II.

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 part et d'autre de la chaussée d'Anvers, de la rue du Frontispice, d'une partie de la rue Nicolay, 11 arbres sur la place de l'église Saint-Roch (Zone H3 du PPAS), et 11 arbres sur la place située en face (zone H2) ;
- en intérieur d'îlot : les jardins des habitations de la chaussée d'Anvers ;
- au coin de la rue du Peuple avec la chaussée d'Anvers : une zone boisée privée non construite (Zone D').

La végétation hors sol se localise quant à elle en intérieur d'îlot : patios végétalisés au sein de l'immeuble de bureaux Ferraris et de l'immeuble voisin.

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.

→ Si le PPAS Jacqmain a permis de mettre en place des jonctions est-ouest en lien avec le boulevard Albert II (zones H1-H2-H4), celles-ci ne comportent aucun élément de maillage écologique. Pour les mêmes raisons que celles explicitées dans le critère « eaux », l'abrogation du PPAS n'aura qu'un impact limité sur la faune et la flore. Toujours de la même manière que pour les chapitres eaux et sol, en cas d'abrogation du PPAS, la qualité écologique/végétale de la zone reste en effet assurée, voire est améliorée (îlot Saint-Roch, zones D', D et G) au regard des éléments suivants :

- 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.
- La mesure 0.2 du PRAS impose, pour les projets d'une superficie au sol >5000m², la création d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol, comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² chacun.
- 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 ».
- Les prescriptions du titre I du RRU relatives à la profondeur des constructions, qui pourront encadrer les demandes d'extension en zone A et A' notamment.
- L'imposition de toitures vertes par le titre I du RRU.

Il convient également de souligner que la zone D', actuellement le seul terrain non bâti et végétalisé, est considérée comme bâtissable, tant par le PPAS que par le PRAS. L'abrogation du PPAS n'aura donc pas d'impact en la matière et permettra, a contrario, que les dispositions du PRAS et du RRU, plus strictes que celles du PPAS, soient appliquées (cf. ci-dessus).

4.4.11 Au niveau de l'énergie

Consommations

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.

Production

Les toitures plates sur les immeubles de bureau (côté Albert II) constituent un potentiel solaire important. Un point d'attention doit cependant être porté sur le fait que le quartier présente des immeubles hauts, les ombres portées sont donc importantes (voir critère Microclimat) et doivent être prises en compte pour l'installation des panneaux solaires.

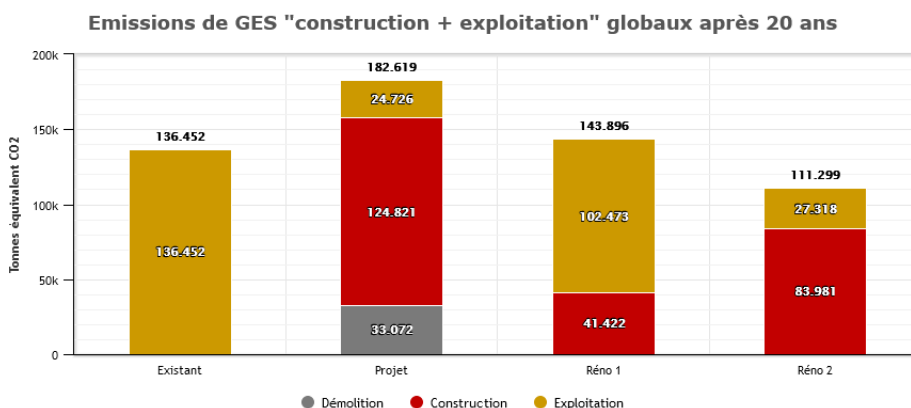
Le sol présente un potentiel géothermique lié à la présence de l'aquifère des formations sableuses de Hannut (7,5m d'épaisseur au niveau du site). Les limites d'utilisation de la nappe sont inconnues à l'heure actuelle, elles devront être vérifiées avec Bruxelles-Environnement.

→ Le PPAS « Emile Jacqmain » ne comprend pas de prescriptions relatives à **l'énergie**. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur, notamment en matière de PEB. En-dehors de l'augmentation des consommations liée à l'augmentation potentielle des surfaces de planchers, l'abrogation du PPAS Jacqmain n'entraînera pas d'impact significatif.

On notera que l'augmentation potentielle des gabarits sur l'îlot longeant le boulevard Albert II n'impactera pas significativement le potentiel solaire des toitures puisqu'ils sont situés à l'est du périmètre, pour autant que les gabarits les plus élevés soient limités au front bâti le long du boulevard (et pas en seconde ligne), comme expliquée au point 4.4.7 ci-dessus.

A noter également qu'en cas de démolition-reconstruction, sur base de l'outil « démolition-reconstruction.be » de l'ieb (et tenant compte des limites qu'il énonce), on estime que l'ensemble des bâtiments North Gate et Ferraris à 20 ans, auront généré environ 182.000t de CO2 (démolition, reconstruction et exploitation).

En cas de rénovation de ces bâtiments, il est préconisé d'opérer une rénovation lourde permettant des performances énergétiques élevées (Réno2= 11.000 tCO₂ à 20 ans), l'impact en termes de production de CO₂ étant supérieur de 64% en cas de démolition-reconstruction à la rénovation lourde. Ceci est également valable dans le cas du PPAS où des démolitions reconstructions sont également possibles mais concerneront sans doute une superficie plancher moindre.



Il convient de noter, d'une part, que ce calcul reste théorique et, d'autre part, que le bâtiment "projet" est différent du bâtiment initial par ses fonctions, ses surfaces.

NOMBRE D'ANNÉES NÉCESSAIRES POUR ARRIVER À UNE RÉDUCTION DE GAZ À EFFET DE SERRE
à l'échelle de la parcelle, par rapport au bâtiment existant, selon le type d'intervention

Projet	Projet d'aménagement - Démolition / reconstruction	28
Réno 1	Une rénovation légère avec un vecteur énergétique faiblement émissif et un meilleur rendement du système de chauffage	24
Réno 2	Une rénovation lourde avec une performance énergétique élevée et un vecteur énergétique faiblement émissif en GES.	15

Estimation des GES selon le scénario retenu (démolition-reconstruction – IEB – <https://demolition-reconstruction.be/>).

En cas de reconstruction ou de rénovation lourde, la question de l'exploitation du potentiel géothermique mériterait par ailleurs d'être pris en compte.

4.4.12 Au niveau des déchets

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

→ La principale incidence liée à l'abrogation du PPAS en matière de déchets est l'augmentation potentielle de la production de déchets en lien avec l'augmentation de la population. Cette incidence potentielle doit toutefois être nuancée en prenant en compte les considérations suivantes :

- Cette croissance sera contrebalancée par la diminution de déchets en lien avec la diminution de la fonction tertiaire ;
- La croissance de la population ne représente que 5,6% de la population du quartier.

En cas de démolition des immeubles Ferraris et North Gate, l'outil « démolition-reconstruction.be » (d'Inter-Environnement Bruxelles et de l'association du quartier Léopold) estime à environ 132.000 tonnes la quantité de déchets générés, équivalents à 6.600 camions de 20T (dans les limites de cet outil).

4.4.13 Au niveau du potentiel de conservation du bâtiment et de transition vers une économie circulaire

Avant de procéder à l'analyse détaillée, il convient de noter que le PPAS « Emile Jacqmain » ne comprend pas de prescription relative à la transition vers une économie circulaire. Son abrogation n'entraînera donc pas d'impact direct en la matière. Toutefois, le fait d'abroger un PPAS implique que de nouvelles règles sont d'application, offrant potentiellement de nouvelles possibilités/impossibilités morphologiques ou d'affectation. De manière générale, au plus ces nouvelles possibilités sont importantes au plus il y a de chances que les acteurs de la ville optent pour des interventions plus radicales.

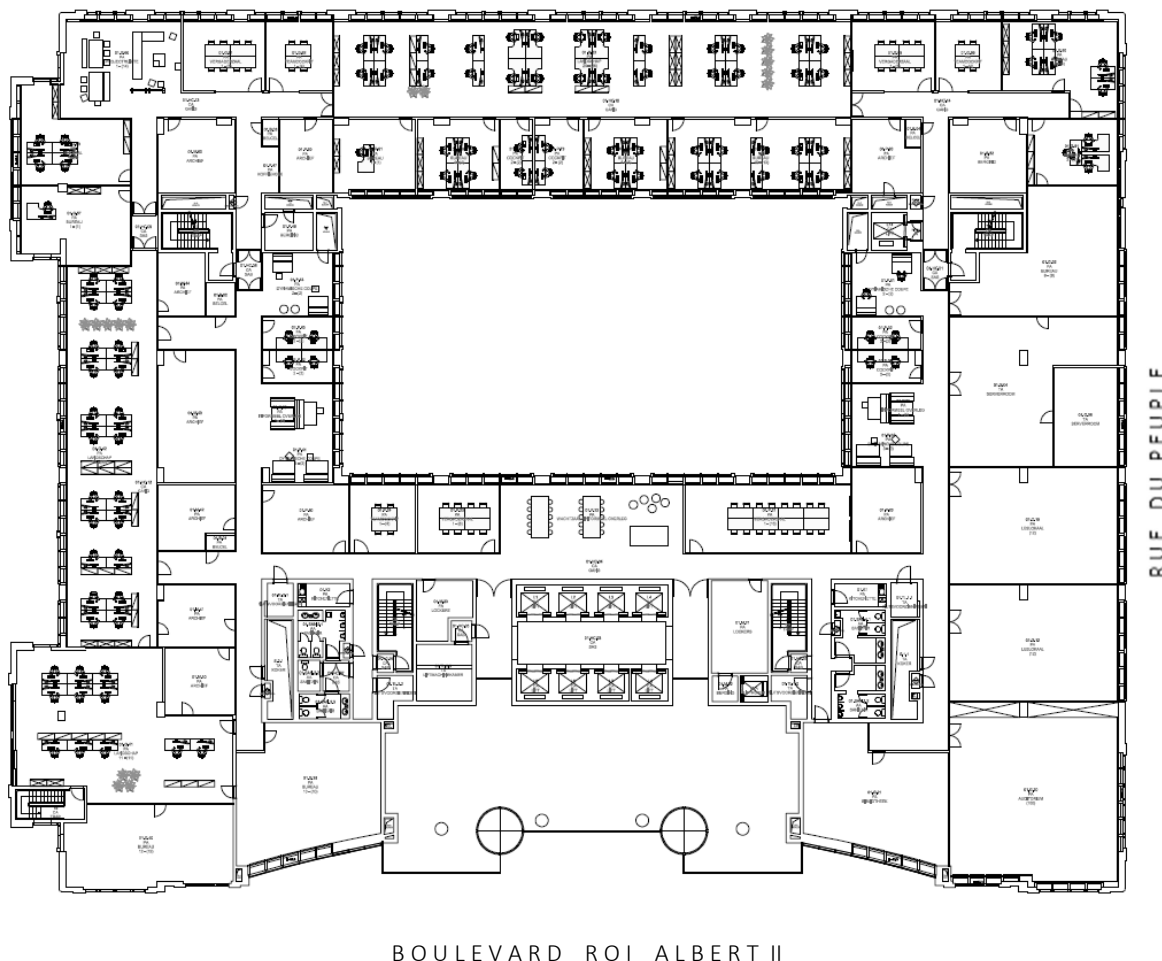
Les nouvelles possibilités offertes par l'abrogation du PPAS sont ici essentiellement :

- une plus grande flexibilité dans les différentes affectations, en particulier la fonction résidentielle,
- la possibilité de gabarits plus élevés, en particulier côté Albert II,
- le caractère devenu bâtissable des percées Est-Ouest existantes,
- la possibilité de créer de nouvelles percées Est-Ouest.

La vente future du bâtiment Ferraris est également un facteur favorable à une intervention plus radicale de type démolition-reconstruction et s'inscrit d'ailleurs dans le cadre de la présente demande de d'abrogation. Le potentiel de conservation de ce bâtiment a dès lors été interrogé, dans le cadre de ces nouvelles possibilités, plus particulièrement : accueillir d'autres affectations, notamment logement. Comme le rappelle la note « Projectlines Ferraris », une approche de démolition-reconstruction n'est globalement pas souhaitable, d'autant plus que, dans le cas présent, la structure du bâtiment Ferraris est récente (1997).

Au niveau du potentiel de conservation et de réaffectation du bâtiment Ferraris

Différents critères ont été analysés à la lumière du guide « Sustainability plan » élaboré par le bureau d'ingénierie Ney and Partners et du « Guide du bâtiment durable - Réversibilité spatiale » de Bruxelles Environnement (deux outils conçus pour mesurer la flexibilité de nouveaux projets). Dans les limites de la présente étude et des documents mis à disposition (plans d'architecture non détaillés), les constats ci-dessous ont été établis.



Plan du 1^{er} étage de l'immeuble Ferraris

Flexibilité en plan :

Le bâtiment ne comporte globalement pas de murs intermédiaires porteurs, ce qui est positif en termes d'adaptabilité à d'autres fonctions. Il est frappant de voir que la partie centrale côté boulevard Albert II comporte des noyaux de circulation (ascenseurs, escaliers) proportionnellement très imposants et porteurs. Les espaces alentours restent cependant majoritairement libres.

L'immeuble ne comporte pas de façades porteuses fermées ou de poutres en allège, de sorte qu'en cas de démantèlement des façades existantes, les nouvelles façades peuvent être ajourées librement.

En termes de lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment, la profondeur la plus importante se situe dans la partie centrale côté Albert II : plus de 25m, ce qui est pénalisant en termes de lumière naturelle. On notera cependant que les espaces situés au centre de cette partie (et donc les moins exposés à la lumière du jour) sont majoritairement occupés par des noyaux techniques, de sorte que les fonctions prennent plutôt place en périphérie du bâtiment, zone mieux exposée à la lumière.

Les autres ailes présentent des profondeurs d'environ :

- 20m pour les ailes nord et sud jusqu'au 4^{ième} étage, ce qui est également fort profond notamment si on envisage des appartements traversants par exemple,
- 15m pour l'aile ouest et 12,5m pour les ailes nord et sud à partir du 5^{ième} étage, ce qui permet un apport de lumière suffisant au cœur du bâti.

Etant donné que les portées types ne sont pas trop réduites (>4m), les éléments structurels (colonnes, murs porteurs) n'encombrent pas le plan, offrant une bonne flexibilité pour aménager les espaces. De même, le plan présente majoritairement une trame structurelle répétitive et respectant des alignements. Seule la partie centrale côté boulevard Albert II présente une structure moins répétitive, sans alignement évident, notamment du fait de la présence des circulations verticales.

Si le fort regroupement des éléments du noyau du bâtiment (cages d'escaliers, ascenseurs, gaines techniques) est appréciable car il permet de limiter le nombre de points fixes et de libérer le plan, il impliquera ici fort probablement la nécessité d'ajouter des circulations verticales (nouveaux points fixes) car la distance entre circulations verticales est trop importante dans les ailes qui se situent en recul par rapport au bâtiment Albert II, ce dernier concentrant les circulations principales, qui desservent le paysager.

Flexibilité en coupe :

Tout comme pour le plan, la majorité des éléments de structure sont alignés, et la trame structurelle des façades est répétitive ce qui est positif en termes de flexibilité.

La présence de poutres intérieures réduit la hauteur libre entre structure d'un étage à l'autre, impliquant potentiellement le percement de poutres structurelles dans le but de faire passer les nouvelles techniques spéciales, ou le contournement de celles-ci, mais sans que cela soit nécessairement problématique. La hauteur d'étage entre sols structurels est par ailleurs supérieure à 3.30m (seuil du Guide du bâtiment durable de Bruxelles Environnement), ce qui offre des possibilités en cas de réaffectation.

La nécessité probable de créer des zones de transit vertical supplémentaires (comme explicité ci-dessus) nécessitera de percer la structure supposée en hourdis, impliquant certaines vérifications et précautions.

Flexibilité conceptuelle :

L'absence supposée de poutres d'allèges (sur base des données disponibles) est un point positif quant à la possibilité d'ajouter des terrasses dans le futur.

Pour pouvoir juger si l'ajout d'étages du côté Albert II est envisageable (afin d'atteindre le R+19 évoqué dans la note Ferraris), une analyse approfondie de la capacité de la structure du bâtiment s'imposerait. Ces considérations dépassent cependant le cadre du présent rapport.

Mode constructif :

Dans le cas où la structure des planchers serait effectivement constituée de hourdis (hypothèse sur base des plans disponibles), alors la question des ponts acoustiques devra être étudiée sérieusement car de tels éléments creux n'offrent pas intrinsèquement la masse requise par rapport aux exigences d'affaiblissement acoustiques entre logements.

Robustesse :

La différence principale entre les surcharges fixes à considérer pour les bureaux et celles à considérer pour le logement réside dans la densité des cloisonnements (plus de cloisons dans les logements), ainsi qu'au niveau des exigences acoustiques de ces cloisonnements.

Les informations concernant les charges admissibles des différents étages ne sont pas disponibles, mais il conviendra très probablement d'étudier la composition des cloisons des logements en conséquence afin qu'elles offrent les performances acoustiques attendues tout en ne constituant pas une surcharge excessive.

→ En conclusion, dans les limites de la présente étude, le bâtiment présente globalement (avec un bémol pour le volume côté Albert II) un bon potentiel de reconversion du point de vue du plan et de la coupe :

- profondeur de bâti raisonnable laissant pénétrer la lumière naturelle,
- structure répétitive,
- trame ni trop dense ni trop espacée,
- hauteur entre étages suffisante,
- pas de poutres d'allèges en façade,

La zone centrale du côté du boulevard Albert II présente quelques désavantages : sa structure est moins répétitive et divers noyaux porteurs imposants occupent l'espace central de cette aile, rendant le plan plus figé.

La constitution des planchers, supposée en hourdis, méritera le cas échéant un point d'attention en termes de performance acoustique, plus particulièrement en cas d'une nouvelle affectation en logement. Ce même critère acoustique peut également entraîner des surcharges en cas de logements puisque les exigences pour les cloisons sont nettement plus élevées.

La possibilité d'extensions en hauteur n'est pas exclue (gros noyaux porteurs lourds côté Albert II) mais reste à vérifier dans le cadre d'une étude de stabilité.

L'option d'une démolition complète du bâtiment semble déraisonnable à de nombreux égards, notamment – dans le cadre du présent chapitre - au vu des potentialités de reconversion de ce bâtiment mais également des impacts en termes de production de déchets et d'émission de GES (voir aussi ci-dessus chapitres déchets et énergie).

Au niveau du potentiel de récupération des matériaux - circularité

Un inventaire des matériaux présents dans l'immeuble Ferraris a été réalisé (Voir annexe). Il a pour but d'identifier les matériaux réemployables dans le bâtiment en cas de modification (ou non) de l'affectation du bâtiment. Il permet par ailleurs d'entamer une réflexion circulaire (de conservation ou de récupération des matériaux) autour du futur projet, quel qu'il soit.

L'ensemble des aménagements dans le bâtiment ont semblé être relativement récents. Tant les cloisons que les bureaux, le mobilier, les châssis, les revêtements de sol, etc. ont semblé être en bon état esthétique (à l'exception peut-être des locaux sanitaires) et de fonctionnement.

Si le changement d'affectation du bâtiment est envisageable du point de vue de sa structure, il induirait probablement le curage des surfaces (remise à nu de la structure). Dans ce cas, l'impact environnemental matériel est énorme. En effet, à titre d'exemple, les éléments suivants ont peu de chance de réemploi :

- Les cloisons sont présentes en grande quantité et il est rare de voir que de tels volumes trouvent une seconde vie (les nouveaux projets de grande taille intégrant généralement des éléments neufs et les revendeurs étant dans l'incapacité d'absorber de telles quantités).
- Les châssis de fenêtre (façades entièrement vitrées) car les dimensions des vitrages sont spécifiques au bâtiment. Actuellement, seule une toute petite fraction du verre est recyclée, la plupart étant enfoui dans le sol. Néanmoins, les fabricants commencent à chercher activement des solutions pour favoriser le recyclage et des évolutions sont possibles.

L'enlèvement de ces éléments mènerait donc à une production importante de déchets. De plus, tout ce qui est jeté, doit bien entendu être reproduit. On parle ici de l'impact environnemental du cycle de vie des matériaux ou "énergie grise". Cela n'empêche évidemment pas que certains espaces soient rénovés ou rafraîchis.

Dans tous les cas, si la décision est prise d'opérer des travaux de curage/démolition/rénovation légère, la dimension circulaire des matériaux doit être prise en considération dès les premières phases de réflexion autour du projet. Dans le cas contraire, les opportunités de récupérer les matériaux s'amenuiseront très rapidement au fur et à mesure de l'avancement. Les aspects temporels, économiques, logistiques (notamment stockage) liées à la récupération sont de mise et doivent se combiner de manière étroite avec les autres objectifs. A ce stade, le court inventaire illustratif réalisé et produit en annexe est un bon moyen de "mettre le pied à l'étrier". Une fois les projets de reconversion (ou non) fixés, des inventaires plus précis et plus exhaustifs pourront être réalisés en incluant les dimensions, les volumes présents dans le bâtiment, les localisations, etc.

Dans l'inventaire joint au présent document, une catégorisation des matériaux a été réalisée pour identifier leur potentiel en matière de réemploi. Les matériaux marqués du statut "A réutiliser in situ" sont ceux qui doivent impérativement être laissés en place ou réutilisés sur site pour ne pas finir dans un conteneur. Les matériaux marqués "Convient au réemploi ex situ" pourraient être démontés sélectivement afin d'être réutilisés ailleurs.

Il faut prendre en considération le fait que le marché des matériaux de seconde main est un marché peu mature actuellement et que de nombreux matériaux ont une faible probabilité de trouver un repreneur. Il faut bien entendu prendre en considération la faisabilité technique et économique. Des tests de démontage peuvent être effectués avant le début des démolitions.

4.4.14 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.

Globalement, le quartier Nord est considéré actuellement comme criminogène (en lien avec la proximité de la gare, suite à la présence de bandes rivales...). C'est aussi un lieu fréquenté par des toxicomanes et des dealers ainsi que par des sans-abris et migrants susceptibles de générer un sentiment d'insécurité. Toutefois, le commissariat, interrogé sur le quartier dans le cadre de la modification du PPAS 19 en cours (Schaerbeek, 2021-2022) indique que c'est un quartier où la population est dans son ensemble très humaine, compréhensive, sociable, franche, multiculturelle et les échanges avec les services de police sont très positifs.

Actuellement, au sein du périmètre du PPAS, en particulier le long du boulevard Albert II et dans les zones D et G, l'affectation presque exclusive en bureau ne produit aucune animation de nuit, et l'aménagement parfois peu qualitatif de l'espace public, et des passages publics sur sol privé n'améliore pas le sentiment de sécurité et le contrôle social.

La mise en œuvre de projet du Contrat de rénovation urbaine Citroën-Vergote va permettre de rénover et d'agrandir le parc Maximilien, afin que les usagers du quartier puissent se le réapproprier. Parallèlement, le réaménagement des quais du canal (parc du quai Beco – futur parc du Port) et les maillages verts en cours de réalisation au sein du quartier (via le parc de la Senne) vont mettre à disposition des usagers un grand nombre de nouveaux espaces publics qualitatifs. Bien que méritant une nouvelle réflexion quant à son aménagement, les bernes centrales du boulevard Albert II ont également un haut potentiel pour supporter l'arrivée de nouveaux travailleurs et habitants sur le quartier. La qualité des espaces publics du quartier va donc s'améliorer dans le quartier.

Ceci aura un impact tant sur la qualité de séjour et de cheminement dans le quartier que sur le sentiment de sécurité.

- Le PPAS ne comporte pas de prescriptions susceptibles d'influencer directement l'être humain, à part l'imposition de logements aux coins de la zone H1, qui n'ont pas été réalisés dans les faits. Son abrogation n'aura donc pas d'incidence directe en la matière. On notera toutefois que l'abrogation impliquera une plus grande mixité dans les zones D et G, impliquant un plus grand contrôle social et une meilleure animation dans le quartier, tant de jour que de nuit.

Au vu du skyline du quartier Nord, des augmentations de gabarits ne gâcheront pas le paysage ni les perspectives mais accompagneront au contraire ce skyline qui fait l'identité du quartier. Il faudra néanmoins veiller à la qualité des cours et jardins des bâtiments le long de la chaussée d'Anvers. Les gabarits les plus élevés devront se dresser côté boulevard Roi Albert II.

4.5 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.

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

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

Les incidences potentielles liées à l'abrogation du PPAS ont été détaillées par thématique dans le point 4. 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.

Concernant les **principales** incidences de l'abrogation du PPAS, leur probabilité, durée et fréquence peuvent être évaluées comme suit :

5.1.1 Le caractère devenu bâtissable des percées Est-Ouest existantes

La probabilité de bâtir ces percées en partie sur sol privé est élevée si on se réfère aux intérêts des promoteurs privés et à l'absence de contre-indications légales. Les volontés politiques actuelles sont toutefois favorables au maintien et au renforcement des percées est-ouest (Vision Territoire Nord), mais l'évolution de cette vision au cours du temps n'est pas exclue. En cas de construction sur ces percées est-ouest, et si les constructions sont conçues pour perdurer (objectif de réduction des impacts environnementaux en Région de Bruxelles Capitale), alors le quartier serait impacté à long terme.

De même, en cas d'abrogation du PPAS, ces percées pourraient aussi simplement se voir complètement fermées au public (leur accès ayant déjà plutôt tendance à être limité).

5.1.2 La possibilité de créer de nouvelles percées Est-Ouest

La probabilité de créer davantage de percées (sur sol privé donc) est faible si on se réfère aux intérêts des promoteurs privés et à l'absence d'obligations légales. Les volontés politiques actuelles sont toutefois favorables au maintien et au renforcement des percées est-ouest (Vision Territoire Nord), mais l'évolution de cette vision au cours du temps n'est pas exclue. Si des percées est-ouest venaient à être créées, celles-ci pourraient relativement facilement disparaître dans le contexte planologique actuel (PRAS), soit parce que l'on décide d'y construire, soit parce que l'on décide d'en privatiser l'accès (on se réfère ici à la situation existante : pose de grilles de fermetures de la zone H en 2004, coupure récente de la rue Frère-Orban au trafic motorisé).

5.1.3 La possibilité de gabarits plus élevés, notamment côté Albert II et une plus grande flexibilité dans l'implantation des différentes affectations

La probabilité de gabarits plus élevés et de l'introduction d'une mixité plus importante dans les zones D et G du périmètre est élevée si on se réfère aux intérêts des promoteurs privés et aux nouvelles possibilités offertes par le PRAS et le RRU. Les volontés politiques actuelles sont par ailleurs favorables à ces évolutions d'ailleurs inscrites dans les différentes notes de vision développée pour le quartier. Leurs incidences sont globalement positives à l'échelle du quartier (animation, contrôle social, densification de zones accessibles en transports en commun...), mais leur mise en œuvre devra viser à minimiser leurs impacts environnementaux négatifs (microclimat, mobilité, qualité de l'air...) et maximiser les incidences positives (perméabilité, faune et flore, production et consommation d'énergie, circularité...). En cas de nouvelles constructions, et si les constructions sont conçues pour perdurer (objectif de réduction des impacts environnementaux en Région de Bruxelles Capitale), alors le quartier serait impacté à long terme.

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.

5.2 LE CARACTÈRE CUMULATIF DES INCIDENCES:

Plusieurs projets sont prévus dans le périmètre et dans les environs. Il pourrait donc y avoir des effets cumulatifs entre les incidences de l'abrogation de ce PPAS et de ces autres projets. Une vision d'ensemble est toutefois en train d'être développée à l'échelle du quartier via la réalisation d'un PAD dont le périmètre du PPAS fait partie. L'abrogation du PPAS s'inscrit d'ailleurs dans la volonté de développer une Vision globale pour le quartier. Ce PAD sera accompagné d'un RIE dont l'objectif sera justement d'évaluer le caractère cumulatif des incidences à l'échelle du quartier.

En ce qui concerne le caractère cumulatif des incidences de l'abrogation du PPAS sur les différentes

thématiques environnementales étudiées, le tableau suivant synthétise les liens entre les incidences et leur éventuel effet cumulatif. Il définit, pour chaque thématique (1ère colonne), les effets que cette thématique peut avoir sur les autres (1ère ligne). En cas d'effets cumulatifs possibles, le sigle « x » a été repris dans le tableau. Ainsi par exemple, les choix urbanistiques et socio-économiques opérés ont une incidence sur la mobilité. Il en résulte que les principales incidences cumulatives de l'abrogation du PPAS dépendent du projet urbanistique qui sera proposé et qui impactera positivement ou négativement les autres thématiques. Rappelons qu'il est difficile, à l'heure actuelle, d'évaluer correctement ces effets, tant que l'on ne connaît pas le type de projet. Le site pourrait en effet évoluer vers plus ou moins de mixité, recevoir des densités variées, etc. On observe par ailleurs qu'outre l'urbanisme, les choix de mobilité, de mixité et de gestion de la faune et la flore et des sols et eaux (notamment la question de l'imperméabilisation) sont le plus susceptibles d'avoir des effets sur les autres thématiques, ces principaux effets portant essentiellement sur l'être humain et globalement sur la qualité du cadre de vie (microclimat, environnement sonore...). Il conviendra donc d'être particulièrement attentifs à ces thématiques dans les choix opérés pour les projets à venir sur le périmètre.

Effet de ↓ Sur →	Patrimoi- ne	Mobilité	Socio- éco	Sol et eaux	Faune et flore	Envi. sonore	Air et micro- climat	Energie	Être humain
Urbanisme		x	x	x	x	x	x	x	x
Patrimoine									
Mobilité						x	x		x
Socio-éco		x				x	x		x
Sol et eaux					x				
Faune et flore				x		x	x		x
Envi. sonore					x				x
Air et microclimat									x
Énergie						x	x		x
Être humain (santé – sécurité)									

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

Sans objet.

5.4 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. Pour rappel, la population du quartier Nord est de l'ordre de 16 000 habitants dont une grande partie résident à une distance telle qu'ils ne seront pas touchés par les incidences de l'abrogation du PPAS. L'abrogation du PPAS est susceptible d'induire une augmentation de population dans le quartier de l'ordre de 900 personnes. Cette augmentation de population est toutefois souhaitable pour réintroduire de la mixité d'affectations dans le quartier.

5.5 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.

6 CONCLUSIONS

Le PPAS ne présente que peu d'enjeux par rapport aux autres réglementations, les principaux enjeux étant les suivants :

- la possibilité de construire des gabarits plus élevés, notamment côté boulevard Roi Albert II, avec des incidences en termes de microclimat essentiellement (ombrage et vent), mais ces incidences restent limitées et dépendront essentiellement des projets de construction futurs et pourront également avoir des impacts positifs (percées...),
- une plus grande flexibilité dans les différentes affectations, en particulier la fonction résidentielle, avec des incidences en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants (augmentation des flux motorisés et du bruit dans le quartier, toutefois négligeables au regard du fonctionnement actuel du quartier), mais également des incidences positives en termes de qualité de vie, animation, contrôle social...
- le caractère devenu bâtissable des percées est-ouest existantes, avec des incidences possibles en termes d'espace public et de mobilité, au détriment de la traversabilité est-ouest et de la présence de places publiques. A noter toutefois que le développement des cheminements est-ouest est repris dans la vision Territoire Nord et dans la note « Ferraris », démontrant de la volonté de maintenir ce type de percées. L'abrogation du PPAS permettra par ailleurs, en contrepartie, d'avoir la possibilité de créer davantage de percées (ou d'autres percées) que ce que le PPAS prévoit.

Un certain nombre de recommandations découlent de ces incidences :

- Les projets de construction devront tenir compte de l'ensoleillement avec notamment des gabarits allant décroissant depuis Albert II vers la chaussée d'Anvers.
- Le bâti côté Albert II aurait avantage à ne pas être continu, laissant des percées favorables à l'ensoleillement.
- Puisque les percées est-ouest prévues au PPAS pourraient être bâties en cas d'abrogation, le maintien de percées est-ouest, telles qu'encouragées dans la Vision pour le TN devra être intégré dans les projets futurs.

Il importe de souligner qu'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.

Par ailleurs, et de manière indépendante à l'abrogation du PPAS, la démolition-reconstruction du bâtiment Ferraris (et par extension des bâtiments North Gate) n'est pas souhaitable, tant en termes de déchets générés que d'émissions de GES. En cas de rénovation, il est préconisé d'opérer une rénovation lourde permettant des performances énergétiques élevées. Ceci est également valable dans le cas du PPAS où des démolitions reconstructions sont également possibles mais concerneront sans doute une superficie plancher moindre.

Enfin, l'abrogation du PPAS est en ligne avec la Vision Territoire Nord.

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

ANNEXE