

**VILLE DE BRUXELLES**  
**STAD BRUSSEL**

**DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET  
DEVELOPPEMENT**

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

**PLACE SAINT-GERY**  
**SINT-GORIKSPLEIN**

**PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL N°**

**25-10/25-11**

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

**ABROGATION TOTALE DU PPAS 25-10/25-11**  
**TOTALE OPHEFFING VAN BBP 25-10/25-11**

**Ilot compris entre la place Saint-Géry, les rues de la Grande Ile, des Riches Claires, Saint-Christophe et Pletinckx**

Eiland inbegrepen tussen de Sint-Goriksplein, de Groot Eiland, Rijkeklaren-, Sint-Kristoffels- en Pletinckx-straten

*Référence Nova : 04/PPAS/166699*

*Référence Région : BRU\_0168\_001\_-*

**Rapport d’abrogation avec évaluation des incidences**  
**Opheffingsverslag met effectenevaluatie**

Par le Collège / Vanwege het College :

Le Collège / Het College,

Par délégation du Secrétaire de la Ville /

In opdracht van de Stadssecretaris,

Michaël GOETYNCK

Anaïs MAES

Directeur général / Directeur generaal

## Table des matières

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION ET CONTEXTE</b>	<b>4</b>
1.1	Introduction	5
1.2	Présentation du PPAS à abroger	5
1.3	Objectifs poursuivis par le PPAS	16
1.4	Projets et études	17
<b>2</b>	<b>ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE</b>	<b>18</b>
2.1	<b>Situation existante de fait</b>	<b>19</b>
2.1.1	Zone de bâtiments principaux (en rouge)	19
2.1.2	Zone de bâtiments principaux (en gris)	21
2.1.3	Zone de bâtiments annexes (en orange)	23
2.1.4	Zone de cours et jardins (en vert clair)	24
2.1.5	Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (en orange et vert)	24
2.1.6	Zone frappée de servitude sur domaine privé destiné à l'établissement de passages publics (en beige)	24
2.1.7	Zone pour plan d'eau (en bleu foncé)	25
2.1.8	Zone de l'église (en bleu clair)	26
2.1.9	Zone d'espace vert (en vert foncé)	26
2.1.10	Zone de voirie (en jaune)	26
2.1.11	Bilan : état de réalisation du PPAS et conformité de la situation existante de fait	26
2.2	<b>Situation existante de droit</b>	<b>27</b>
2.2.1	Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)	27
2.2.2	Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)	40
2.2.3	Les biens classés et protégés	49
2.2.4	Les permis de lotir	50
2.2.5	Les alignements	51
2.2.6	Foncier public	51
2.2.7	Autres éléments de droit	51
2.2.8	Immeubles inoccupés	52
2.2.9	Permis d'urbanisme	52
2.2.10	Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)	52
2.2.11	Le Plan Communal de Développement (PCD)	54
2.2.12	Le projet de Plan Communal de Développement Durable (PCDD)	56
2.2.13	Note sur l'Accord de la majorité de la Ville de Bruxelles 2018-2024	59
<b>3</b>	<b>ENJEUX LIES A L'ABROGATION DU PPAS</b>	<b>60</b>
	Bilan des enjeux	61
<b>4</b>	<b>ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES</b>	<b>63</b>
4.1	Incidences de l'abrogation sur l'environnement	64

		3
4.1.1	Urbanisme	64
4.1.2	Patrimoine	66
4.1.3	Domaine social et économique	70
4.1.4	Mobilité	74
4.1.5	Environnement sonore et vibratoire	77
4.1.6	Microclimat	80
4.1.7	Qualité de l'air	81
4.1.8	Sol, sous-sol et eaux	83
4.1.9	Faune et flore	87
4.1.10	Energie	89
4.1.11	Déchets	90
4.1.12	Être humain	90
4.2	<b>Absence d'incidences notables sur l'environnement</b>	<b>91</b>
5	<b>CONCLUSIONS - MOTIFS DE L'ABROGATION</b>	<b>94</b>

# 1 Introduction et contexte

## 1.1 Introduction

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

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

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

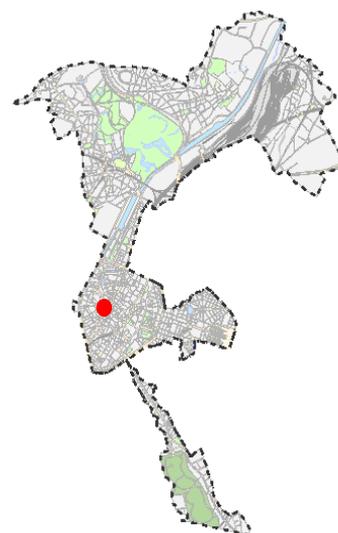
Le présent document vise à expliciter la motivation, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier ainsi qu'à justifier l'absence d'incidence notable sur l'environnement au regard de l'annexe D du COBAT, pour le projet d'abroger complètement le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°25-10 « Place Saint-Géry ».

## 1.2 Présentation du PPAS à abroger

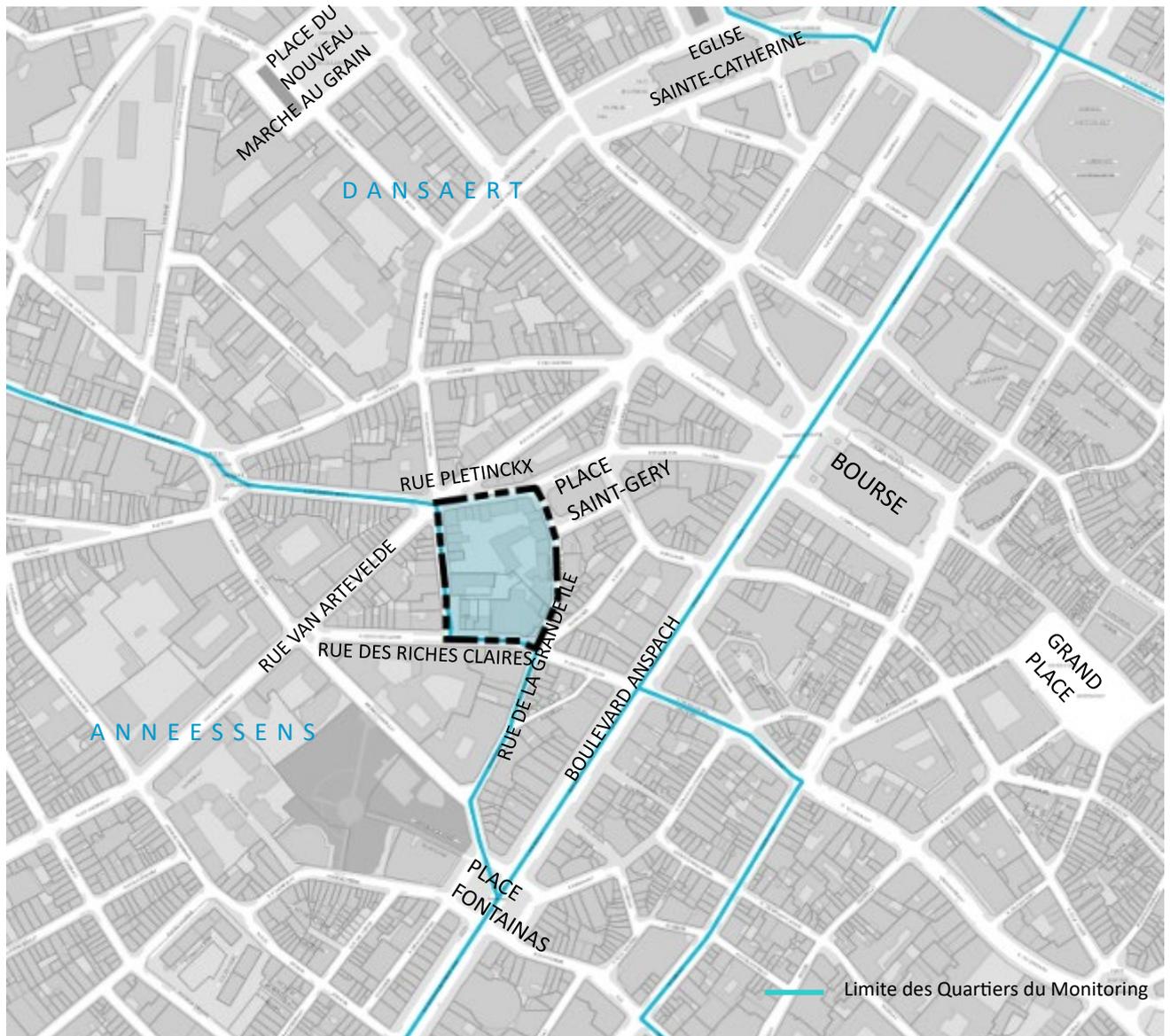
Le 9 avril 1981, un Arrêté Royal adopte définitivement le PPAS n°25-10 « Place Saint-Géry » sous l'égide du plan de secteur. Le 1er plan de secteur de 1979 inscrivait le périmètre qui nous occupe en « zone d'habitation » et en « zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public » pour la partie comprenant l'église Notre-Dame aux Riches Claires. Le PPAS était accompagné d'un plan d'expropriation n°25-11 qui a été adopté par Arrêté royal le 24 mars 1987.

Le périmètre du PPAS n°25-10 « Place Saint-Géry » se situe au sud du quartier dit « Dansaert » de la Ville de Bruxelles, le long de la limite avec le quartier « Anneessens ». L'îlot est compris entre la place Saint-Géry, les rues de la Grande Ile, des Riches Claires, Saint-Christophe et Pletinckx.

Il fait une surface totale d'environ 8.830m<sup>2</sup>.



*Localisation de l'îlot au cœur du Pentagone*



Localisation et délimitation du PPAS

Le PPAS « Place Saint-Géry » tel qu'adopté en 1981 se compose des éléments suivants :

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

### PRESCRIPTIONS D'URBANISME

#### Art. 1. Généralités :

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

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

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

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

#### Art. 2. Affectation des bâtiments :

- 2.1. Pour les parcelles non reprises aux paragraphes 2.2. et 2.3., les bâtiments sont affectés au logement et à ses compléments publics et privés, au commerce et au petit artisanat.
- 2.2. Pour les parcelles situées 34, 36 et 38, rue Saint-Christophe et 23, rue des Riches Claires, les bâtiments sont affectés au logement et à des activités sociales et/ou culturelles.
- 2.3. Pour la zone de l'église, la zone de bâtiments annexes et la zone de bâtiments principaux teintées en rouge au plan, accolées à cette première, les bâtiments sont affectés au culte ou aux activités culturelles de même qu'aux logements annexes à ces activités.
- 2.4. Les installations d'entreprises, les ateliers et les dépôts sont autorisées dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan. Ces activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique. Les stations distributrices de carburant sont interdites dans tout l'îlot.
- 2.5. L'installation de bureaux est interdite.  
Les installations de bureaux situées dans les parcelles affectées à cet usage au moment de l'entrée en vigueur du plan peuvent être maintenues.

Art. 3. Zone de bâtiments principaux :

3.1. Prescriptions générales :

- 3.1.1. Le nombre de niveaux par bâtiment est indiqué sur le plan.  
Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir et à restaurer, le nombre de niveaux se rapporte à la voirie le long de laquelle est implanté le bâtiment principal.
- 3.1.2. Le plan indique les fronts de bâtisse obligatoire et extrême des constructions. Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.
- 3.1.3. Hauteur des locaux :  
Sous réserve des dispositions des paragraphes 3.2.2. et 3.3.2.c), tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage de parking ou de caves, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum et de 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.
- 3.1.4. Pour les immeubles, façades ou monuments classés ou ceux qui feraient l'objet d'une procédure en vue de leur classement, les dispositions légales en vigueur sont d'application.
- 3.1.5. Mesures restrictives :  
Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée, d'une part :  
- à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures ;  
et d'autre part :  
- au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, au bon aménagement des passages publics ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

3.2. Zone de bâtiments à conserver et à restaurer:

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

### 3.3. Zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme.

#### 3.3.1. Le plan renseigne les façades à conserver ou à ériger suivant le même rythme.

Au cas où les façades sont conservées, celles-ci et leurs toitures sont, soit maintenues telles quelles ou restaurées en application des dispositions du paragraphe 3.2., soit adaptées à l'occasion des travaux de transformation ou de réhabilitation du ou des immeubles en fonction d'une redistribution rationnelle des planchers.

Des modifications peuvent y être apportées sous réserve de sauvegarder la composition et les matériaux originels de la façade. Les modifications éventuelles apportées à la toiture respectent les

dispositions du paragraphe 3.4.3.

Le traitement de l'architecture des rez-de-chaussée peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation, tout en respectant la nature des matériaux utilisés et le caractère général de la façade.

#### 3.3.2. La reconstruction intégrale d'un immeuble isolé ou de plusieurs immeubles groupés peut être autorisée moyennant le respect des conditions définies ci-dessous. Dans ce cas, les façades sont érigées sur le même front de bâtisse et suivant le même rythme que la façade ou l'ensemble démoli en sauvegardant notamment le caractère particulier de la trame urbaine décrite au paragraphe 3.4.1. ci-dessous. En cas de reconstruction, les façades arrières sont érigées suivant les dispositions du paragraphe 3.4.1.

##### 3.3.2.a) Sous réserve des exceptions décrites au paragraphe 3.3.2.c) ci-dessous, le nombre de niveaux à établir est figuré au plan. La hauteur sous corniche est celle prescrite au paragraphe 3.4.2.

##### 3.3.2.b) Toutefois, en raison de l'esthétique générale de la rue ou en fonction de la sauvegarde des perspectives, la Ville peut imposer de modifier cette hauteur pour autant que la modification ne dépasse pas 1,50 m et qu'elle ne donne pas lieu à l'établissement d'un niveau en plus ou en moins sous corniche.

##### 3.3.2.c) Pour les immeubles situés rue Saint-Christophe n°s 20 à 28 et rue Pletinckx n°s 26-28, dont le nombre de niveaux autorisé au plan est de 3 T, un niveau supplémentaire par rapport à celui figuré au plan peut être érigé, à condition que la hauteur sous corniche ne dépasse pas, soit celle fixée au paragraphe 3.4.2., soit celle du bâtiment originel, si la hauteur sous corniche de celui-ci est supérieure à la première.

La hauteur sous plafond de ce niveau supplémentaire peut alors être réduite à 2,40 m.

#### 3.3.3. Toitures des nouveaux immeubles.

Les dispositions du paragraphe 3.4.3. sont d'application.

#### 3.3.4. Matériaux des nouveaux immeubles.

Les dispositions du paragraphe 3.4.4. sont d'application.

### 3.4. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation (liseré mauve au plan).

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

Au cas où le parcellaire a gardé sa forme ancienne, la reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade respecte cette trame urbaine formée par la juxtaposition d'immeubles aux façades étroites caractéristiques du quartier.

Au cas où le parcellaire ancien a disparu, l'architecture des façades des nouvelles constructions doit être conçue de manière à recréer la trame urbaine primitive. Les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales. La limite extrême postérieure, figurée au plan, englobe toutes les saillies.

Les vitrages doivent être établis en retrait de 0,10 m minimum par rapport au plan de la façade principale ;

3.4.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol (trottoir ou zone de cours et jardins, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie), pris au pied et dans l'axe de la façade.

Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :

pour les bâtiments à 1 niveau	:	4,50 m ;
pour les bâtiments à 2 niveaux	:	8,00 m ;
pour les bâtiments à 3 niveaux	:	10,80 m ;
pour les bâtiments à 4 niveaux	:	13,00 m .

Dans le cas de caves éclairées naturellement au pied des façades, le sol du rez-de-chaussée peut être élevé à 1 m maximum au-dessus du niveau du trottoir ou de la zone de cours et jardins, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie.

Les hauteurs maximales sous corniche définies ci-dessus, comprennent la surélévation éventuelle due à un niveau supplémentaire sous combles habitables, de même que la surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement.

#### 3.4.3. Toitures :

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan impose des toitures à versants. L'angle d'inclinaison de ces toitures est compris entre 40° et 60°. La hauteur maximale du faite au-dessus du niveau de la corniche est de 7 m.

Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot. Un niveau habitable peut être établi dans la toiture.

Les toitures à un seul versant ne sont permises que si elles s'appuient contre le mur d'un bâtiment plus élevé et ont, dans ce cas, une inclinaison comprise entre 35° et 60°.

Les lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au  $\frac{1}{2}$  de la largeur de la façade. La largeur maximale de la lucarne est de 1,20 m. Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur : 1,20 m maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.

Des terrasses peuvent être aménagées dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables. Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées.

Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi à 1,20 m maximum en-dessous de la corniche, sans que cette disposition ne donne lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire situé en-dessous de celle-ci.

### 3.4. Matériaux :

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

### 3.4.4.b) Toitures :

Les toitures à versants doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles (de petit format, identique à celui des ardoises naturelles) ou de tuiles creuses noires ou rouges.

Le mode de couverture de la partie excédentaire des bâtiments non couverte par une toiture à versants, est identique à celui des bâtiments annexes définis à l'article 4.

## Art. 4. – Zone de bâtiments annexes.

- 4.1. Cette zone peut recevoir des constructions à toiture plate à un niveau, d'une hauteur de 4 m maximum par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal, mesurée dans l'axe de la façade.
- 4.2. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles du paragraphe 3.4. Les matériaux utilisés pour la couverture doivent être de tonalité grise, éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux. Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite. Pour les parties non construites, les dispositions de l'article 5 sont d'application.

Art. 5. Zone de cours et jardins.

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

Les arbres existants doivent être maintenus.

Art. 6. Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée.

La construction de bâtiments annexes à toitures plates et/ou à versants est autorisée soit sur 2 niveaux maximum sur 50 % maximum de la surface, soit à un niveau maximum sur 75 % maximum de la surface. L'implantation de ces annexes doit se faire en fonction des constructions situées sur les parcelles voisines et en dégagant le plus possible le centre de l'îlot.

Les hauteurs maximales sont de 6,50 m et 4,00 m hors tout dans le cas de bâtiments à toiture plate et de 6,00 m et 3,50 m sous corniche dans le cas de bâtiments à toiture à versants ; la hauteur maximale des toitures mesurée entre le niveau sous corniche et le faite est de 3,50 m. Dans ce cas, les dispositions du paragraphe 3.4.3. sont d'application

Art. 7. Zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement de passages publics.

- 7.1. A l'occasion de travaux de transformation, de restauration et/ou de reconstruction, la Ville impose pour cause d'utilité publique, des servitudes de passages publics sur domaine privé dans les zones indiquées au plan.

Les passages affectés au public constituent des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790.

La Ville y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes les mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publiques. Tous les services publics ont librement accès à ces passages.

- 7.2. Les altitudes des zones de passages publics sur sol privé doivent se raccorder aux pieds de façade des immeubles maintenus et des nouvelles constructions (bâtiments principaux et annexes) lesquels y ont accès.

Ces zones doivent respecter les pentes des rues et les accès aux voiries se font de plain-pied.

- 7.3. Les constructions en sous-sol sont autorisées sous 50 % au maximum de la zone, la surface restante doit être plantée d'arbustes et d'arbres à hautes tiges, de façon à conférer à l'ensemble un aspect de jardin d'agrément.

- 7.4. Les matériaux à utiliser pour l'aménagement des zones de passages publics sur sol privé, doivent être en parfaite harmonie avec les matériaux utilisés pour les constructions et les voiries environnantes. La Ville peut, le cas échéant, imposer un type de matériau pour conférer une unité à l'ensemble de la zone.

Art. 8. Zone pour un plan d'eau.

Un plan d'eau est établi sur la zone indiquée au plan. Les clôtures avec les parties non construites, autour de cette zone, sont limitées à 1,20 m maximum au-dessus du niveau du sol.

Art. 9. Zone de l'église.

Le plan indique la zone de l'église Notre-Dame des Riches Claires. Etant donné que ce bâtiment est classé, les dispositions légales sont d'application.

Art. 10. Clôtures.

Sous réserve des dispositions de l'article 8, les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont :

- les murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,20 m.
- les treillis (maximum 1,80 m de hauteur) plastifiés de couleur vert foncé, garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.

Art. 11. Zone d'espace vert.

Cette zone est plantée sur au moins 50 % de sa surface.

Art. 12. Garages et parkings.

Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Art. 13. Antennes.

Aucune antenne radio ou T.V. accrochée aux façades ou à la toiture et visible de la voie publique ou de la zone de passage public n'est autorisée.

Art. 14. Enseignes - publicité.

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière sur les passages publics, dans les zones de cours et jardins ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique ou de la zone de passage public, de même que les réclames ou publicités qui seraient nuisibles au caractère résidentiel du quartier, à l'exclusion de l'affichage public.

Les enseignes, inscriptions, peintures et décorations à caractère commercial sont autorisées au rez-de-chaussée des façades.

Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines.

La Ville peut imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect ou des enseignes de caractère historique.  
Toute enseigne sur les toitures est interdite.

#### Art. 15. Travaux de transformation et d'amélioration.

Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.



	Pavés. Wagen.
	Bâtiments principaux. Zone voor hoofdgebouwen.
	Bâtiments à conserver et à restaurer. Te behouden en te restaureren gebouwen.
	Facade à conserver et à restaurer suivant le même style. Te behouden of volgens hetzelfde ritme op te richten gevel.
	Facade àriger suivant un style d'harmonisation. Op harmonische wijze op te richten gevel.
	Zone de bâtiments annexes. Zone voor bijgebouwen.
	Zone de cours et jardins. Zone voor binnen en buiten.
	Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées. Zone voor binnen en buiten met beperkte bouw van bijgebouwen.
	Zone d'usage de servitude avec fonction privée, destinée à l'établissement de passages publics. Zone bestemd met erfdoelmatigheid op privé doeleinde, bestemd voor het inrichten van openbare doorgangen.
	Ligne d'eau. Waterleiding.
	Église. Kerk.
	Zone d'espace vert. Groenzone.

Plan d'aménagement du PPAS n°25-10 (à gauche) et plan de la situation existante du PPAS (à droite).

Le plan de la situation existante de fait montre qu'à l'époque de l'adoption du PPAS, l'îlot était urbanisé mais comprenait de nombreux bâtiments vides. La fonction principale était le logement au nord et le culte au sud de l'îlot.

Le PPAS était accompagné d'un plan d'expropriation n°25-11 qui a été adopté par Arrêté royal le 24 mars 1987. Le plan montre que la Ville de Bruxelles était déjà propriétaire d'une grande partie de l'îlot, principalement la partie non dédiée au culte.



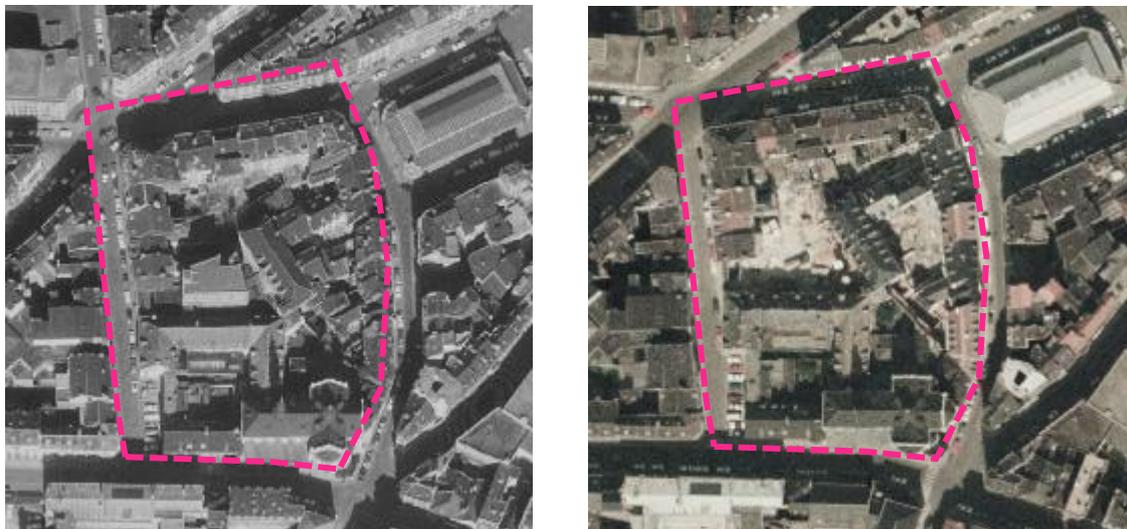
*Plan d'expropriation du PPAS*

L'expropriation prévue visait 2 parcelles, l'une sise rue Pletinckx (propriétaire privé) et l'autre sise rue Saint-Christophe (domaine de l'état, Ministère de la Culture Néerlandaise). A l'heure actuelle, ces 2 parcelles sont effectivement devenues propriété de la Ville de Bruxelles (voir partie 2.2.6). Les parcelles qui étaient déjà propriété de la Ville de Bruxelles le sont toujours.

L'abrogation dont il est question dans ce rapport porte sur l'entièreté de l'îlot du PPAS ainsi que sur les voiries adjacentes. Toutes les prescriptions littérales et graphiques portant sur ces îlots sont à abroger.

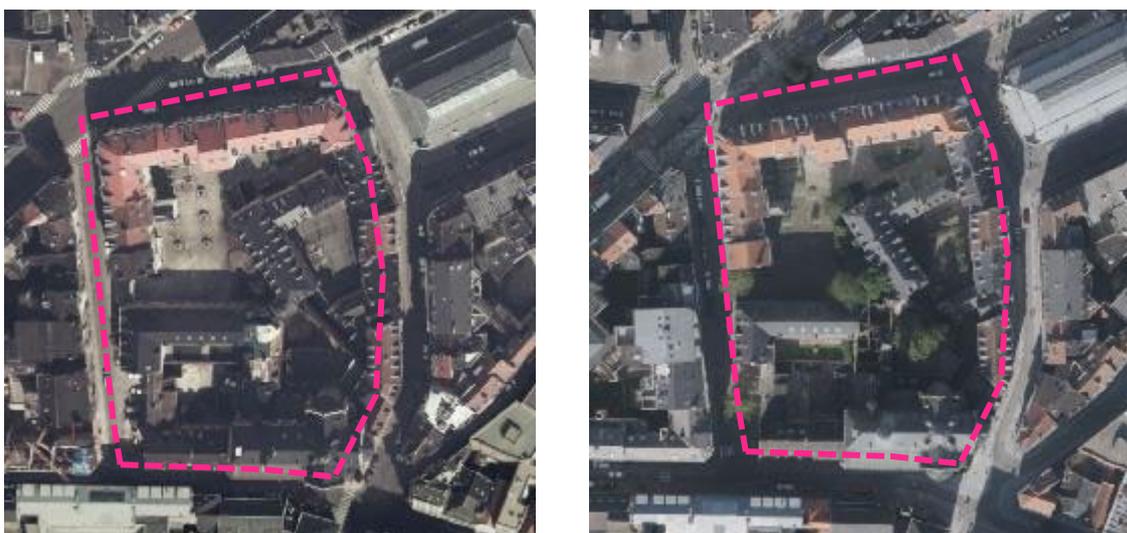
### 1.3 Objectifs poursuivis par le PPAS

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



*Vues aériennes de 1977 et 1987. (Bruciel)*

La vue aérienne de 1977, avant l'approbation du PPAS, montre que le périmètre du PPAS était complètement urbanisé, y compris l'intérieur d'îlot qui était largement occupé d'annexes et arrières-bâtimens. L'église et la plupart des bâtiments composant actuellement le périmètre étaient déjà présents. Après l'entrée en vigueur du PPAS, dans les années 80', on observe les effets de sa mise en œuvre, en particulier, la dédensification de l'intérieur de l'îlot autour du bâtiment central (en forme de L) se traduisant par la démolition de nombreuses constructions en intérieur d'îlot.



*Vues aériennes de 1996 et 2022. (Bruciel)*

En 1996, la physionomie bâtie du périmètre est similaire à la situation actuelle, le PPAS ayant été mis en œuvre.

Au regard de la situation existante avant l'entrée en vigueur du PPAS et de ses prescriptions, on peut conclure que les objectifs poursuivis par le conseil communal qui a adopté définitivement le PPAS le 17 mars 1980 étaient :

En matière de caractéristiques physiques des constructions et des abords :

- de préserver le patrimoine relevé sur le périmètre ;
- de fixer des prescriptions esthétiques ;
- de revaloriser l'intérieur d'îlot et le dédensifier.

En matière d'affectations :

- de maintenir le logement sur le périmètre avec une mixité de commerces, activités artisanales et d'équipements, interdire le bureau ;
- de revaloriser l'intérieur d'îlot et le dédensifier.

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

#### 1.4 Projets et études

---

Au sein du périmètre, il y aurait deux études en cours, selon la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) de Urban.Brussels (Région de Bruxelles Capitale) :

- La première étude est menée par la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) de Urban.Brussels (Région de Bruxelles Capitale), elle concerne le complexe et l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot qui intègre un bras de Senne. Cette étude est motivée par le grand intérêt patrimonial de l'ensemble.
- La seconde étude en cours vise la restauration du couvent des Riches Claires (requalification en logements et espaces socio-culturels), aucun permis d'urbanisme n'étant cependant encore en délivré.

Il n'y a pas de grands projets à proximité directe du périmètre du PPAS Saint-Géry. On mentionnera cependant la piétonisation des boulevards du Centre qui a été réalisée, ainsi que celle de la place Saint Géry et des rues qui la relie au boulevard Anspach.

## 2 Analyse de la situation existante

## 2.1 Situation existante de fait

Ce chapitre vise à établir l'analyse comparative entre les prescriptions du PPAS et la situation existante de fait.

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



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

### 2.1.1 Zone de bâtiments principaux (en rouge)

La zone est actuellement occupée par des immeubles à appartements typiques bruxellois ayant été rénovés depuis l'adoption du PPAS dans le respect des gabarits et en maintenant les façades préexistantes dans le respect donc des objectifs du PPAS.

Les rez-de-chaussée des bâtiments sont occupés par des commerces ou du logement (notamment rue St-Christophe).

Cette zone a donc été mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne les affectations.



*Rue Pletinckx à gauche - Rue St-Christophe (partie Nord) à droite*

Concernant les gabarits, tous les bâtiments repris en zone de bâtiments principaux respectent les gabarits du PPAS (ils sont d'ailleurs tous repris en façade à conserver ou à ériger selon le même rythme ou en façade à ériger suivant un style d'harmonisation). On notera toutefois que :

- l'annexe en intérieur d'îlot à l'angle St-Géry-Pletinckx a été démolie et n'a pas été reconstruite ;
- l'annexe en intérieur d'îlot rue Pletinckx a également été démolie et n'a pas été reconstruite.

Au regard des prescriptions du PPAS, ces annexes constituent des potentiels constructibles, qu'il faudra toutefois évaluer au regard des prescrits du RRU.



*Annexes démolies et non reconstruites*

En ce qui concerne les prescriptions d'ordre esthétique et architectural, celle-ci sont globalement respectées (matériaux et couleurs de façade et de couverture de toiture). On notera toutefois quelques écarts en ce qui concerne la devanture de certains commerces (choix de couleurs plus vives pour marquer l'activité commerciale) et la couleur de certains châssis au rez (venant égayer et animer la rue Pletinckx notamment).



*Ecartis aux prescriptions du PPAS : commerces et châssis des rez de chaussée (rue Pletinckx)*

### 2.1.2 Zone de bâtiments principaux (en gris)

La zone est actuellement occupée par des constructions typiques bruxelloises occupées principalement par du logement (appartements).

Les rez-de-chaussée des bâtiments sont occupés par des commerces, des équipements ou du logement.

Cette zone a donc été mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne les affectations.



*Rue St-Christophe (partie Sud) à gauche - Rue de la Grande Ile (à droite)*



*Vues des bâtiments en intérieur d'îlot (depuis la cour côté St-Géry à droite et depuis la cour côté St-Christophe à gauche)*

En termes d'implantation, les constructions existantes respectent globalement le PPAS. On notera toutefois deux petites zones, au sud du périmètre, où le bâti dépasse la zone de bâtiments principaux reprise au plan. Cette situation est toutefois antérieure au PPAS.



*Constructions dépassant les limites des bâtiments principaux selon le PPAS*

En termes de gabarits, toute la zone étant reprise en zone de bâtiments à conserver et à restaurer, la situation existante respecte les gabarits renseignés au PPAS.

En ce qui concerne les prescriptions d'ordre esthétique et architectural, celle-ci sont globalement respectées (matériaux et couleurs de façade et de couverture de toiture). On notera toutefois à nouveau quelques écarts en ce qui concerne la devanture de certains commerces (choix de couleurs plus vives pour marquer l'activité commerciale) et la couleur de certains châssis au rez (venant égayer et animer la rue de la Grande Ile notamment). On notera également la présence de deux fresques murales.



*Fresque murale place St-Géry*

### 2.1.3 Zone de bâtiments annexes (en orange)

Le PPAS prévoit deux petites zones d'annexes :

- une petite zone au nord de l'église qui était bâtie bien avant l'adoption du PPAS et qui fait le lien entre l'église et une de ses dépendances. Cette annexe respecte les prescrits du PPAS ;
- une petite zone au nord du périmètre (à l'angle St-Christophe-Pletinckx) qui n'a pas été mise en œuvre.



*Vue en 3 D de l'annexe derrière l'église (© Google maps)*

#### 2.1.4 Zone de cours et jardins (en vert clair)

---

Le PPAS reprend en zone de cours et jardins une bonne partie de l'intérieur d'îlot.

La non-constructibilité de cette zone est globalement respectée (sauf au niveau des deux bâtiments principaux cités ci-dessus).

Toutefois, le prescrit selon lequel cette zone doit être plantée sur au moins 50% de sa surface n'est pas respecté.



*Végétation (Image satellite infrarouge de 2021, Brugis)*

#### 2.1.5 Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (en orange et vert)

---

A l'arrière des bâtiments rue Pletinckx, le PPAS prévoit des zones de cours et jardins avec possibilité de construire des annexes. Dans les faits, ces zones n'ont pas été construites et sont aménagées en cours et jardins.

#### 2.1.6 Zone frappée de servitude sur domaine privé destiné à l'établissement de passages publics (en beige)

---

Une grande zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement de passages publics occupe l'intérieur de l'îlot côté rue St-François. Cette zone a bien été mise en œuvre mais n'est dans les faits pas ouverte au public (sauf demande de la clé aux Halles Saint-Géry avec accès depuis la place Saint-Géry. L'îlot n'est donc traversable ni accessible à tout moment au public.

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans cette zone sous 50 % au maximum de la zone, la

surface restante devant être plantée d'arbustes et d'arbres à hautes tiges, de façon à conférer à l'ensemble un aspect de jardin d'agrément.

Dans les faits, un parking a bien été aménagé en sous-sol (il occupe cependant 54% du sous-sol de la zone de servitude d'après les plans mis à disposition) et la surface a bien été aménagée dans le respect du PPAS.



*Accès fermé à clé de la zone de servitude et aménagement de la zone en espace d'agrément*

#### 2.1.7 Zone pour plan d'eau (en bleu foncé)

La zone de plan d'eau prévue au PPAS a bien été aménagée selon le PPAS. Ce plan d'eau vise à reproduire l'ancien lit de la Senne. Il dépasse légèrement la zone prévue au PPAS en se poursuivant au nord entre le bâtiment en L et la rue Pletinckx.



*Plan d'eau côté St-Géry et côté Pletinckx*

### 2.1.8 Zone de l'église (en bleu clair)

---

La zone d'église au PPAS reprend l'église des Riches Claires qui est classé. La situation existante se conforme au PPAS qui présente peu d'enjeux en la matière.



*Eglise des Riches Claires et son petit espace vert*

### 2.1.9 Zone d'espace vert (en vert foncé)

---

Le PPAS réserve une petite zone d'espaces verts à l'avant de l'église, à l'angle Riches-Clares / Grande île.

Un petit parterre planté a bien été aménagé à cet endroit et respecte le PPAS (au moins 50% doit être planté selon le PPAS).

### 2.1.10 Zone de voirie (en jaune)

---

Les zones de voiries fixées au PPAS correspondent bien aux voiries existantes. La PPAS ne définit pas de prescriptions pour cette zone.

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

---

Le PPAS est presque entièrement réalisé, et ce conformément au PPAS. Quelques divergences très ponctuelles entre l'existant et le PPAS peuvent toutefois être signalées :

- bien que tout soit prévu pour, la servitude de passage n'est actuellement pas accessible au public dans les faits. Cette restriction a été rendue nécessaire au regard de la forte fréquentation de la place St-Géry et des impacts en termes de nuisances que ce passage pouvait occasionner au sein de l'îlot. Le passage reste toutefois accessible sur demande (accueil des Hals), mais depuis la place St-Géry ;
- une zone d'annexe, deux petites zones de bâtiments principaux et les zones de cours et jardins avec construction d'annexes limitée telle que prévue par le PPAS du côté de la rue Pletinckx n'ont pas été mises en œuvre et ont été aménagées en cours et jardins ;
- deux bâtiments principaux dépassent des zones constructibles définies au PPAS, mais cette situation est préexistante au plan ;
- la plantation des zones de cours et jardins est inférieure à ce que prévoit le PPAS (<50%) ;

- les prescriptions esthétiques et relatives aux matériaux ont bien été respectées sauf en ce qui concerne certains rez commerciaux et les couleurs de certains châssis au rez. Ces écarts concourent toutefois à animer le parcours commerçant aux abords de la place St-Géry. De la même manière, deux fresques ont été peintes sur des pignons dans le périmètre, ce qui concourt à animer ce dernier ;
- le parking en sous-sol occupe plus de 50% de la zone de servitude de passage public sur sol privé.

---

## 2.2 Situation existante de droit

---

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

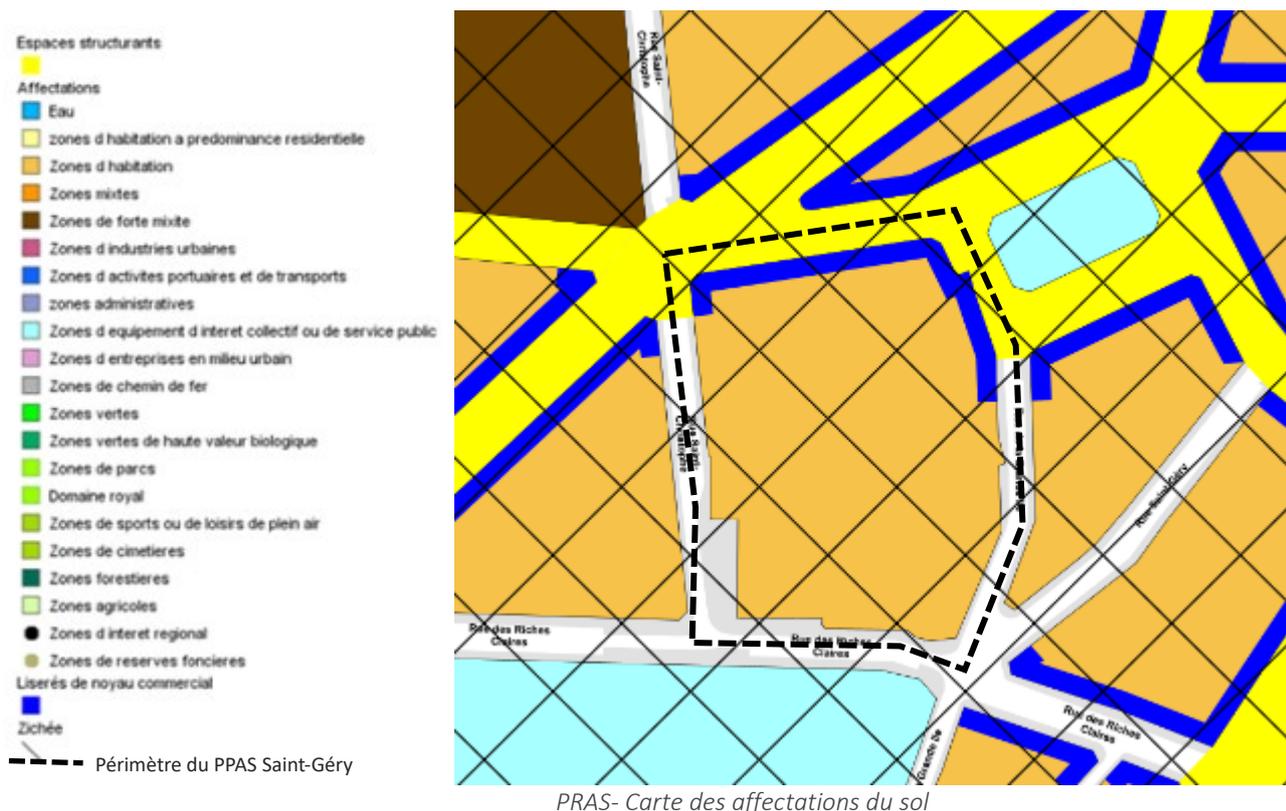
### 2.2.1 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

---

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

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

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



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

- une zone d'habitation, qui couvre la quasi-entièreté du périmètre à abroger ;
- un liseré de noyau commercial qui concerne les bâtiments longeant la rue Pletinckx et la place Saint-Géry ;
- des espaces structurants : la rue Pletinckx et la place Saint-Géry ;
- une ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement) : qui couvre tout le Pentagone

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



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

En ce qui concerne les affectations à l'échelle de l'îlot, on peut établir la comparaison suivante :

	PPAS	PRAS
<i>Logement</i>	Affectation principale	Affectation principale
<i>Commerce</i>	- Affectation principale - Stations distributrices de carburant : pas autorisé	- Max.150m <sup>2</sup> au rdc - Max.300m <sup>2</sup> jusqu'au 1 <sup>er</sup> étage sous réserve de MPP et sous conditions
<i>Activités productives</i>	- Petit artisanat = affectation principale - Entreprises, ateliers, dépôts : pas autorisé (uniquement maintien des activités existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan)	- Max. 250m <sup>2</sup> - Max. 500m <sup>2</sup> avec MPP - Max. 1500m <sup>2</sup> avec PPAS
<i>Equipements</i>	- Compléments publics ou privés au logement - Activités sociales et/ou culturelles : au 34à38 rue St Christophe et au 23 rue des Riches claires. - L'église ainsi que les zones de bâtiments annexes et principaux qui y sont accolées sont affectés au culte ou aux activités culturelles et logements annexes à ces activités	Max. 250m <sup>2</sup> sous réserve de la prescription générale 0.7
<i>Bureau</i>	- Pas autorisé (uniquement maintien des bureaux existants au moment de l'entrée en vigueur du plan)	- Max. 250m <sup>2</sup> - Max. 500m <sup>2</sup> avec MPP
<i>Hôtel</i>	Autorisé sans limite	- Max. 20 chambres - Max. 50 chambres avec MPP

Deux cas de figure peuvent se présenter :

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

## Zone de bâtiments principaux (en rouge et en gris)

PPAS	PRAS
	
<p><b>Art. 2 Affectation des bâtiments</b></p> <p>2.1. Pour les parcelles non reprises aux paragraphes 2.2. et 2.3., les bâtiments sont affectés au logement et à ses compléments publics et privés, au commerce et au petit artisanat.</p> <p>2.2. Pour les parcelles situées 34, 36 et 38, rue Saint-Christophe et 23, rue des Riches Claires, les bâtiments sont affectés au logement et à des activités sociales et/ou culturelles.</p> <p>2.3. [...] pour la zone de bâtiments principaux et la zone de bâtiments annexes [...] accolées à [la zone de l'église], les bâtiments sont affectés au culte ou aux activités culturelles de même qu'aux logements annexes à ces activités.</p> <p>2.4. Les installations d'entreprises, les ateliers et les dépôts sont autorisées dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan. Ces activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique. Les stations distributrices de carburant sont interdites dans tout l'îlot.</p> <p>2.5. L'installation de bureaux est interdite. Les installations de bureaux situées dans les parcelles affectées à cet usage au moment de l'entrée en vigueur du plan peuvent être maintenues.</p> <p><b>Art.3 Zone de bâtiments principaux</b></p> <p><b>3.2. Zone de bâtiments à conserver et à restaurer</b></p> <p>3.2.1. [...] Les façades principales et les toitures de ces constructions doivent être conservées telles</p>	<p><b>Zone d'Habitation :</b></p> <p>Affectation principale : Logement</p> <p><b>Affectations secondaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Équipement (m<sup>2</sup> limités)</li> <li>- Activités productives (m<sup>2</sup> limités)</li> <li>- Bureaux (m<sup>2</sup> limités)</li> <li>- Commerces (m<sup>2</sup> limités, rez)</li> <li>- Hôtel (nombre de chambres limité)</li> </ul> <p><b>Liseré de noyau commercial</b></p> <p>Commerce prioritaire au rez, m<sup>2</sup> limités</p> <p><b>Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)</b></p> <p>Conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.</p> <p>Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.</p>

quelles ou être restaurées (du point de vue architecture et matériaux) en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site. [...]  
Le traitement des rez-de-chaussée à usage commercial peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation, tout en respectant la nature des matériaux utilisés pour la restauration et le caractère général de la façade.

Les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures, pour l'éclairage de ces locaux, peuvent être établies dans le plan des toitures à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture.

3.2.2. Le nombre de niveaux existants, indiqués au plan, est maintenu.

**3.3. Zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme**

Cet article comprend des prescriptions relatives à :

- la sauvegarde de la composition des façades et des matériaux originels, tout en permettant une bonne exploitation des rez commerciaux,
- le respect du front de bâtisse,
- le respect du rythme des façades existantes et la conservation de la trame urbaine primitive,
- les toitures : forme, angle, lucarnes, terrasses,
- le nombre de niveaux et la hauteur sous corniche.

**3.4. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation**

Cet article comprend des prescriptions relatives à :

- la composition des façades et la conservation de la trame urbaine primitive (parcelles étroites),
- le nombre de niveaux et les hauteurs sous corniche,
- la hauteur du rez par rapport à la rue
- les toitures : forme, angle, lucarnes, terrasses,
- les matériaux et leur couleur

#### **IMPACT sur les affectations**

Le PPAS respecte l'affectation principale du PRAS (logement) mais il est plus précis, notamment en ce qu'il interdit l'installation de nouveaux bureaux et les installations de distribution de carburant (Cas

1). Le PPAS précise également le PRAS en localisant les activités sociales, culturelles et liées au culte. Comme le PRAS, le PPAS limite les ateliers et dépôts, mais pas de la même manière. Comme ces activités ne semblent pas exister au moment de l'entrée en vigueur du PPAS (plan de la situation existante du PPAS), le PPAS précise simplement le PRAS (il est plus strict).

Contrairement au PRAS (Cas 2), le PPAS :

- Ne limite pas les superficies de petit artisanat ;
- Ne limite pas les superficies de commerces, il ne limite pas leur implantation au rez ;
- Ne limite pas le nombre de chambre d'hôtel autorisé.

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

#### **IMPACT sur les qualités des constructions**

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

⇒ Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE, mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS. La distinction entre constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme et constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation, ne sera notamment plus d'application. On note que les bâtiments de la rue des Riches Claires et les n°34 à 38 de la rue Saint-Christophe sont classés, et que l'ensemble des immeubles non classés sont repris à l'inventaire Irismonument. Les prescriptions particulières du PPAS visant à la conservation répondent encore toujours aux objectifs urbanistiques actuels et **constituent donc un enjeu du PPAS**.

*MPP : mesures particulières de publicité*

## Zone de bâtiments annexes (en orange)

PPAS	PRAS
	
<p><b>Art. 2 Affectation des bâtiments</b></p> <p>2.1. [...], les bâtiments sont affectés au logement et à ses compléments publics et privés, au commerce et au petit artisanat.</p> <p>2.3. [...] pour la zone de bâtiments annexes [...] accolées à [la zone de l'église], les bâtiments sont affectés au culte ou aux activités culturelles de même qu'aux logements annexes à ces activités.</p> <p>2.4. Les installations d'entreprises, les ateliers et les dépôts sont autorisées dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan ...etc. (cfr ci-dessus)</p> <p>2.5. L'installation de bureaux est interdite. Les installations de bureaux situées dans les parcelles affectées à cet usage au moment de l'entrée en vigueur du plan peuvent être maintenues.</p> <p><b>Art.4 Zone de bâtiments annexes</b></p> <p>Cet article comprend des prescriptions relatives au type de toitures, à la hauteur du bâti, aux matériaux et à l'architecture des façades (dispositions art 3.4 - style d'harmonisation, maintien de la trame urbaine primitive), et autorise des constructions en sous-sol. Il réfère à la zone de cours et jardin pour les parties non construites.</p>	<p><b>Zone d'Habitation</b></p> <p>Affectation principale : Logement</p> <p><b>Affectations secondaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Équipement (m<sup>2</sup> limités)</li> <li>- Activités productives (m<sup>2</sup> limités)</li> <li>- Bureaux (m<sup>2</sup> limités)</li> <li>- Commerces (m<sup>2</sup> limités, rez)</li> <li>- Hôtel (nombre de chambres limité)</li> </ul> <p><b>Liseré de noyau commercial</b></p> <p>Commerce prioritaire au rez, m<sup>2</sup> limités</p> <p><b>Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) :</b></p> <p>Conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.</p> <p>Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.</p>
<p><b>IMPACT sur les affectations :</b> Idem Zone de bâtiments principaux.</p>	

### IMPACT sur les qualités des constructions

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

Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE, mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS (par exemple le maintien de la trame urbaine primitive).

### Zone de cours et jardins (en vert clair)

PPAS	PRAS
	
<p>Cette zone ne peut recevoir de reconstruction en surface et est affectée exclusivement à l'agrément : elle doit être plantée sur au moins 50 % de sa surface. Les arbres existants doivent être maintenus.</p>	<p><i>Zone d'Habitation</i> (voir ci-dessus)</p> <p><i>Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)</i> (voir ci-dessus)</p> <p><b>Prescription générale 0.6 :</b> « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.</p> <p>Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité. »</p>
<p><b>IMPACT</b></p> <p>Les cours et jardins constituent une affectation principale du PPAS, ce qui ne va pas à l'encontre du PRAS. Le PPAS précise le PRAS en définissant une zone où les constructions hors-sols ne sont pas autorisées et en imposant le maintien des arbres existants et la plantation de la zone.</p> <p>L'abrogation du PPAS supprimera le détail des zones constructibles ou non en intérieur d'îlot (à l'exception des biens classés qui resteront tel quel). Ce point relève toutefois plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous). L'abrogation du PPAS supprimera également l'obligation de maintenir les arbres existants et de planter 50% de la zone (question plus en lien avec le RRU).</p> <p>Il convient de souligner que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des</p>	

intérieurs d'îlots s'appliquera.

Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (en orange et vert)

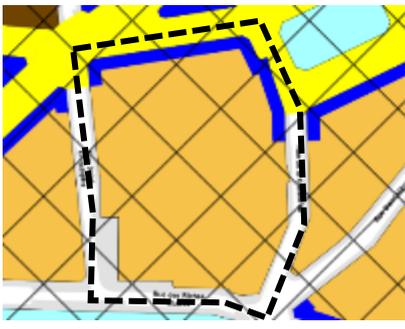
PPAS	PRAS
	
<p><b>Art. 2 Affectation des bâtiments</b></p> <p>2.1. [...] les bâtiments sont affectés au logement et à ses compléments publics et privés, au commerce et au petit artisanat.</p> <p>2.4. Les installations d'entreprises, les ateliers et les dépôts sont autorisées dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan. ...etc. (cfr ci-dessus)</p> <p><b>Art. 6 Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées</b></p> <p>Cet article comprend des prescriptions relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au nombre de niveaux maximum des bâtiments annexes et à leur emprise : soit 1 niveau sur max. 75% de la surface soit 2 niveaux sur max 50%</li> <li>- à l'implantation de ces annexes : en fonction des constructions voisines et en dégageant le plus possible le centre de l'îlot.</li> <li>- aux hauteurs maximales.</li> </ul>	<p><b>Zone d'Habitation et Affectations secondaires</b> (voir ci-dessus)</p> <p><b>Prescription générale 0.6</b> (voir ci-dessus)</p>
<p><b>IMPACT sur les affectations :</b> Idem Zone de bâtiments principaux.</p> <p><b>IMPACT sur les qualités des constructions</b></p> <p>En ce qui concerne les intérieurs d'îlots, le PPAS précise le PRAS en définissant une zone où les annexes sont autorisées en intérieur d'îlot, et une zone où elles ne le sont pas. On note que le PPAS permet d'imperméabiliser la zone de bâtiments annexes, à maximum 50% si l'annexe s'étend sur 2 niveaux et à maximum 75% si l'annexe ne fait que 1 niveau.</p> <p>L'abrogation du PPAS supprimera le détail des zones constructibles ou non en intérieur d'îlot. Ce point relève toutefois plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous), tout l'îlot étant affecté par le PRAS en zone d'habitation. Il convient de souligner que la prescription générale 0.6 du PRAS</p>	

visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.

Zone frappée de servitude sur domaine privé destiné à l'établissement de passages publics (en beige)

PPAS	PRAS
	
<p><i>[...] Les passages affectés au public constituent des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790. Tous les services publics ont librement accès à ces passages.</i></p> <p>Cet article comprend des prescriptions quant au traitement du sol (niveaux, pentes, matériaux) assurant une continuité avec l'espace public.</p> <p><i>Les constructions en sous-sol sont autorisées sous 50 % au maximum de la zone, la surface restante doit être plantée d'arbustes et d'arbres à hautes tiges, de façon à conférer à l'ensemble un aspect de jardin d'agrément.</i></p>	<p><b>Zone d'Habitation</b> (voir ci-dessus)</p> <p><b>Prescription générale 0.6</b> (voir ci-dessus)</p>
<p><b>IMPACT :</b></p> <p>Le PPAS n'est pas contraire au PRAS mais précise le PRAS en définissant une zone de passage public non constructible, en y limitant les constructions en sous-sol à 50% de la surface, et en imposant la plantation d'arbustes et d'arbres à haute-tige sur l'autre moitié de la surface.</p> <p>L'abrogation du PPAS supprimera la définition de cette zone non-constructible en intérieur d'îlot (étant donné qu'aucune convention n'a été retrouvée), rendant possible la construction de la dent creuse côté rue Saint Christophe n°32. Ce point relève toutefois plus du RRU que du PRAS (voir analyse ci-dessous). L'abrogation du PPAS supprimera également l'obligation de planter des arbres à haute tige.</p> <p>Il convient de souligner que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.</p> <p>Les prescriptions de la zone non constructible du PPAS visant à offrir un espace ouvert verdurisé accessible au public répondent encore toujours aux objectifs stratégiques actuels (objectifs communaux et régionaux de qualité des intérieurs d'îlot (PRDD, PRAS, Accord de majorité ...) et <b>constituent donc un enjeu du PPAS.</b></p>	

## Zone pour plan d'eau (en bleu foncé)

PPAS	PRAS
	
<p>La seule prescription que le PPAS prévoit pour le plan d'eau est relatif à la limitation des hauteurs de clôtures limitant cette zone.</p>	<p><i>Zone d'Habitation</i> (voir ci-dessus)  <i>Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)</i> (voir ci-dessus)            Prescription générale 0.6 (voir ci-dessus)</p>
<p><b>IMPACT</b></p> <p>Le PPAS n'est pas contraire au PRAS, il précise le PRAS en définissant une zone de plan d'eau.</p> <p>L'abrogation du PPAS supprimera l'imposition de cette zone de plan d'eau. Il convient de souligner que ce plan d'eau vise à reconstituer un tronçon de la Senne qui passait à proximité. Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE. Les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront cependant plus cadrées par le PPAS. On note également que la que la prescription générale 0.6 du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.</p>	

## Zone de l'église (en bleu clair)

PPAS	PRAS
	
<p>Le plan indique la zone de l'église Notre-Dame des Riches Claires. Etant donné que ce bâtiment est classé, les dispositions légales sont d'application.</p>	<p><i>Zone d'Habitation</i> (voir ci-dessus) <i>Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)</i> (voir ci-dessus)</p>
<p><b>IMPACT</b></p> <p>Le PPAS n'est pas contraire au PRAS, il précise le PRAS en définissant une zone d'église. Aucun impact n'est attendu vu que l'église est classée.</p>	

## Zone d'espace vert (en vert foncé)

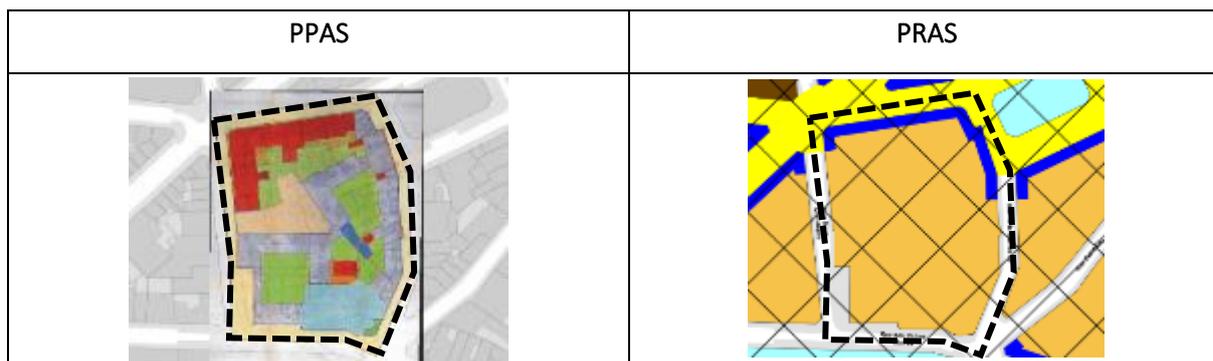
PPAS	PRAS
	
<p>Cette zone est plantée sur au moins 50 % de sa surface.</p>	<p><i>Zone d'Habitation</i> (voir ci-dessus) <i>Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE)</i> (voir ci-dessus)</p>
<p><b>IMPACT</b></p> <p>Le PPAS n'est pas contraire au PRAS, il précise le PRAS en définissant une zone d'espace vert.</p> <p>L'abrogation du PPAS supprimera l'imposition de cette « zone d'espace vert » donnant sur la voie publique. Malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelle, historiques, esthétiques ou d'embellissement devront être prises en considération via la ZICHEE. Les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront</p>	

cependant plus cadrées par le PPAS.

Le devenir de cet espace constitue **un enjeu du PPAS**, mais limité étant donné qu'il s'agit d'avantage d'un parterre que d'un espace vert

### Zone de voirie (en jaune)

Le PPAS réserve des **zones affectées à la voirie** qui ne sont pas détaillées par des prescriptions littérales et qui correspondent aux voiries existantes, et dont la partie nord est reprise en espace structurant au PRAS.



### Synthèse PPAS - PRAS

L'abrogation du PPAS permettra de **clarifier la réglementation en vigueur en supprimant les abrogations implicites du PPAS** : absence de limitation des superficies des affectations secondaires, en particulier le petit artisanat et le commerces et absence de limitation du nombre de chambres d'hôtel.

En termes d'affectations, les enjeux subsistant de l'abrogation se situent dans la modification de la délimitation des **zones constructibles** et non constructibles, ainsi que dans la perte de précision quant à la **localisation de certaines affectations** à l'échelle de l'îlot (activités culturelles, église, culte, ...).

Un autre enjeu se situe au niveau de la perte de la **zone de passage public sur sol privé**, à mettre cependant en perspective avec le fait que son accessibilité est actuellement limitée en situation existante. La perte de cette zone implique également la **constructibilité à front de rue au n°32** de la rue Saint Christophe.

On rappelle également la perte de l'imposition de la **zone de plan d'eau**, et de la **zone d'espace vert**.

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

Les enjeux subsistants de l'abrogation du PPAS se situent essentiellement au niveau de la perte de précisions apportées par le PPAS : la **conservation des volumes et de leur façade** (en zone de bâtiment à conserver), la **conservation des façades** (en zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme) et le maintien de la **trame urbaine primitive** en zone de bâtiments principaux. L'abrogation présente également des enjeux au niveau de la perte de l'obligation de planter des **arbres** à haute tige dans la zone de passage public et de l'obligation de conserver les

arbres existants en zone de cours et jardins. Cependant, malgré l'abrogation du PPAS, les qualités culturelle, historiques, esthétique ou d'embellissement seront prises en considération via la ZICHEE, mais les conditions particulières auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante ne seront plus cadrées par le PPAS. On note également que la **prescription générale 0.6** du PRAS visant à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots s'appliquera.

Les enjeux liés à la constructibilité de l'intérieur de l'îlot relèvent davantage du RRU (voir ci-dessous).

## 2.2.2 Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

### Zone de bâtiments principaux (en rouge et en gris)

	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	A l'alignement indiqué sur le plan, qui dans les faits correspond au front de bâtisse.	A l'alignement ou selon le front de bâtisse.
Gabarits	Maximum 4 niveaux + toiture (max : 13m sous corniche)	Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin.  Au sein du périmètre les gabarits des constructions à rue varient globalement entre 3 et 4 niveaux, soit des gabarits comparables au PPAS. Les gabarits du bâti situé à la périphérie du PPAS (en face) ne dépassent pas 4 niveaux.  Les gabarits sont assez similaires au sein de l'îlot (continuité globale de la ligne de corniche à rue). La possibilité d'augmenter le gabarit au regard de la situation existante se situe ainsi essentiellement aux n°21-23 place Saint-Géry (auberge O Lion d'Or).  Vu le caractère patrimonial de nombreuses constructions de l'îlot, il est par ailleurs peu probable qu'il fasse l'objet d'une opération globale de démolition-reconstruction.  On peut donc estimer que le RRU cadre suffisamment cette matière.
Profondeurs	Le PPAS renseigne la limite extrême postérieure des constructions.	Le RRU régleme la profondeur des constructions mitoyennes en fonction de celle des constructions voisines sans pour autant dépasser $\frac{3}{4}$ de la longueur de la parcelle.  On note que la moitié nord, présentant des constructions en ordre mitoyen, constitue aujourd'hui une seule grande parcelle,



--- Profondeur max de 17m (RRU Good Living)

		<p>rendant l'application de la règle du RRU hypothétique et peu adéquate. Au sud, l'implantation des constructions autour de l'église ne répond également pas à la logique du RRU.</p> <p>Globalement, le RRU cadre donc moins la profondeur des constructions qu'en suivant le PPAS, ce qui est confirmé lorsque l'on applique la règle des 17m de profondeur maximum proposée dans le cadre du nouveau projet de RRU soumis en décembre 2022 à l'enquête publique (voir schéma ci-dessous).</p> <p>On note que le bâtiment en « L » et les autres constructions situées en intérieur d'îlot ne seront plus cadrées par le PPAS et pourraient être amené à disparaître afin de libérer l'intérieur de l'îlot.</p>
Hauteur des locaux	Hauteur sous plafond des locaux (hors caves et parkings) de 2,60 m minimum et 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.	Le RRU fixe également la hauteur des locaux selon des standards similaires et plus contemporains : Hauteur sous plafond des locaux habitables de 2,50m minimum et 2,30 m minimum pour les niveaux sous toiture (sur min 50% de la superficie)
Composition architecturale	<p>Le PPAS distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones de bâtiments à conserver et à restaurer : il édicte des règles de conservation pour les façades, les toitures, le nombre de niveaux. Le volume historique doit être respecté.</li> <li>- les zones où les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme (respect de la composition et des matériaux originels)</li> <li>- les zones où les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation : il édicte des règles relatives à la composition architecturale : jeux de pleins et de vides, verticalité, respect de la trame urbaine ancienne étroite, vitrage en retrait de min. 0,10 m par rapport au plan de la façade principale.</li> </ul>	Le RRU réglemente les saillies sur les façades à l'alignement (0,12 m les 2,5 premiers mètres et 1 m au-delà) mais ne réglemente pas la composition architecturale.
Toiture	<p>Le PPAS renseigne la forme des toitures, leur inclinaison et hauteur.</p> <p>Le PPAS traite également des lucarnes, fenêtres</p>	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes. Dans le cas présent, le périmètre fait preuve

	de toitures et terrasses en toiture.	d'une grande homogénéité en termes de toitures.  Le RRU indique que le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. De plus, la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.
Esthétique et matériaux	Le PPAS liste les matériaux autorisés en façade et en toiture	Le RRU ne prévoit aucune obligation en la matière.

### IMPACT

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur les immeubles classés : l'église Notre-Dame des Riches Claires et les ailes du Couvent (voir partie Patrimoine). L'analyse se concentre dès lors sur les autres bâtiments (partie nord de l'îlot) :

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'implantation à l'alignement. En revanche, elle pourra avoir des impacts en termes de profondeur des constructions en intérieur d'îlot. Au vu de la profondeur actuelle des bâtiments, des extensions seront possibles. Le bâtiment en « L » en intérieur d'îlot pourrait être amené à disparaître pour libérer l'intérieur de l'îlot.

Au niveau des gabarits, l'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'augmenter les hauteurs aux n°21-23 place Saint-Géry, auberge O Lion d'Or, ancien relais de poste daté de 1622. Cette possibilité est toutefois à nuancer par l'inscription de la partie avant de cet immeuble dans la zone de protection du Monument Cinéma-Pathé et à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument, ainsi que par la couverture de la zone par une ZICHEE et par l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant. Par ailleurs, l'îlot étant bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer les futures constructions.

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

- la distinction que fait le PPAS entre les zones de bâtiments à conserver, les zones où la façade est à conserver ou à ériger suivant le même rythme, et les zones où les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation,
- les règles relatives à la composition architecturale et les règles de conservation pour ces zones, dont la préservation de la trame urbaine primitive dans l'expression des façades (style d'harmonisation).

Ces prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques ne sont en effet pas prises en charge par le RRU. On note qu'en dehors des biens classés, les immeubles de l'îlot sont repris à l'inventaire Irismonument. On note aussi qu'une ZICHEE couvre le tout. Par ailleurs, la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets, d'autant que certaines de ces prescriptions sont obsolètes au regard de standards actuels.

## Zone de bâtiments annexes (en orange)

	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	/	/
Gabarits et profondeur	Le PPAS autorise des bâtiments annexes à 1 niveau, d'une hauteur de 4m, sur toute la surface.  Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite.	En situation existante, une des zones de bâtiments annexes est en partie construite. Les gabarits devront donc s'aligner à l'existant si le RRU s'applique.  L'autre zone n'est pas construite.
Toiture	Toiture plate. Les matériaux utilisés pour la couverture doivent être de tonalité grise, éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes.
Hauteur des locaux	Idem zone de bâtiments principaux	
Composition architecturale		
Esthétique et matériaux		
<p><b>IMPACT</b></p> <p>Peu d'impact est attendu en zone de bâtiment annexe, mis à part en termes de composition architecturale, puisque l'abrogation du PPAS supprimera les règles relatives à la composition architecturale et les règles de conservation, dont la préservation de la trame urbaine primitive dans l'expression des façades (style d'harmonisation).</p> <p>Ces prescriptions architecturales, patrimoniales et esthétiques ne sont en effet pas prises en charge par le RRU. On note qu'en dehors des biens classés, les immeubles de l'îlot, jouxtant ces zones d'annexe, sont repris à l'inventaire Irismonument. On note aussi qu'une ZICHEE couvre le tout. Par ailleurs, la notion de bon aménagement des lieux reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets, d'autant que certaines de ces prescriptions, datant de 40 ans, sont obsolètes au regard de standards actuels.</p>		

### Zone de cours et jardins (en vert clair)

	Prescriptions PPAS	RRU
Prescriptions	<p>Le PPAS identifie diverses zones de cours et jardin sur le plan.</p> <p>Ces zones ne peuvent recevoir de reconstruction en surface et sont affectées exclusivement à l'agrément ; elles doivent être plantées sur au moins 50% de leur surface. Les arbres existants doivent être maintenus.</p>	<p>La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.</p>
<p><b>IMPACT</b></p> <p>On a vu que l'abrogation du PPAS rendra constructible une partie des zones de cours et jardins, mais au-delà des questions en lien avec les profondeurs des constructions, le RRU reprend globalement les prescrits du PPAS en étant plus précis vu qu'il impose que minimum 50% soient également en pleine terre.</p> <p>En ce qui concerne les arbres, le Code Bruxellois de l'aménagement du Territoire (CoBAT) prévoit que l'abattage d'arbres à haute tige requiert un permis d'urbanisme selon l'article 98 § 1er, 8° du CoBAT. La notion d'« arbre à haute tige » est définie dans l'arrêté minime importance de la manière suivante: « arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 m du sol et qui atteint au moins 4,00 m de hauteur. » Les arbres protégés par le PPAS bénéficieront d'une protection par le CoBAT dans la mesure où ils entrent dans ces conditions. La protection des 2 arbres indiqués au PPAS est moindre que celle offerte par le PPAS puisque le permis d'abattage pourrait être délivré.</p>		

### Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (en orange et vert)

	Prescriptions PPAS	RRU
Implantations	/	/
Gabarits et profondeur	<p>Le PPAS autorise de bâtiments annexes dans cette zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur 2 niveaux maximum sur max.50 % de la surface,</li> <li>- soit sur 1 niveau maximum sur max.75% de la surface.</li> </ul> <p>L'implantation de ces annexes doit se faire en fonction des constructions situées sur les parcelles voisines et en dégagant le plus possible le centre de l'îlot.</p>	<p>Le RRU régleme le gabarit et la profondeur des constructions en fonction de celui des constructions voisines, sans pour autant dépasser ¾ de la longueur de la parcelle.</p> <p>En situation existante, les zones de bâtiments annexes ne sont pas construites.</p> <p>Les possibilités d'extension sont plus importantes avec le RRU qu'avec le PPAS. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS.</p>

Toiture	Toitures plates ou à versants. Le PPAS renseigne (cfr style d'harmonisation) l'inclinaison des toitures à versant et leur hauteur. Le PPAS traite également des lucarnes, fenêtres de toitures et terrasses en toiture.	Le RRU ne prévoit aucune obligation de type de toiture mais dispose que le profil soit lié au profil des constructions mitoyennes.
Hauteur des locaux	/	
Composition architecturale		
Esthétique et matériaux		
<p><b>IMPACT</b></p> <p>Les possibilités d'extension sont plus importantes avec le RRU qu'avec le PPAS (voir ci-dessus sur la profondeur des constructions) et les toitures seront moins cadrées avec le RRU qu'avec le PRAS.</p>		

Zone frappée de servitude sur domaine privé destiné à l'établissement de passages publics (en beige)

	Prescriptions PPAS	RRU
Prescriptions	<p>Le plan indique la zone de passage public reliant la rue Saint-Christophe au cœur de l'îlot.</p> <p>Cet article comprend des prescriptions quant au traitement du sol (niveaux, pentes, matériaux), assurant une continuité avec l'espace public.</p> <p>Les constructions en sous-sol sont autorisées sous 50 % au maximum de la zone, la surface restante doit être plantée d'arbustes et d'arbres à hautes tiges, de façon à conférer à l'ensemble un aspect de jardin d'agrément.</p>	Le RRU comprend des prescriptions concernant le cheminement piéton (pente transversale, obstacles, ...)
<p><b>IMPACT</b></p> <p>En cas d'abrogation, l'existence de la zone de passage public sur sol privé est menacée. Par ailleurs, le RRU serait capable de prendre en charge la verdurisation de la zone en intérieur d'îlot, mais n'empêcherait pas la construction de la zone à front de rue au n°32 rue Saint Christophe.</p>		

### Zone pour plan d'eau (en bleu foncé)

	Prescriptions PPAS	RRU
Prescriptions	Un plan d'eau est établi sur la zone indiquée au plan. Les clôtures avec les parties non construites, autour de cette zone, sont limitées à 1,20 m maximum au-dessus du niveau du sol.	/
<b>IMPACT</b> En cas d'abrogation, l'existence de la zone de plan d'eau est menacée. Par ailleurs, le RRU ne comprend pas de prescriptions concernant les clôtures d'un tel plan d'eau.		

### Zone de l'église (en bleu clair)

	Prescriptions PPAS	RRU
Prescriptions	Le plan indique la zone de l'église Notre-Dame des Riches Claires.  Etant donné que ce bâtiment est classé, les dispositions légales sont d'application.	/
<b>IMPACT</b> Pas d'impact.		

### Zone d'espace vert (en vert foncé)

	Prescriptions PPAS	RRU
Prescriptions	Cette zone est plantée sur au moins 50 % de sa surface.	/
<b>IMPACT</b> En cas d'abrogation, le maintien de cet espace vert est menacé. Le RRU ne peut garantir son maintien. On note cependant que le RRU encourage un aménagement de la voirie, en ce compris les plantations, contribuant à l'embellissement de la ville, particulièrement en ZICHEE.		

### Prescriptions générales

	Prescriptions PPAS	RRU
Clôture	Détermination des types et hauteurs de clôtures admises entre les zones non construites.	Le RRU ne traite pas les autres types de clôture (sauf celle des terrains non bâtis). Mais on note que, comme le PPAS, le RCU fixe la hauteur des murs de clôtures entre

		cours et jardins (art. 48), à 2m75 (au lieu de 1m80 à 2m20 dans le PPAS).
Garages et parkings	Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage dans les propriétés, dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.	Le RRU impose au minimum 1 emplacement par logement, au maximum 2.
Antennes radio - TV	Aucune antenne radio ou T.V. accrochée aux façades ou à la toiture et visible de la voie publique n'est autorisée.	Les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère. Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction.
Enseignes	Art. 14. En dehors des enseignes des maisons de commerce (aux rez), interdiction de publicité dans les zones qui seraient visibles de la voie publique. Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines. Elles ne peuvent nuire au caractère résidentiel du quartier.	Le Titre VI du RRU vise les enseignes et publicités visibles depuis l'espace public. En dehors des enseignes, il renseigne à la fois des interdictions et des restrictions applicables dans toutes les zones qu'il définit.  Le PPAS se situe en « zone restreinte » du RRU car il est couvert par une ZICHEE. En zone restreinte, le RRU impose des conditions plus strictes pour la pose de publicités que dans d'autres zones, mais l'autorise.
Travaux de transformation et d'amélioration	Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.	Le RRU ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification de gabarits.  A noter également que la prescription générale 0.9 du PRAS régleme ce aspect en ce qui concerne la destination des immeubles.
<b>IMPACT</b>		
L'abrogation du PPAS aura peu d'impact sur ces éléments, en dehors de la question des clôtures (mais les types de clôture autorisés ne répondent toutefois plus aux pratiques actuelles en la matière) et la question		

du stationnement où l'abrogation du PPAS permettra d'appliquer des normes plus actuelles. Notons que le PPAS est plus strict que le RRU en ce qu'il interdit la publicité là où le RRU la limite (zone restreinte) sans toutefois l'interdire.

## Synthèse PPAS - RRU

---

L'abrogation du PPAS n'aura **pas d'impact sur les immeubles classés** : l'église Notre-Dame des Riches Claires et les ailes du Couvent (voir partie Patrimoine). Les enjeux se concentreront dès lors sur les autres bâtiments (partie nord de l'îlot).

L'abrogation du PPAS pourra avoir des impacts en termes de **profondeur des constructions en intérieur d'îlot**. Au vu de la profondeur actuelle des bâtiments, des extensions seront possibles, rendant constructible une partie des zones de cours et jardins du PPAS.

Au niveau des **gabarits**, l'abrogation du PPAS ouvre la possibilité d'augmenter les hauteurs aux n°21-23 place Saint-Géry, auberge O Lion d'Or, ancien relais de poste daté de 1622. Cette possibilité est toutefois à nuancer par l'inscription de la partie avant de cet immeuble dans la zone de protection du Monument Cinéma-Pathé et à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument, ainsi que par la couverture de la zone par une ZICHEE et par l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant. Par ailleurs, l'îlot étant bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer les hauteurs des futures constructions.

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

- la distinction que fait le PPAS entre les **zones de bâtiments à conserver**, les zones où la **façade est à conserver** ou à ériger suivant le même rythme, et les zones où les façades sont à ériger suivant un **style d'harmonisation**,
- les règles relatives à la **composition architecturale** et les **règles de conservation**, y compris la préservation de la trame urbaine primitive dans l'expression des façades (style d'harmonisation).

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

On note cependant qu'en dehors des biens classés, l'ensemble des immeubles de l'îlot sont repris à **l'inventaire Irismonument** et que **deux zones de protection** concernent le PPAS. On note aussi qu'une **ZICHEE** couvre le tout. Par ailleurs, la notion de **bon aménagement des lieux** reste d'application pour juger de la qualité architecturale des projets, d'autant que certaines de ces prescriptions sont obsolètes au regard de standards actuels.

En cas d'abrogation, l'existence de la **zone de passage public sur sol privé est menacée**. Par ailleurs, le RRU n'empêcherait pas la **construction de la zone à front de rue au n°32 rue Saint Christophe**.

En cas d'abrogation, le RRU ne permet pas de garantir le **maintien de l'espace vert situé au coin** des rues des Riches Claires et de la Grande Ile. On note cependant que le RRU encourage un aménagement de la voirie contribuant à l'embellissement de la ville, en ce compris les plantations, particulièrement en ZICHEE.

En cas d'abrogation, le maintien de la zone de **plan d'eau** n'est plus garanti par le PPAS.

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

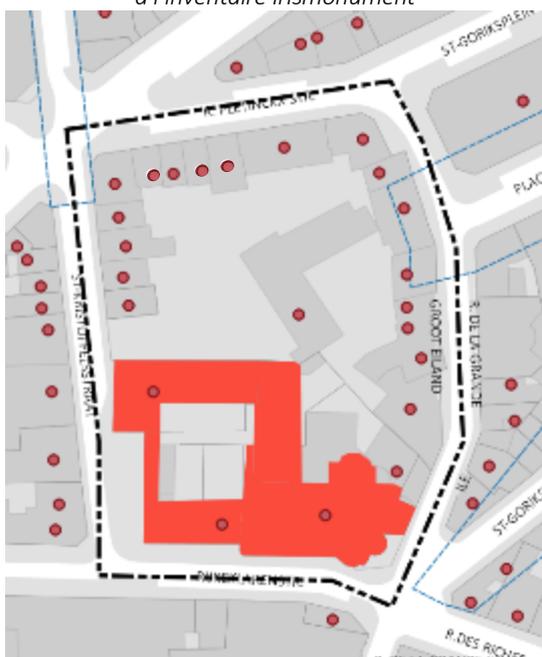
réalisation globale de ses objectifs.

### 2.2.3 Les biens classés et protégés

Comme l'illustre la carte ci-dessous (à gauche) :

- il y a deux **bâtiments classés** au sein du périmètre :
  - d'une part l'église Notre-Dame aux Riches-Clares qui a été classée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles le 27/07/1937 ;
  - et d'autre part le Couvent des Riches-Clares qui a été classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles le 27/09/1937, arrêté qui a été modifié par arrêté le 20/02/2020.
- Chaque bâtiment non classé est inscrit à l'**inventaire du patrimoine architectural Irismonument**.
- Deux **zones de protection** croisent le périmètre :
  - la zone de protection du monument « Maison traditionnelle » sise au n° 52 rue du vieux Marché au Grains ;
  - la zone de protection du monument « Cinéma Pathé-Palace » sise au boulevard Anspach n° 85 et ayant des entrées rue Borgval et Jules Van Praet.

*Bâtiments classés, zones de protection et biens repris à l'inventaire Irismonument*



- Monuments classés
- Zones de protection
- Biens inscrits à l'inventaire Irismonument
- Périmètre du PPAS

*PPAS : Prescriptions visant la conservation du patrimoine ou l'harmonisation des façades*



- Bâtiment à conserver et à restaurer
- Façades à conserver ou à ériger suivant le même rythme
- Façades à ériger suivant un style d'harmonisation
- Arbres à conserver
- Périmètre du PPAS

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

Le **PPAS** contient, comme l'illustre la carte ci-dessus (à droite), des prescriptions relatives à la

conservation (photos, voir *titre 4.1.2 Patrimoine*) :

- Une « **zone de bâtiments à conserver et à restaurer** » (art. 3.2), dans laquelle les façades et toitures doivent être conservées ou restaurées (architecture et matériaux), le nombre de niveaux existants maintenu, et les volumes historiques respectés, avec une certaine latitude pour les rez commerciaux.

Il s'agit des bâtiments implantés à front de la rue de la Grande-Ile, de la place Saint-Géry et en intérieur d'îlot, ainsi que de l'ancien couvent.

- Une « **zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme** » (art. 3.3), dans laquelle :

- Au cas où les façades sont conservées, celles-ci et leurs toitures sont :
  - soit maintenues telles quelles ou restaurées ;
  - soit adaptées à l'occasion d'une redistribution rationnelle des planchers, à condition de sauvegarder la composition et les matériaux originels ;
- La reconstruction intégrale d'un immeuble peut être autorisée à condition d'ériger la façade sur le même front de bâtisse et suivant le même rythme que la façade ancienne, en sauvegardant le caractère de la trame urbaine.

Il s'agit des bâtiments implantés rue Pletinckx et dans une grande partie de la rue Saint-Christophe (+ 3 annexes en intérieur d'îlot).

- Une « **zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation** » (art. 3.4) dans laquelle la composition architecturale des façades est en rapport avec les façades anciennes (jeux de pleins et de vides, conception verticale) et respectant la trame urbaine.

Il s'agit de l'immeuble sis rue Saint-Christophe 30 (+ 3 annexes en intérieur d'îlot).

A noter que le périmètre ne compte pas d'arbres remarquables, mais que le PPAS impose le maintien de 2 arbres existants.

⇒ L'abrogation du PPAS supprimera les conditions spécifiques auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante, et qui précisent la ZICHEE. L'abrogation du PPAS peut, pour ces raisons, avoir un impact sur le plan du patrimoine.

#### 2.2.4 Les permis de lotir

---

Le périmètre concerné par l'abrogation ne compte pas de permis de lotir.

### 2.2.5 Les alignements

Le PPAS comporte deux alignements décrétés par arrêté royal et deux alignements décrétés par le PPAS.



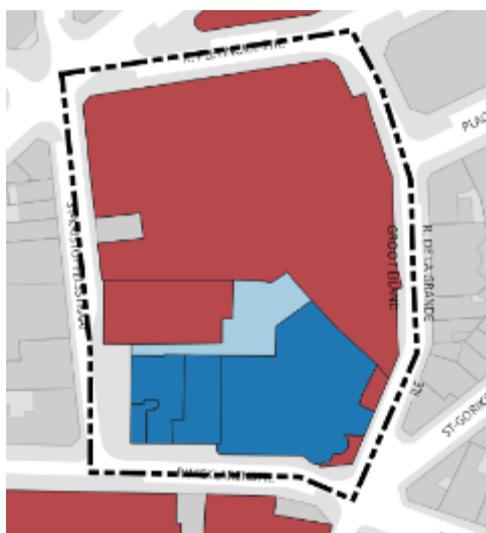
L'abrogation du PPAS impliquera la suppression des alignements décrétés par le PPAS (indiqués en vert).

L'abrogation du PPAS nécessitera l'adoption d'un nouveau plan d'alignement en vue de confirmer les alignements prescrits dans le Plan.

- Alignements décrétés par le PPAS
- Alignements décrétés par A.R. (16/03/1876 au nord et 31/08/1860 au sud)

### 2.2.6 Foncier public

La Ville de Bruxelles est propriétaire de la majorité des parcelles situées au sein du périmètre, celles-ci étant gérées par la Régie foncière. On remarque que le plan d'expropriation du PPAS a été complètement réalisé.



Propriétaires :

- Ville de Bruxelles
- Fabrique d'Eglise N-D aux Riches Claires
- Fabrique d'Eglise N-D aux Riches Claires & privé

### 2.2.7 Autres éléments de droit

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

### 2.2.8 Immeubles inoccupés

Le périmètre comporte un bien inoccupé, partie de l'ancien couvent des Riches-Clares, implantée rue Saint-Christophe 36A-38, pour lequel une étude de restauration est en cours (voir point 1.4).

### 2.2.9 Permis d'urbanisme

Si une étude a été entamée pour la restauration du couvent des Riches-Clares, aucune demande de permis d'urbanisme n'a encore été introduite.

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

### 2.2.10 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

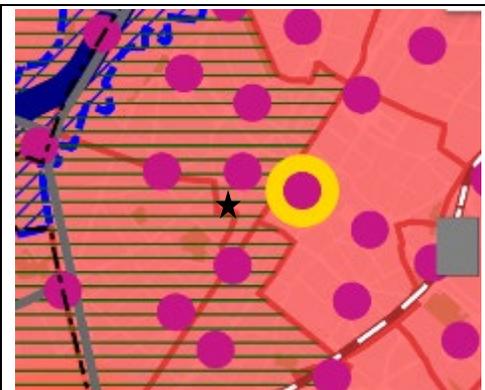
Le PRDD, approuvé définitivement le 12 juillet 2018, a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connaît Bruxelles actuellement.

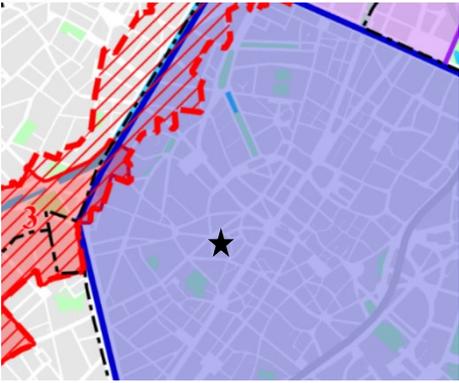
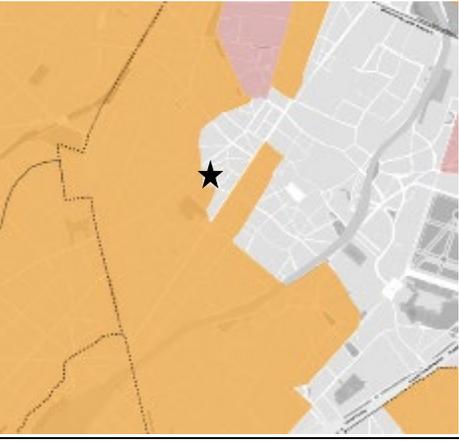
Parmi ses objectifs généraux, le PRDD comprend des éléments qui sont en ligne avec le PPAS :

- Le PRDD vise dans son axe 3 à défendre et promouvoir le **patrimoine** urbain comme vecteur d'identité et d'attractivité ; on note que les ZICHEE sont incluses dans la détermination des Périmètres d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine (PEMVP) du PRDD visant tout particulièrement le patrimoine non protégé ;
- Le PRDD vise – dans le Pentagone - à assurer l'attractivité résidentielle et à trouver un équilibre entre la fonction de **logement** et les autres. Le PRDD vise également une densification maîtrisée, notamment en assurant la présence des fonctions liées à la ville de proximité ;
- Le PRDD vise la mise en valeur des **intérieurs d'îlot**, tant pour assurer que les espaces publics et verts soient des supports de la qualité du cadre de vie, que pour renforcer le paysage naturel.

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

#### ★ Localisation du PPAS

	<p><b>Armature spatiale et vision pour Bruxelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En zone d'hypercentre-ville (rouge)</li> <li>- dans l'espace socio-économiquement faible (hachuré vert).</li> <li>- à proximité d'un centre de quartier (point mauve)</li> </ul>
---	--

	<p><b>Grandes ressources foncières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Pentagone (bleu) est repris sur la carte des grandes ressources foncières.</li> </ul>
	<p><b>Maillage vert et bleu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la zone de verdoisement prioritaire (fond vert).</li> <li>- à proximité du tracé pour le « renforcement de la connectivité du réseau écologique » (pointillés vert clair).</li> </ul>
	<p><b>Espace public et rénovation urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans un Noyau d'Identité Locale (en mauve), qui recouvre la majeure partie du centre-ville.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hors de la zone de rénovation urbaine de 2020 (en rouge), en bordure de celle de celle de 2016 (en orangé).</li> </ul>



#### Développement économique

- dans une zone de liserés commerciaux (en bleu clair).
- En bordure d'axe de développement économique reliant le boulevard Anspach à la rue Van Artevelde.

★ Localisation du PPAS

Le PRDD inscrit donc le périmètre du PPAS comme suit :

- En hyper centre-ville ;
- En zone prioritaire de verdoisement ;
- En zone de grandes ressources foncières ;
- Au sein d'un noyau d'identité locale ;
- Au sein d'une zone de liseré de noyau commercial ;
- Le long d'un axe de développement économique.

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

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

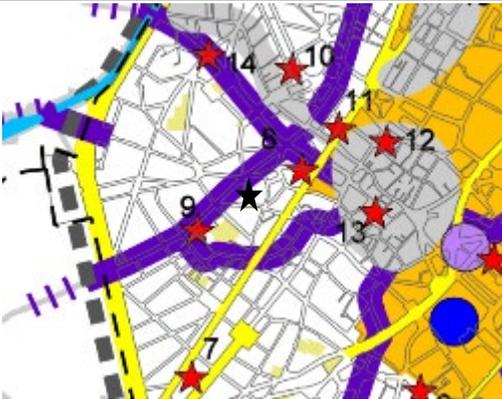
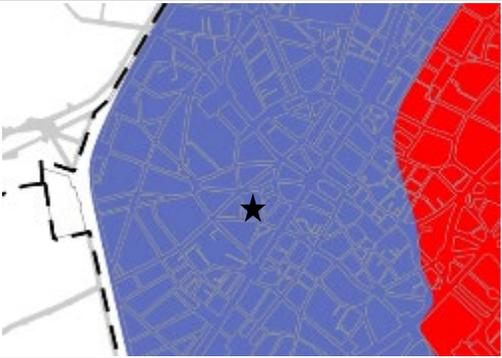
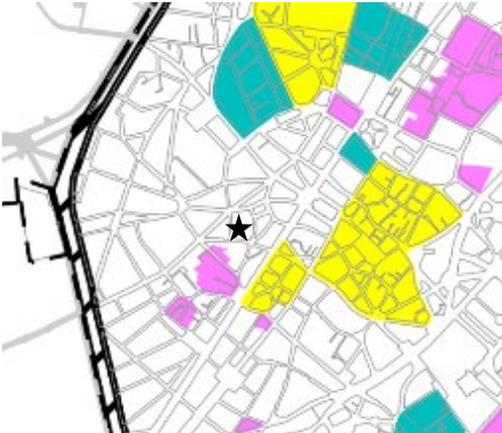
#### 2.2.11 Le Plan Communal de Développement (PCD)

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

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

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

★ Locatie van het BBP

	<p><b>Revitaliser l'habitat</b></p> <p>Dans la zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle (hachuré bleu).</p>
	<p><b>Soutenir un développement économique intégré</b></p> <p>Le long d'un axe à « <i>logique de chaussée (entre autres à vocation commerciale)</i> » (en mauve).</p>
	<p><b>Politique en matière de logement</b></p> <p>Dans une zone de rénovation du logement (mauve).</p>
	<p><b>Politique en matière de planification communale</b></p> <p>Le PPAS ne se trouve pas dans une zone faisant l'objet d'une politique particulière en matière de planification communale (blanc).</p> <p>On observe que certains PPAS à proximité sont à modifier ou à abroger (mauve), à l'étude ou en projet d'élaboration (bleu/vert), ou encore dont le dossier de base a été approuvé (jaune).</p>

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

## 2.2.12 Le projet de Plan Communal de Développement Durable (PCDD)

Le Conseil Communal a adopté provisoirement le projet de Plan Communal de Développement Durable (PCDD) le 4 décembre 2023.

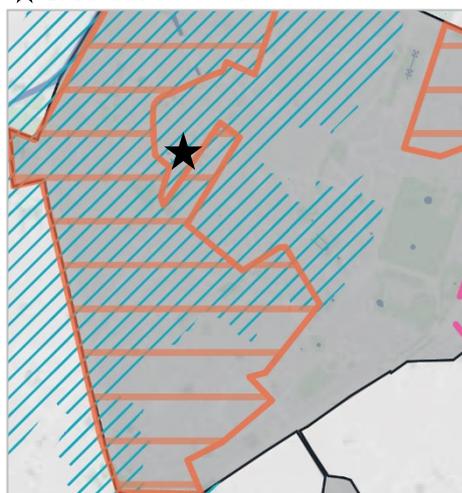
Le projet de PCDD énonce **7 ambitions structurantes** libellées comme suit :

- Une Ville qui respire;
- Une Ville évolutive;
- Une Ville ouverte et solidaire;
- Une Ville qui bouge;
- Une Ville dynamique et intelligente;
- Une Ville exemplaire et participative;
- Une Ville de proximité.

Pour chaque ambition, plusieurs objectifs stratégiques et chiffrés ont été formulés, auxquels sont liées des actions concrètes.

Sur les cartes figurant **la vision de la Ville à 2050** (objectifs à atteindre à ce terme), le périmètre est notamment repris en :

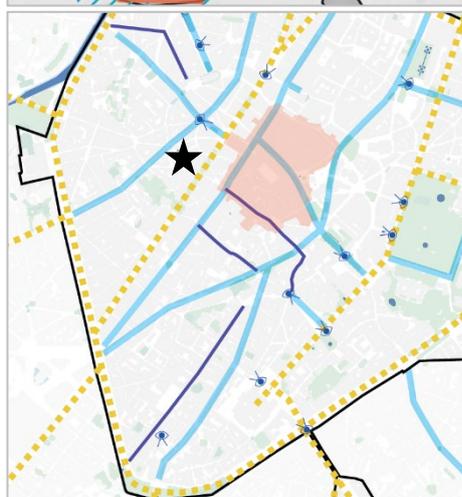
### ★ Localisation PPAS



### Développement urbain

Le PPAS se trouve :

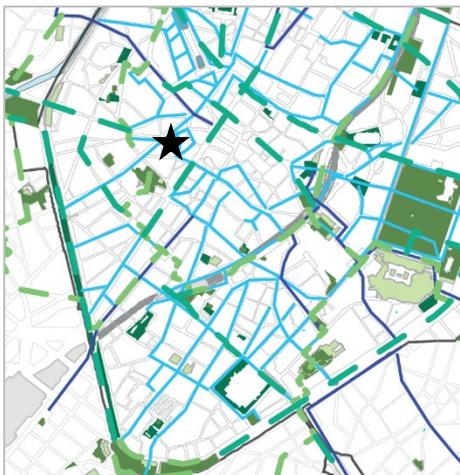
- En zone prioritaire de verdure et de désimperméabilisation (■)
- En zone de Revitalisation Urbaine -ZRU (■)
- En zone prioritaire de gestion de l'eau (■)



### Patrimoine

Le PPAS se trouve :

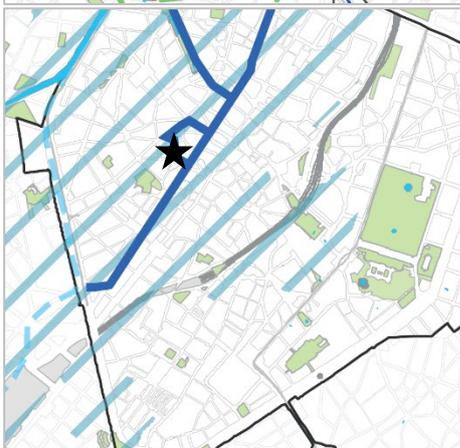
- Le long d'un axe structurant communal (—)
- Le long d'un axe structurant régional (—)
- A proximité de la zone Unesco (■)



### Maillage résilient

Le PPAS se trouve :

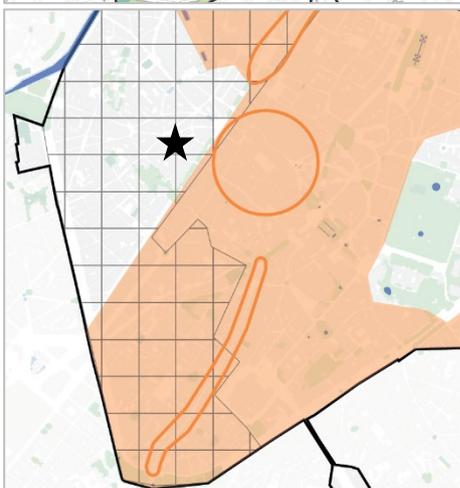
- Relié au réseau d'espaces publics cohérent et inclusif (—)
- A proximité d'une continuité verte PCDD (—)



### Maillage bleu

Le PPAS se trouve :

- En zone d'influence paysagère humide (—)
- Le long d'une rivière urbaine réelle ou imaginaire (—)



### Qualité des logements

Le PPAS se trouve :

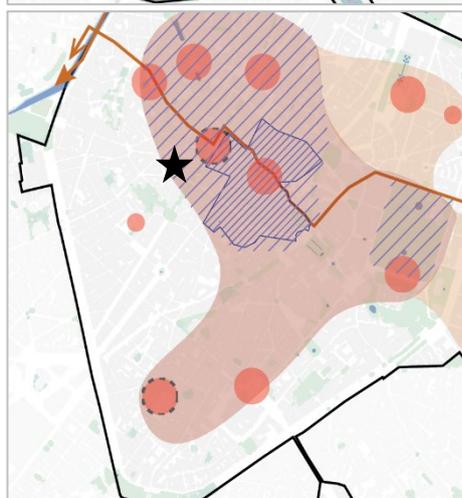
- En zone d'intervention prioritaire dans la lutte contre les biens inoccupés/abandonnés (—)
- En zone d'intervention prioritaire pour l'amélioration de l'habitat (—)
- En zone d'intervention prioritaire concernant la problématique des étages vides (—)



### Commerce

Le PPAS se trouve :

- Connecté à un pôle commercial local (—)
- Connecté à un pôle commercial de destination (—)
- Le long d'un réseau logistique douce, rue de la Régence (—)
- A proximité de marchés existants à maintenir (●)



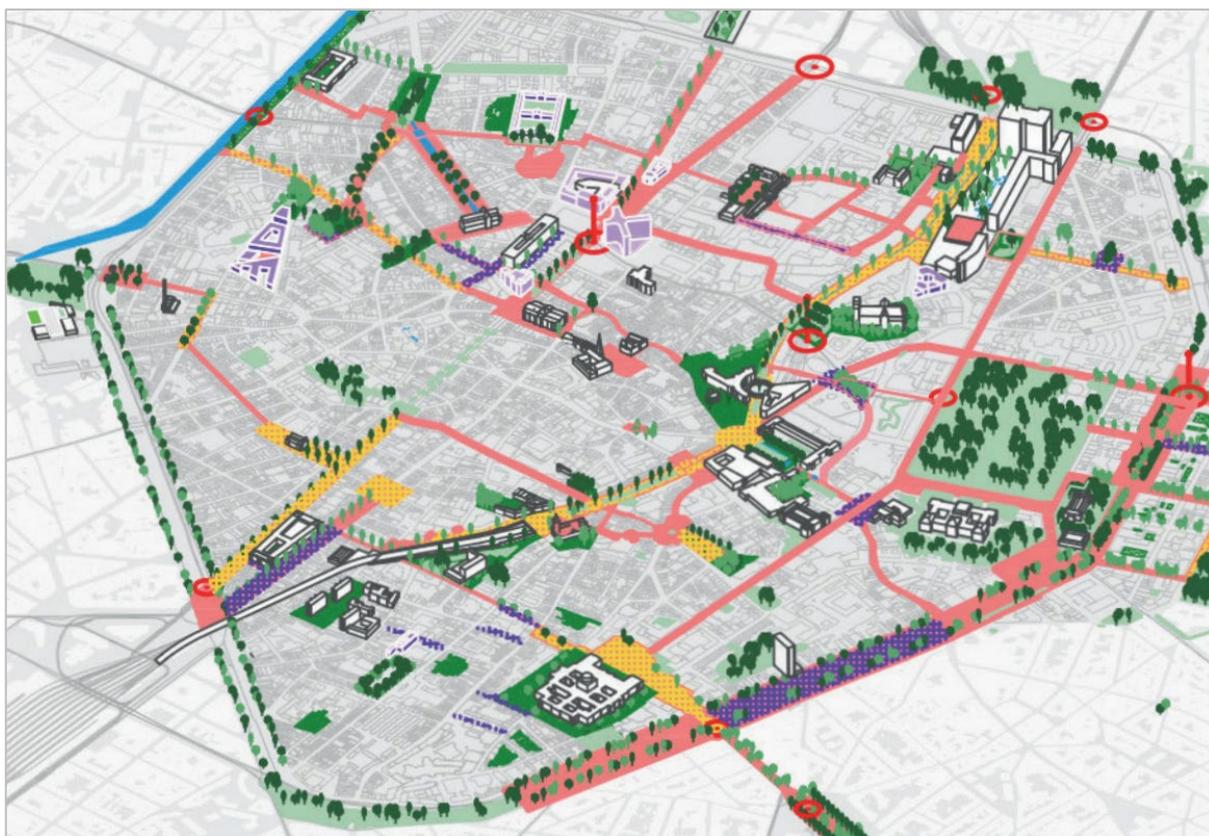
### Tourisme

Le PPAS se trouve :

- En zone touristique existante (■)
- En zone d'attractivité touristique /événements à protéger pour le maintien de la qualité de vie et du patrimoine vert (///)
- A proximité d'une zone prioritaire de développement lié à l'événementiel (●)
- A proximité de la zone Unesco (▨)
- A proximité d'un pôle d'attractivité nocturne (○)
- A proximité du réseau cyclovoyageur (→)

Le plan définit également 7 «Nexus» qui correspondent à des zones d'intervention prioritaires. Le PPAS étant compris dans le Pentagone, il fait partie du «**Nexus 01 - Pentagone**», dans lequel les objectifs stratégiques territorialisés sont les suivants :

- Trouver un équilibre durable entre la Ville habitée et la Ville visitée via une mixité fonctionnelle et sociale, la réhabilitation des biens inoccupés et insalubres, la rénovation du parc social, le développement de logements abordables pour les familles et les équipements/services, tout en encadrant l'offre hôtelière à destination des visiteurs.
- Offrir un maillage d'espaces publics apaisés en renvoyant toutes les variétés de stationnement vers des parkings hors voiries, afin de répondre aux besoins des habitants et visiteurs en termes d'espaces végétalisés, de tranquillité, de qualité et d'évènements.
- Valoriser le patrimoine végétal et les identités patrimoniales des quartiers du Pentagone tout en renforçant leur résilience face aux risques d'îlots de chaleurs, d'inondations, et de dégradation de la qualité de l'air, en s'appuyant tant sur le bâti, les intérieurs d'îlot que sur l'espace public.
- Assurer l'attractivité commerciale et touristique du Pentagone en développant l'offre de proximité et l'identité commerciale par quartier, en soutenant la création de centres de distribution urbains et la mise en place de plans de livraison.



**Légende :**

Batiment existant	Espace public articulateur	Nouveaux espaces verts	Arbres existants	Chemin de fer
Projet public en cours	Espace public articulateur à activer à l'horizon 2030	Parcs existants	Arbres nouveaux	Métro
Projet privé en cours	Espace public articulateur en cours de (ré)aménagement	Surface agricole	Hubs de mobilités	Tramway
Zone à haut potentiel de valorisation et de développement	Eau	Terrain forestier	Arrêt Tramway/Métro	

=> L'abrogation du PPAS n'empêchera pas de répondre aux différents objectifs fixés par le projet de Plan Communal de Développement Durable.

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

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

## 3 Enjeux liés à l'abrogation du PPAS

## Bilan des enjeux

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



- 1 : Constructibilité d'une partie des zones de cours et jardins
- 2 : Suppression des prescriptions visant la conservation des volumes bâtis et de leur façade
- 3 : Suppression des prescriptions visant la conservation des façades
- 4 : Constructibilité du n°32 rue St Christophe
- 5 : Suppression de la définition de la zone de plan d'eau et de la zone verte
- 6 : Suppression de la servitude de passage public sur sol privé et de l'obligation d'y planter des arbres à haute tige
- 7 : Suppression des prescriptions visant le maintien de 2 arbres existants
- 8 : Suppression des prescriptions visant le maintien de la trame urbaine primitive étroite (tout le bâti en ordre mitoyen)

Localisation des principaux enjeux de l'abrogation du PPAS

-  Bâtiments existants
-  Bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument

Ces enjeux peuvent être résumés comme suit :

**En termes de programmation**, l'abrogation ne garantit plus la présence du plan d'eau, ni de la zone verte à l'angle Saint Christophe / Grande Ile. L'abrogation ne permettra plus de garantir la servitude de passage public sur sol privé et l'obligation d'y planter des arbres à haute tige.

**En termes d'implantation**, l'abrogation rend constructible une partie des zones de cours et jardins en vertu du RRU, ainsi que le n°32 de la rue Saint Christophe.

**En termes de patrimoine**, mise à part la partie classée, l'abrogation n'offre plus de garantie de conservation des volumes bâtis sis rue de la Grande Ile et de leur façade, elle n'offre plus non plus de garantie de conservation des façades historiques le long des rues Saint-Christophe et Pletinckx, ou de leurs matériaux, composition et expression de la trame urbaine primitive. De même, le maintien des 2 arbres existants n'est plus garanti non plus, mis à part par le CoBAT.

## 4 Analyse des incidences prévisibles

## 4.1 Incidences de l'abrogation sur l'environnement

---

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

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

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

### 4.1.1 Urbanisme

---

#### Situation actuelle

---

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

- Au sud de l'îlot, l'église Notre-Dame aux Riches-Clares et le couvent des Riches-Clares sont deux monuments classés ;
- Le périmètre est un espace urbain mixte situé le long de la place Saint-Géry, important centre de quartier ;
- En dehors de l'église et de l'ancien couvent, le bâti est résidentiel, avec des rez commerciaux le long de la rue Pletinckx et de la place Saint-Géry ;
- Le long de la rue Pletinckx et de la rue Saint Christophe, le bâti est très homogène, les façades préexistaient à l'adoption du PPAS ; les gabarits comportent respectivement 4 et 3 niveaux ;
- Le long de la rue de la Grande Ile et de la place Saint-Géry, l'ensemble du bâti préexistait à l'adoption du PPAS ; les gabarits comportent de 2 à 3 niveaux. La rue présente un passage semi-public vers l'intérieur de l'îlot permettant de visiter la reconstitution d'un tronçon de la Senne et présentant une connexion avec la rue Saint-Christophe.

#### Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

---

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

→ **Au niveau des affectations**

On rappelle que les éléments du PPAS qui s'écartent du PRAS sont déjà implicitement abrogés vu que le PPAS a été approuvé avant l'apparition du PRAS abrogés (Voir circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001 et analyse ci-dessus). Dans le cas présent il s'agit essentiellement de l'absence de seuils pour les fonctions autres que le logement. En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions du PRAS pourront encadrer les futures demandes de permis sans que cela n'ait une incidence significative sur les affectations du bâti, tout en

permettant un peu plus de mixité au sein des différentes zones, notamment en permettant des bureaux.

Cependant, l'abrogation pourrait mettre en péril le maintien de la zone de plan d'eau, de la zone d'espace vert et de la zone de passage public sur sol privé, qui ne seront plus prises en charge par aucun plan.

→ **Au niveau des caractéristiques physiques**

L'abrogation du PPAS implique que les caractéristiques physiques du bâti qui y sont définies ne seront plus d'application. Les caractéristiques définies par le RRU prendront le relais.

Les exigences de **conservation du bâti et/ou des façades** ne seront pas prises en charge par le RRU. L'abrogation du PPAS pourra dès lors exercer une influence sur le développement futur du quartier, dans le sens où les prescriptions du PPAS en termes de conservation ne sont pas toutes prises en charge par le RRU ou par ailleurs. Outre les 2 monuments classés, le cadre patrimonial sera fixé uniquement par :

- la présence de la ZICHEE (indiquée au PRAS) ;
- l'inscription de l'ensemble des bâtiments non classés à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument ;
- la présence, localement, de 2 zones de protection de monuments classés (coin n°20-22 rue Saint Christophe et abords du porche d'entrée place Saint Géry)

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

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

En revanche, l'abrogation du PPAS aura un impact significatif en termes **de profondeurs**, vu la prise en charge des demandes de permis par le RRU :

- la profondeur des constructions pourrait être augmentée tant du côté de la rue de la Grande Ile et de la place Saint-Géry que du côté de la rue Pletinckx et de la rue Saint-Christophe, étant donné la profondeur assez importante de la parcelle. Des profondeurs de bâti plus importantes permettraient de construire dans les zones de cours et jardins définies au PPAS. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent cependant un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS.
- Le vis-à-vis avec la construction en intérieur d'îlot - protégée par le PPAS - pourrait être amené à disparaître en cas d'abrogation du PPAS, favorisant la création d'un espace ouvert qui améliorerait les vues, particulièrement aux étages inférieurs des logements, cela nécessitant cependant la démolition du bâti existant en intérieur d'îlot, la conservation de celui-ci n'étant plus imposée par le PPAS en cas d'abrogation.

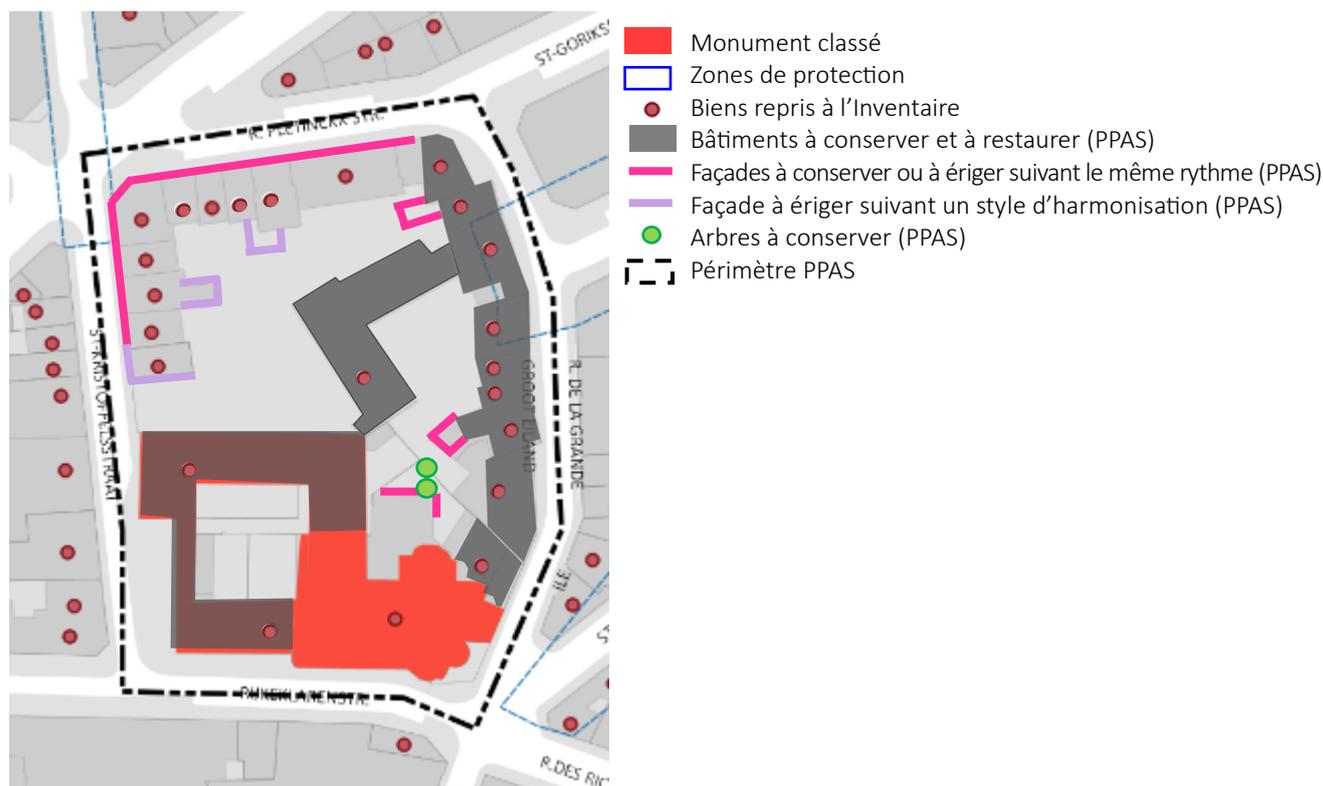
Tout projet sur le périmètre devra néanmoins s'inscrire dans le contexte culturel et historique du cœur de ville, mais également en cohérence avec la Stratégie régionale de réduction de l'impact environnemental du bâti favorisant le maintien des bâtiments existants.

### Situation actuelle

Pour rappel (titre 2.2.3), comme l'illustre la carte ci-dessous :

- Au sud de l'îlot, l'église Notre-Dame aux Riches-Clares et le couvent des Riches-Clares sont deux **monuments classés** ;
- Deux **zones de protection** croisent le périmètre au nord-ouest et à l'est ;

#### Dispositions visant la conservation du patrimoine ou l'harmonisation des façades : Localisation



- Chaque bâtiment non classé est inscrit à l'**inventaire du patrimoine architectural Irismonument** ;
- Une Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (**ZICHEE**) recouvre le périmètre.

Bon nombre de constructions bénéficient d'une certaine protection patrimoniale au **PPAS** :

- Pour les bâtiments implantés à front de la rue de la Grande-Ile et de la place Saint-Géry, pour un bâtiment implanté en intérieur d'îlot et pour les ailes de l'ancien couvent, le PPAS impose la conservation ou la restauration des façades et toitures (architecture et matériaux), le maintien du nombre de niveaux, et le respect des volumes. Ces bâtiments sont repris sur les photos ci-après.



Rue de la Grande île 19-17 (à gauche). Rue de la Grande île 15-11 (à droite)



Rue de la Grande île 6-3 (à gauche), Grande île 1 (au centre), Place Saint-Géry 23-21 (à droite)



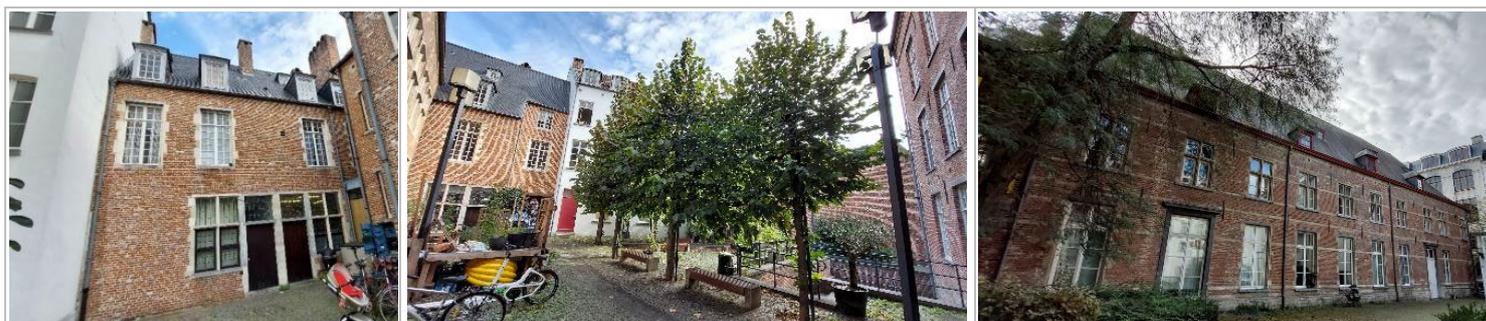
Place Saint-Géry 20 (à gauche), Place Saint-Géry 19-18/Rue Pletinckx 2 (à droite)

Ancien couvent, rue Saint-Christophe (à gauche) et rue des Riches Claires (à droite)



Bâtiment d'intérieur d'îlot, rue Saint Christophe n°34 : orientation est (à gauche), orientation sud (à droite)

Bâtiment d'intérieur d'îlot, rue Saint Christophe 34 : façade nord (à gauche), façade ouest (à droite)



Bâtiments d'intérieur d'îlot : façade arrière, rue de la Grande-île 20-21 (à gauche), façade arrière, place Saint-Géry 23-rue de la Grande-île 1-9 (à droite)

Bâtiments d'intérieur d'îlot : façade nord de l'ancien couvent

Tous ces bâtiments sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument. L'ancien couvent des Riches-Clares est classé. La façade avant des bâtiments sis rue de la Grande-île 1 et place Saint-Géry 23-21 est également incluse dans la zone de protection de l'ancien Cinéma Pathé-Palace (boulevard Anspach 85), classé comme monument.

- Pour les bâtiments de la rue Pletinckx et une grande partie de ceux de la rue Saint-Christophe (et 3 annexes en intérieur d'îlot), le PPAS impose soit la conservation des façades et toitures, soit l'érection des façades suivant le même rythme. Ces bâtiments sont repris sur les photos ci-dessous.



Rue Pletinckx 2 à 16 et rue Saint-Christophe 20



Rue Saint-Christophe 20 à 30

Tous ces bâtiments, sont inscrits à l'inventaire. La façade de l'immeuble sis rue Pletinckx 16 se situe dans la zone de protection de la « maison traditionnelle » classée, sise au n° 52 rue du vieux Marché au Grains.

- Pour le bâtiment implanté rue Saint-Christophe 30 (et 3 petites constructions annexes en intérieurs d'îlot), le PPAS impose l'érection des façades suivant un style d'harmonisation : une composition basée sur celle des façades anciennes (architecture, matériaux, jeux de pleins et de vides), axée sur une conception verticale, respectant la trame urbaine primitive.
- Le PPAS impose le maintien de deux arbres existants.

## Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

---

L'abrogation du PPAS supprimera les conditions spécifiques auxquelles seront soumises les demandes de modification de la situation existante, et qui précisent la ZICHEE : la conservation des volumes et de leur façade rue de la Grande Ile, place Saint-Géry et en intérieur d'îlot, la conservation des façades et le maintien de la trame urbaine primitive rues Pletinckx et Saint Christophe, et l'obligation de conserver 2 arbres existants.

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

- Tous les bâtiments du périmètre sont inscrits à l'**inventaire du patrimoine architectural Irismonument** : les demandes de permis concernant ces immeubles resteront soumises à l'avis de la commission de concertation, voire de la Commission royale des Monuments et des Sites si la commission de concertation le sollicite ;
- La présence de 2 **zones de protection de monuments classés** : Les demandes de permis d'urbanisme relatives aux immeubles sis place Saint-Géry 21-23/rue de la grande île 1 et rue Saint-Christophe 20-22 ( dans les zones de protection de l'ancien Cinéma Pathé-Palace et de la maison sise rue du vieux Marché aux grains 52) sont et resteront soumises aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites s'ils sont de nature à modifier les perspectives vers et à partir du bien classé ;
- La présence de la **ZICHEE (au PRAS)** : Tout projet sur le périmètre devra s'inscrire dans le contexte culturel et historique du périmètre, l'avis de la commission de concertation est et restera sollicité pour toute demande de permis modifiant les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public ;
- L'application du **RRU** : Les gabarits sont assez similaires au sein de l'îlot et aux alentours, ce qui limite les possibilités de rehausse. Vu le caractère patrimonial de nombreuses constructions de l'îlot, il est par ailleurs peu probable qu'il fasse l'objet d'une opération globale de démolition-reconstruction (titre 2.2.2). Les articles 12 et 13 du RRU, comme l'art. 0.6 du **PRAS** sont favorables au maintien des arbres existants.

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

En cas d'abrogation du PPAS, la présence de **deux monuments classés** au sein du périmètre, l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant devraient, également, permettre d'encadrer les futurs projets de développement de manière harmonieuse et dans le respect du patrimoine.

### 4.1.3 Domaine social et économique

---

#### Situation actuelle

---

Le périmètre du PPAS est situé à proximité directe de l'épicentre du tourisme bruxellois, lui conférant un caractère spécifique en ce que les commerces et équipements sont en partie orientés vers un public non riverain. Le périmètre, bien que majoritairement résidentiel, présente actuellement une mixité de fonctions (commerces au rez, équipements, église...).

En ce qui concerne la **population et le logement**, le PPAS s'inscrit dans le quartier du Monitoring « Dansaert ». La densité de population (2021) de ce quartier est de 17 064 hab./km<sup>2</sup> (densité de moyenne régionale de 7 500 hab./km<sup>2</sup>). Le quartier est donc un parmi les plus denses de la Région.

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

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

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

En termes de profil des ménages, on observe une taille moyenne des ménages et des proportions de couples avec enfants inférieures à la moyenne régionale. Au sein même de l'îlot, la population était de 62 habitants en février 2023 (données des services communaux) et on dénombrait 36 ménages. La taille moyenne des ménages dans l'îlot du PPAS est donc de 1,72 (2,16 en moyenne pour la Région).

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

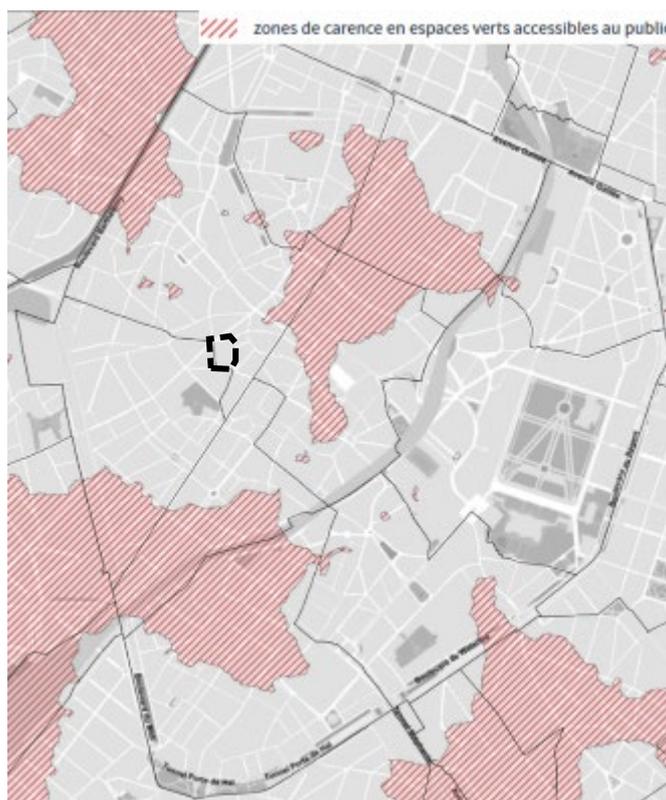
Le revenu imposable médian du quartier Dansaert est légèrement inférieur celui de la Région, avec 19.198 € contre 20.427 € (Monitoring des Quartiers, 2019). Le taux d'emploi (part de la population active occupée dans la population en âge de travailler) est quant à lui similaire à celui de la Région,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

En ce qui concerne les **commerces**, une grande concentration de commerces est présente dans et à proximité du périmètre autour de la place St-Géry (essentiellement des cafés et restaurants) et alentours étant donné sa localisation au centre-ville. L'îlot en lui-même comprend plusieurs commerces et services (vêtement, restauration, coiffeurs...).

En ce qui concerne les **bureaux et activités productives**, le PPAS n'en comporte pas.

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

- Concernant l'enseignement, on compte 6 établissements dans le quartier Dansaert, où se situe le PPAS : 1 de niveau maternel, 3 primaires et 2 secondaires.
- Dans le quartier Dansaert, l'offre scolaire est suffisante au niveau primaire, puisqu'en termes de capacité d'accueil relative au territoire, on dénombre 1,23 élève/enfant (Monitoring des Quartiers, 2020-2021). Ce ratio est supérieur à celui de la moyenne régionale, qui est de 1,09 élève/enfant.
- Au niveau de l'enseignement secondaire, on compte environ 22% des enfants du quartier et des quartiers limitrophes parmi les élèves inscrits dans les deux établissements. La moyenne régionale avoisine les 30%.
- Du point de vue de la petite enfance, selon les données 2020 du Monitoring des Quartiers il y a assez de places d'accueil pour les enfants de moins de 3 ans disponibles à l'échelle du quartier, avec 0,57 place/enfant (la moyenne régionale s'élevant à 0,43).
- Sur le plan de la santé, l'offre en médecins généralistes du quartier est faible rapportée à la population, avec 0,66 médecin pour 1000 habitants (Monitoring du Quartier, 2017). A titre de comparaison, la moyenne régionale à la même date est de 1,23 médecin pour 1000 habitants, soit presque le double que pour le quartier Dansaert.
- A l'échelle du quartier, 14% de la population se trouve en carence, en termes d'accès à un espace vert public. Le périmètre du PPAS n'est cependant pas concerné par cette zone de carence :

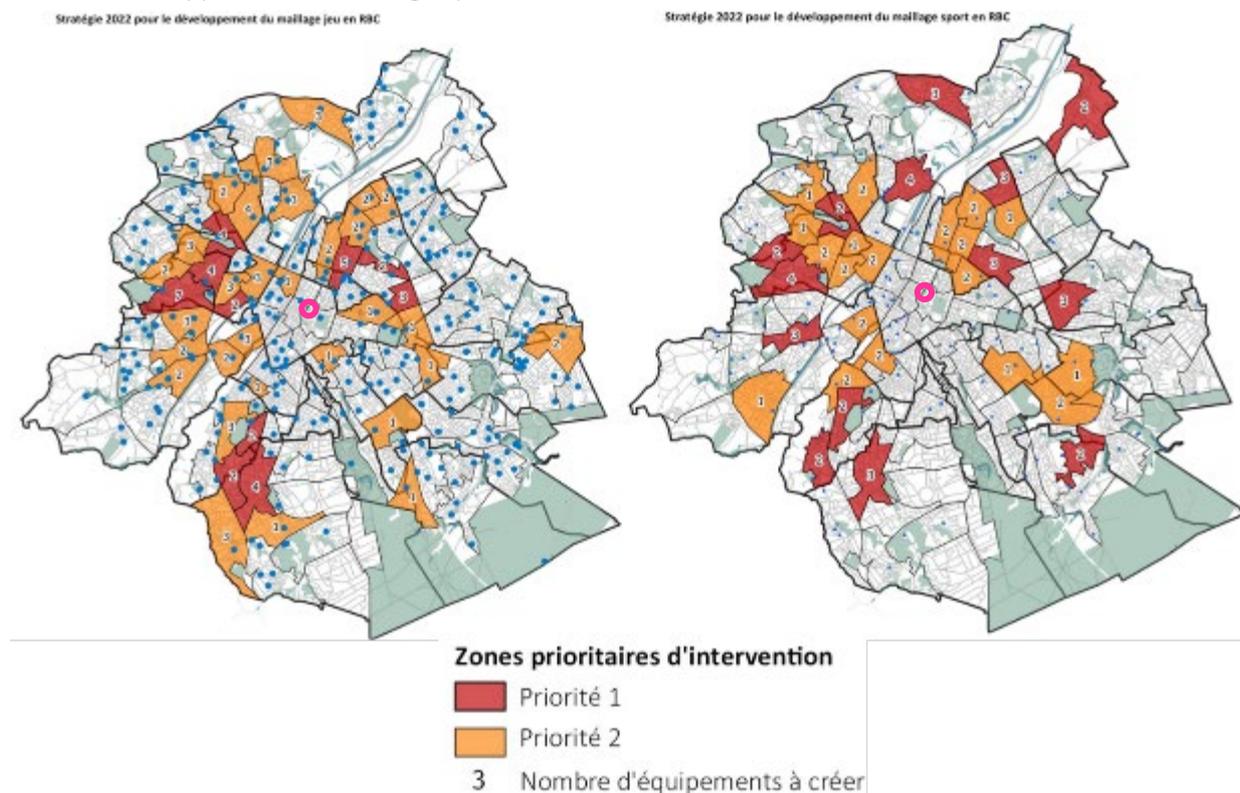


*Zones de carence en espaces verts accessibles au public (Bruxelles Environnement, 2023)*

L'espace vert accessible le plus proche depuis le périmètre du PPAS est le Parc Fontainas, à environ 100m au sud à vol d'oiseau.

- Le quartier n'est pas une zone prioritaire en ce qui concerne le maillage jeu. On y dénombre

5 espaces de jeu accessibles au public en 2022. Avec deux équipements sportifs de proximité en 2022, le quartier n'est pas non plus prioritaire dans la stratégie régionale de développement du maillage sport.

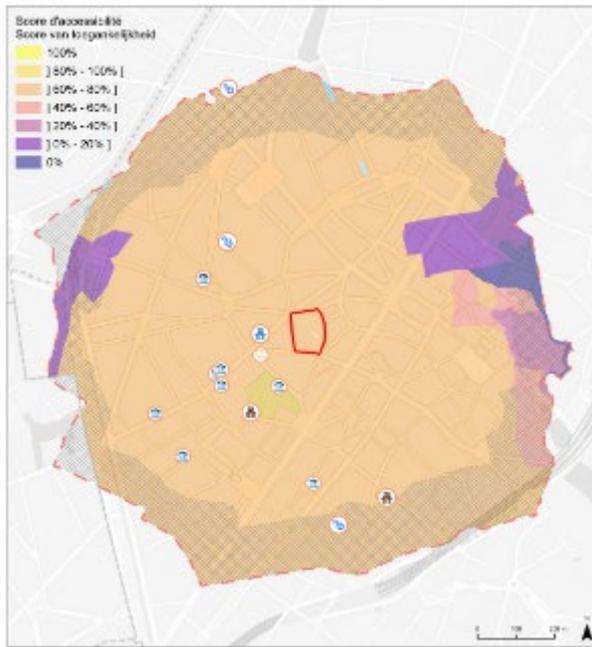


*Stratégies pour le maillage jeu (à gauche) et sport (à droite) (Bruxelles Environnement, 2023)*

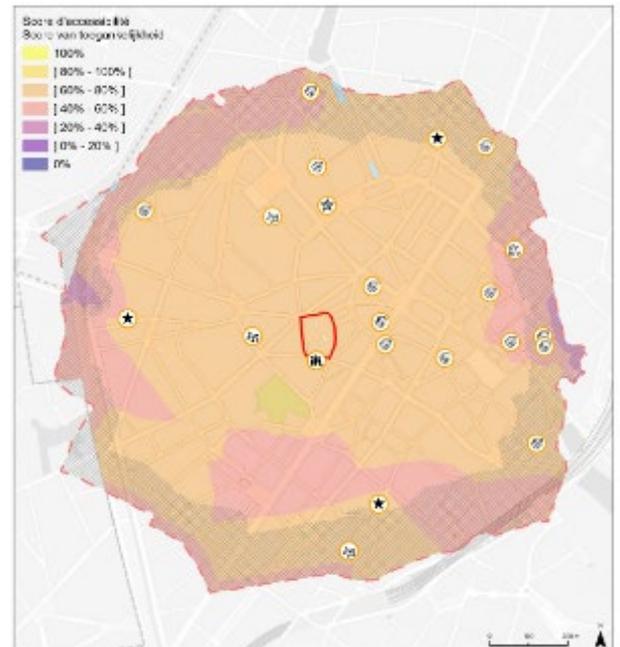
Le concept de la « **Ville à 10 minutes** » est une politique ancrée dans le projet de plan communal de développement durable (adopté provisoirement par le Conseil communal le 23 décembre 2023), qui vise à mettre à disposition des citoyens les services et équipements répondant à leurs besoins quotidiens dans un rayon de 10 minutes à pied. Ce concept a pour but d'améliorer la qualité de vie des habitants, notamment en favorisant une mobilité douce et la création de lieux de rencontre et de cohésion sociale, tout en diminuant l'empreinte écologique.

La cartographie des équipements est reprise ci-dessous. Les scores d'accessibilité sont basés sur une moyenne pondérée des différentes variables de chaque thème. La pondération est relative à leur essentialité et à leur fréquence d'usage théorique. Le temps de marche choisi pour la plupart des équipements est de 10 minutes<sup>1</sup>.

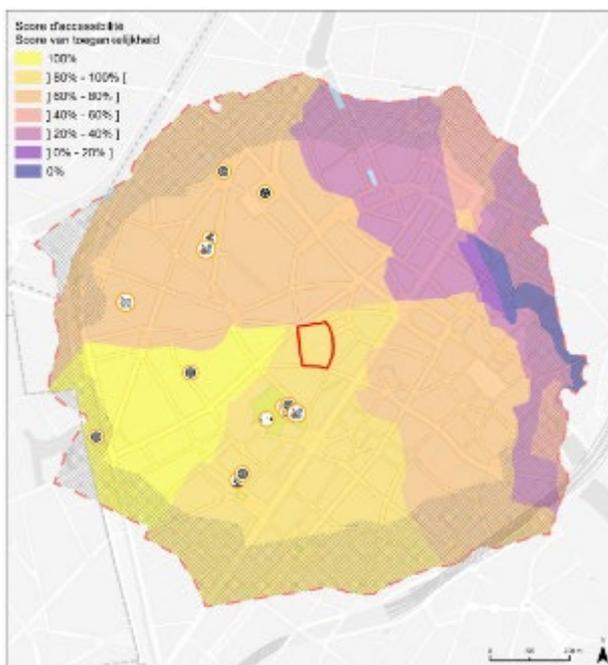
<sup>1</sup> Quelques exceptions existent. 20 minutes pour : Bureau d'accueil pour les primo-arrivant, Théâtre, cinéma et salle de spectacle, Ecole secondaire francophone et néerlandophone, Résidence pour seniors, Hôpital général, piscine publique. 5 minutes pour : Bulle à verre, Compost collectif, Box vélos.



- PETITE ENFANCE 4 KINDERJAREN**
- Crèches en la Ville de Bruxelles (FR) - Crèches van de Stad Brussel (FR) (3)
  - Crèches en la Ville de Bruxelles (NL) - Crèches van de Stad Brussel (NL) (0)
  - Crèches, prégrammato et maisons d'enfants (D) - Kinderopvang (D) - Crèches, pregrammatie en kinderopvang (D) (1)
  - Crèches, prégrammato et maisons d'enfants (NL) - Crèches, pregrammatie en kinderopvang (NL) (1)
  - Accueil enfants - Ontvangsten (1)
  - Consultations pour enfants (KAG) - Consultatie voor kinderen (KAG) (3)
  - Crèches pour enfants (ONG) - Crèches voor kinderen (ONG) (1)
  - PPAS - BSP
  - Zone d'accessibilité en moins de 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidszone in minder dan 10 min voor een deel van de populatie van de BSP
  - Limite d'accessibilité en 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidslijn in 10 min voor een deel van de populatie van de BSP



- CULTURE 7 CULTUUR**
- Académies francophones - Franstalige academies (2)
  - Académies néerlandophones - Nederlandstalige academies (1)
  - Bibliothèques francophones - Franstalige bibliotheken (1)
  - Bibliothèques néerlandophones - Nederlandstalige bibliotheken (1)
  - Centres culturels francophones - Franstalige culturele centra (4)
  - Centres culturels néerlandophones - Nederlandstalige culturele centra (1)
  - Grottes - Uitspatjes (14)
  - Localités néerlandophones - Nederlandstalige speechcenter (3)
  - Localités francophones - Franstalige speechcenter (3)
  - PPAS - BSP
  - Zone d'accessibilité en moins de 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidszone in minder dan 10 min voor een deel van de populatie van de BSP
  - Limite d'accessibilité en 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidslijn in 10 min voor een deel van de populatie van de BSP



- SPORT 8 SPORT**
- Halls om sport - Om sport hallen (2)
  - Salles sportives polyvalentes - Multifunctionele sporthallen (1)
  - Salles sportives spécialisées - Specialise sporthallen (1)
  - Terrains de sport spécialisés - Specialise sportterreinen (2)
  - Tennis - Tennis (3)
  - Panorama-ski - Panorama - Gazonwielrennen (4)
  - Attilieries - Attilieries (1)
  - Parcs communaux - Gemeentelijke zandvelden (1)
  - PPAS - BSP
  - Zone d'accessibilité en moins de 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidszone in minder dan 10 min voor een deel van de populatie van de BSP
  - Limite d'accessibilité en 10 min pour une partie de la population du PPAS - Bereikbaarheidslijn in 10 min voor een deel van de populatie van de BSP
  - Dmx (2)
  - Skatepark (3)
  - Pingpong (1)
  - Planque (3)

Le centre-ville regorge d'équipements variés locaux et supra-locaux, mais paradoxalement, le centre-ville est assez pauvre en équipements de proximité.

On remarque cependant que tous ces équipements de proximité sont accessibles à moins de 10 minutes à pied pour les habitants du périmètre du PPAS « Saint-Géry ». Les équipements culturels et les équipements pour la petite enfance ont le moins bon score d'accessibilité pour ce périmètre

## Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

---

Les impacts socio-économiques de l'abrogation du PPAS sont très limités. En effet :

- **Au niveau du logement et de la population**, l'abrogation du PPAS aura une faible incidence, la protection de la fonction logement par le PPAS étant similaire à celle du PRAS (zone d'habitation, prescription 0.12).
- **Au niveau du bureau et des activités productives**, l'abrogation du PPAS permettra d'autoriser la présence de petites surfaces de bureau complémentaires à l'offre existant dans le quartier, et d'éventuelles activités productives, et augmentera ainsi les possibilités de mixité au sein de l'îlot (dans les limites définies par CASBA).
- **Au niveau des équipements et commerces**, l'abrogation du PPAS limitera les superficies autorisées. Cependant, les superficies sont déjà limitées par abrogation implicite des prescriptions du PPAS y relatives (voir situation de droit : commerce et petit artisanat). Il convient toutefois de noter qu'une partie de l'îlot est occupé par de l'équipement (église et activités socio-culturelles liées) qui pourra donc être maintenu en application de la prescription 0.9 du PRAS, et que le PRAS permet de surcroît, dans toutes les zones, en application avec la prescription 0.7, de réaliser de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (moyennant mesures particulières de publicité en cas de dépassement des seuils).

Globalement, l'impact de l'abrogation du PPAS sur le domaine social et économique est lié au fait d'autoriser plus de mixité de fonctions, en particulier des petites surfaces de bureaux.

### 4.1.4 Mobilité

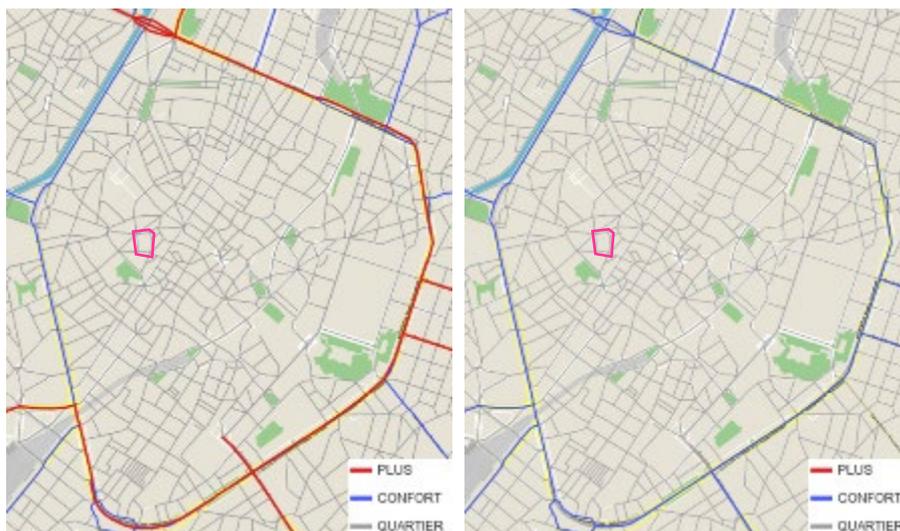
---

#### Situation actuelle

---

##### Voitures et stationnement

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



SMV voiture et poids-lourds (Mobigis, 2023)

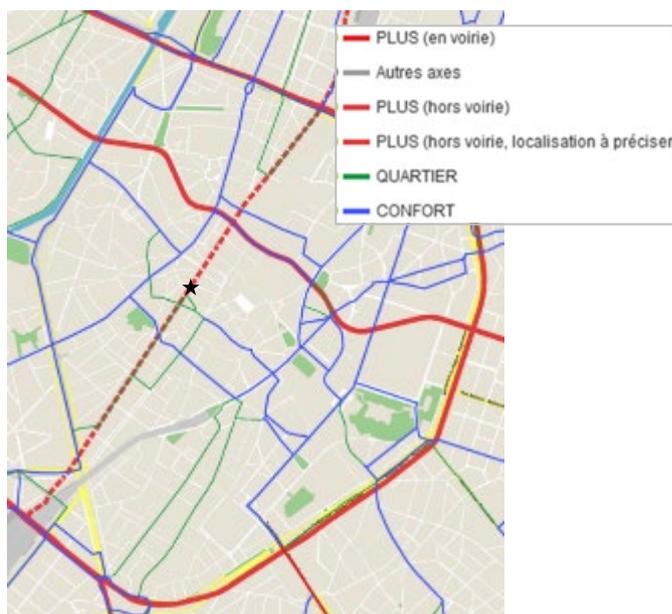
La mise en œuvre en 2022 du plan régional de mobilité Good Move a revu les sens de circulation dans le Pentagone. Ce schéma de circulation correspond à la mise en œuvre locale du plan Good Move, qui fera l'objet d'une évaluation fin 2023.

Toutes les rues autour du périmètre sont en sens unique. La circulation est donc possible dans le sens horloger autour du périmètre du PPAS. Le stationnement est impossible tout le long de l'îlot. Dans certaines rues, il est toutefois possible de se garer de l'autre côté de la voirie (hors périmètre du PPAS) : c'est le cas des rues Pletinckx, de la Grande Ile, et Saint-Christophe. A noter que tout le Pentagone est en zone grise (payant et durée maximum de 4h30).

En termes de sécurité, seul le carrefour au nord-ouest (rues Saint-Christophe - Van Artevelde - Pletinckx) était classé en tant que zones à concentration d'accident (ZACA) à exploiter en 2014. En 2020, ce carrefour constituait toujours une ZACA.

### Transport en commun

Selon la spécialisation multimodale des voiries (SMV), seules les rues de Riches Claires et Saint-Christophe sont reprises en axe de type « Quartier » pour les transports en commun. L'axe Van Artevelde, à proximité, est repris en type « Confort ». Concernant les axes souterrains, on observe la proximité d'un axe « Plus » : les lignes de tram pré-métro, au niveau du boulevard Anspach, à moins de 100m à l'est du périmètre du PPAS.



SMV transports publics (Mobigis, 2023)

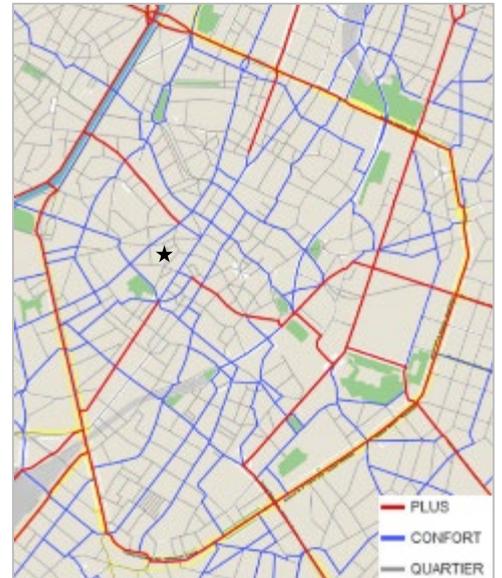
Le périmètre du PPAS se situe en zone A sur la carte d'accessibilité du RRU. En effet, la proximité des lignes de pré-métro et, un peu plus loin, du métro (arrêt De Brouckère, à environ 5min à pied) est favorable à la desserte du quartier. Les arrêts STIB les plus proches du PPAS sont celui de ligne de bus 33, situé rue Saint-Christophe, et celui des bus 33 et 89, situé rue Van Artevelde. Globalement, la desserte en transports en commun du périmètre du PPAS est très bonne.

### Modes actifs

Suivant la SMV, les rues délimitant le périmètre du PPAS sont considérées comme des axes « Quartier » pour les vélos. La rue Van Artevelde, à proximité directe du PPAS, est quant à elle un axe « Confort ».

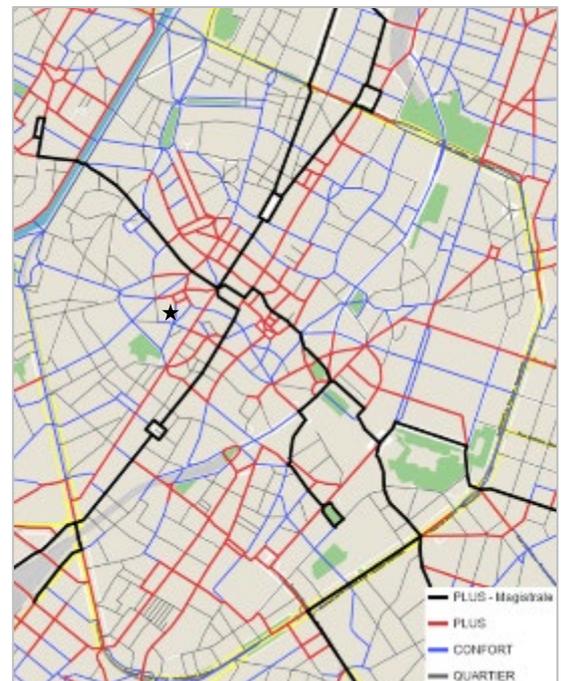
Si aucun ICR ne passe dans une des rues bordant le PPAS, on observe que les ICR n°10 (en rouge) et n°9 (en mauve) se trouvent non loin. Le RER vélo se trouve quant à lui un peu plus au nord, à environ 300m. Quelques arceaux vélo sont présents aux abords. La station Villo ! la plus proche se trouve à l'ouest du périmètre, à une distance de 150m (Place du Jardin aux Fleurs).

SMV vélo (Mobigis, 2023)



Concernant les piétons, suivant la SMV, la rue Pletinckx est reprise en type « Plus », ainsi que les rues entourant les Halles Saint-Géry. Les rues de la Grande Ile et des Riches Claires sont des axes « Confort ». Enfin, la rue Saint-Christophe est simplement de type « Quartier ». De manière générale, la place des piétons est plutôt privilégiée selon la SMV dans les alentours du périmètre du PPAS.

SMV piétons (Mobigis, 2023)



### « Ville à 10 minutes » et pôles générateurs de déplacements

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

## Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

---

- **Au niveau de la circulation et du stationnement** : L'abrogation du PPAS ne va pas fondamentalement modifier les flux de circulation ni la demande ou l'offre en stationnement (potentiel bâti et mixité de fonctions globalement similaires avec ou sans abrogation du PPAS, pas de prescription précises sur la mobilité dans le PPAS). L'abrogation est donc peu susceptible de présenter un impact sur la mobilité dans la zone à travers les déplacements induits par les différentes fonctions et leurs besoins en stationnement.
- **Au niveau des transports en commun** : L'abrogation du PPAS est peu susceptible de présenter un impact sur la demande en transports en commun induite par les différentes fonctions. Pour le reste, le PPAS ne contenant pas de prescriptions précises en ce qui concerne les transports en commun, son abrogation n'aura pas d'incidence spécifique.
- **Au niveau des modes actifs** : L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact spécifique sur les modes actifs, la question des modes actifs n'étant pas directement traitée par le PPAS. Elle n'empêchera également pas de réaliser les objectifs régionaux.

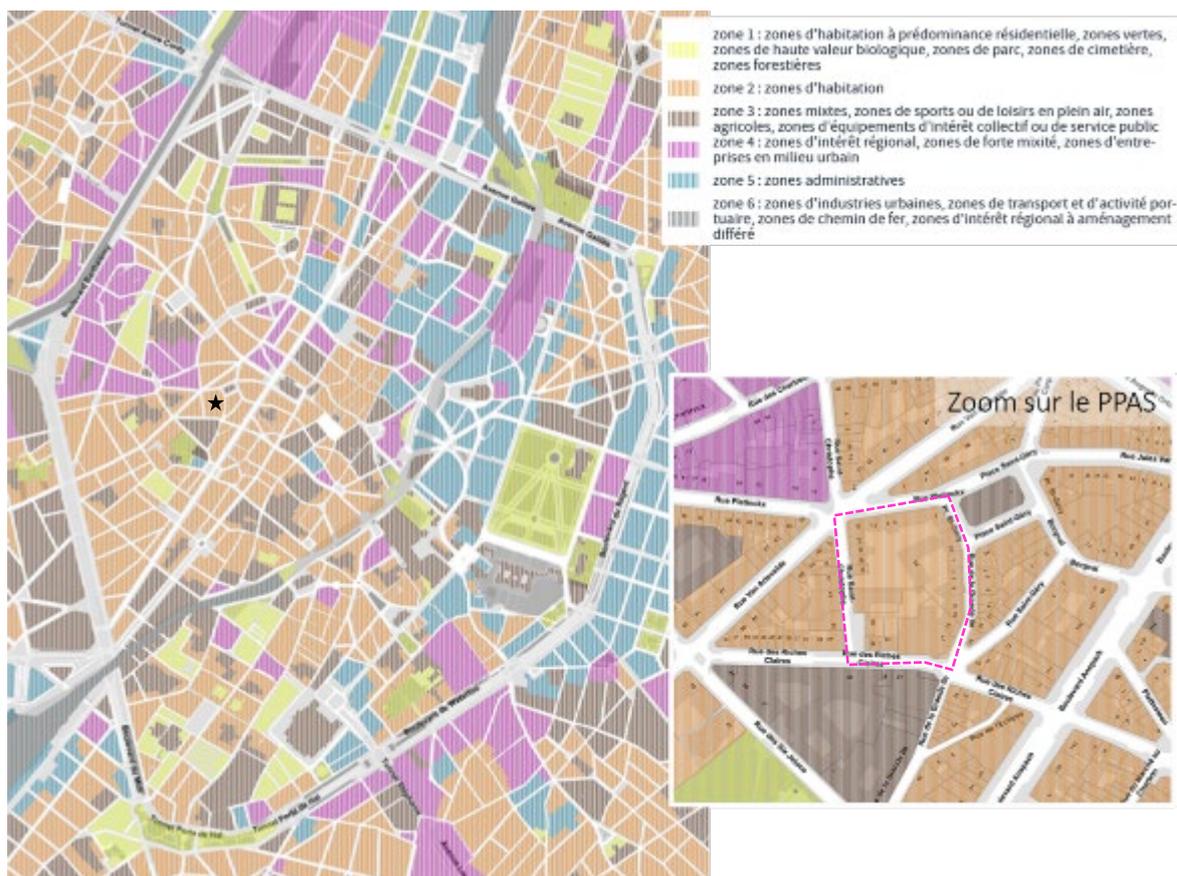
### 4.1.5 Environnement sonore et vibratoire

---

#### Situation actuelle

---

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



Zones de bruit du PRAS (Bruxelles Environnement, 2023)

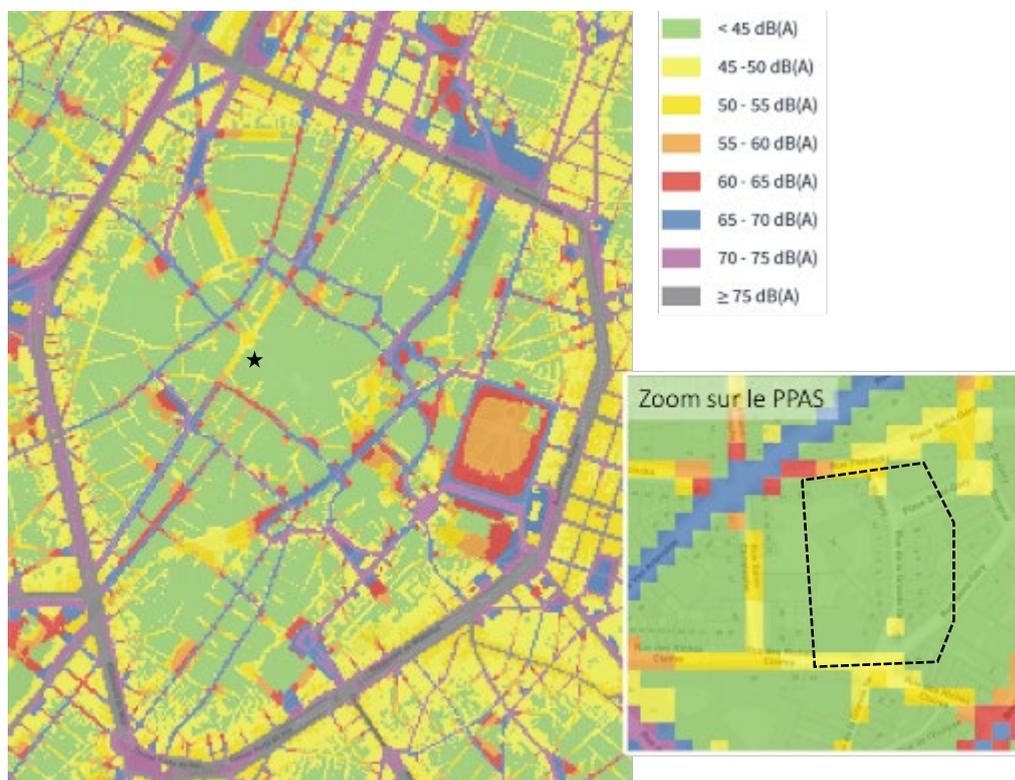
Selon l'arrêté, les valeurs seuils du bruit spécifique (Lsp) qui s'appliquent en fonction de la tranche horaire et de la zone (valeurs en dB(A)) sont les suivantes :

	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./fériés		Période A	Période B	Période C
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C				
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C	<b>Zone 1</b>	42	36	30
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C	<b>Zone 2</b>	45	39	33
								<b>Zone 3</b>	48	42	36
								<b>Zone 4</b>	51	45	39
								<b>Zone 5</b>	54	48	42
								<b>Zone 6</b>	60	54	48

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

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

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



Niveaux de bruit de trafic routier Lden (day-evening-night level) (Bruxelles Environnement, 2016)

Le centre de l'îlot et la rue de la Grande Ile sont préservés des nuisances sonores routières. Les axes les plus problématiques se situent sur la bordure nord du périmètre du PPAS, avec le carrefour rues Saint-Christophe – Van Artevelde – Pletinckx, et la rue Pletinckx elle-même dans une moindre mesure. Ces axes peuvent atteindre les 70 dB(A). Les rues Saint-Christophe et des Riches Claires sont relativement calmes.

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

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

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

Le périmètre du PPAS est repris en zone stratégique de confort acoustique en tant que « zone de confort à créer », comme toute la partie ouest du Pentagone. Le sud du périmètre fait en outre partie d'une « zone de confort à protéger ».

Il est à noter que les cartes bruit ne prennent pas en compte les bruits de fréquentation des lieux ou ceux liés aux fonctions urbaines (commerce, HoReCa...). Or, les caractéristiques intrinsèques du périmètre impliquent une très forte fréquentation des espaces publics et une proportion importante des bruits d'activité, qui sont susceptibles d'induire de la gêne pour les riverains. En outre, le

périmètre est sujet à de nombreux événements chaque année, prenant place dans l'espace public (concerts, festivals...).

Plusieurs activités sont présentes dans et autour du périmètre qui sont a priori soumises à l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées. Les activités identifiables les plus proches et susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement sonore et vibratoire sont principalement les commerces et l'HoReCa. Ces activités sont principalement susceptibles de générer des bruits d'équipements techniques (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs...), et des bruits de livraisons.

#### Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

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

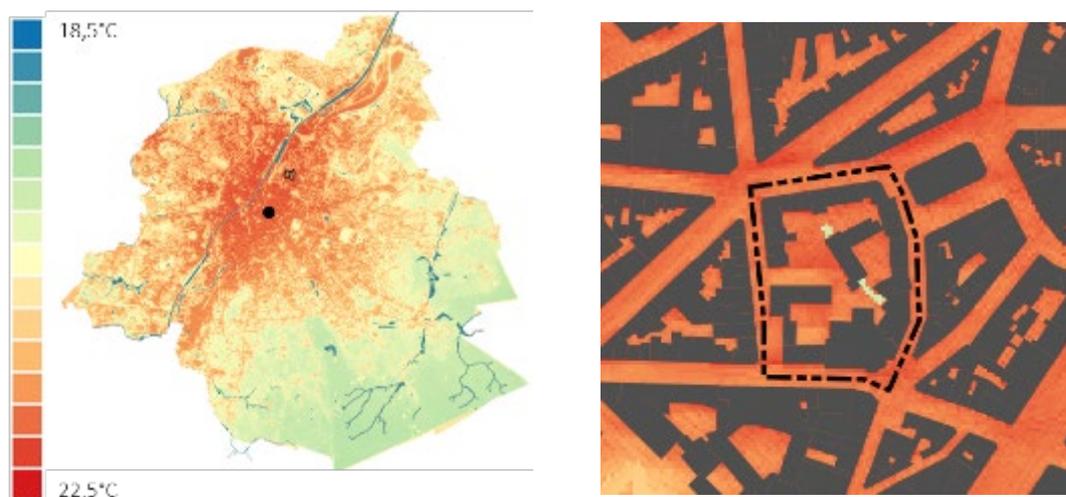
De même, vu le caractère bâti de l'îlot et la mise en œuvre quasi-totale du PPAS, l'abrogation de ce dernier n'entraînera pas de bouleversements majeurs au sein du quartier (augmentation de population, arrivée de nouvelles fonctions) susceptibles d'augmenter le trafic ou autres nuisances sonores dans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

#### 4.1.6 Microclimat

##### Situation actuelle

##### Îlots de chaleur

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



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

En région bruxelloise, le centre-ville concentre les zones les plus chaudes. En cause, les propriétés

thermiques des matériaux, la morphologie urbaine, la faible part de végétation et les activités humaines.

Plus précisément dans la zone couverte par la PPAS, l'ensemble de l'îlot est impacté par ce phénomène, ainsi que les alentours. On constate que la fraîcheur des plans d'eau situés au centre de l'îlot n'exerce pas de réelle influence positive sur le microclimat global en intérieur d'îlot. Le peu de végétation (trop peu par rapport aux impositions du PPAS) ne permet pas de rafraîchir l'îlot. La zone la plus fraîche dans les environs du périmètre est le parc Fontainas, au sud ouest.

#### Vent et ensoleillement

Le périmètre est localisé dans un tissu bâti assez uniforme en termes de gabarits, de sorte qu'il n'existe pas d'ombre prédominante particulièrement impactante. On note que l'ombre de l'église reste elle quasiment contenue dans les limites du site des Riches Claires.

#### Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

---

- Au **niveau des îlots de chaleur**, l'abrogation du PPAS et l'application du RRU pourrait permettre de bâtir davantage en intérieur d'îlot, mais on note cependant que les exigences actuelles en matière de végétalisation des intérieurs d'îlots sont au moins aussi importantes que celles du PPAS. On rappelle également que les exigences de végétalisation comprises dans le PPAS ont fait l'objet de dérogations. Au final, l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de modifier la situation en matière de microclimat.
- L'abrogation du PPAS n'est pas non plus susceptible de modifier la situation en matière de **vent ou ensoleillement**. En effet, ce dernier a déjà été globalement mis en œuvre et l'application des plans réglementaires qui encadreront les futurs actes et travaux (PRAS et RRU essentiellement) n'impliqueront pas de modifications des caractéristiques de l'îlot pouvant influencer le microclimat. On soulignera toutefois la possibilité laissée par le RRU de monter de 1 niveau en plus que ce que prévoit le PPAS la parcelle de l'auberge du Lion d'Or (place Saint-Géry n°21-23), mais d'une part, cette probabilité est minime au vu des considérations patrimoniales qui pèsent sur ce bâtiment, et d'autre part, cette possibilité n'est toutefois pas de nature à avoir un impact significatif en termes d'ensoleillement.

#### 4.1.7 Qualité de l'air

---

##### Situation actuelle

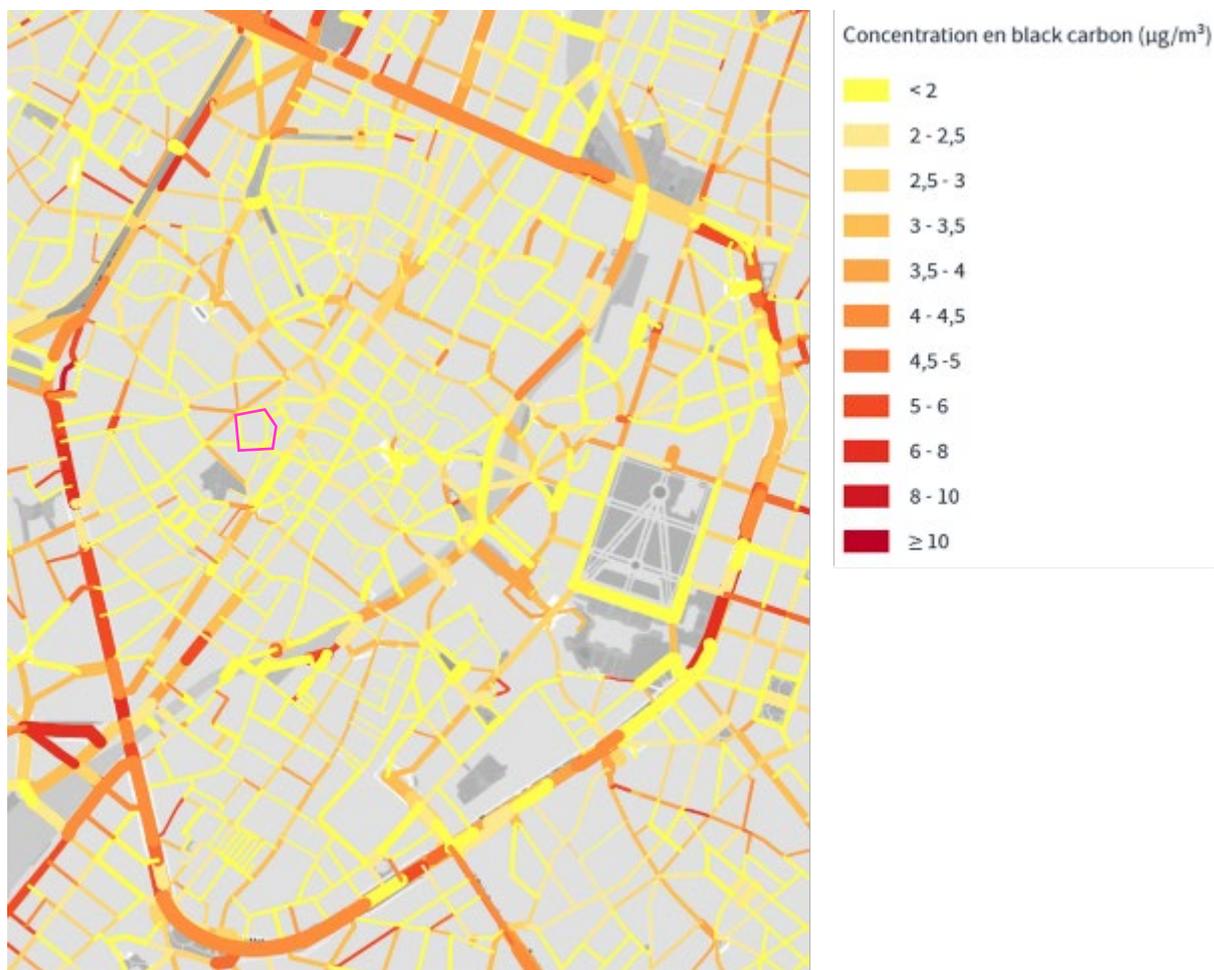
---

Les sources principales de pollution de l'air à Bruxelles sont le transport routier et le chauffage des bâtiments résidentiels et tertiaires. La Région de Bruxelles-Capitale compte 17 stations de mesure de la qualité de l'air, dont la plus proche du site étudié est située au niveau de la rue de la Grande Ile.

La Cellule Interrégionale de l'Environnement (irceline.be) fournit des cartes de mesure des concentrations moyennes annuelles pour le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et pour les particules fines PM<sub>10</sub>, ainsi que le nombre de dépassements de seuils de l'ozone (O<sub>3</sub>).

Le Black Carbon représente quant à lui une sous-classification des particules fines (fractions

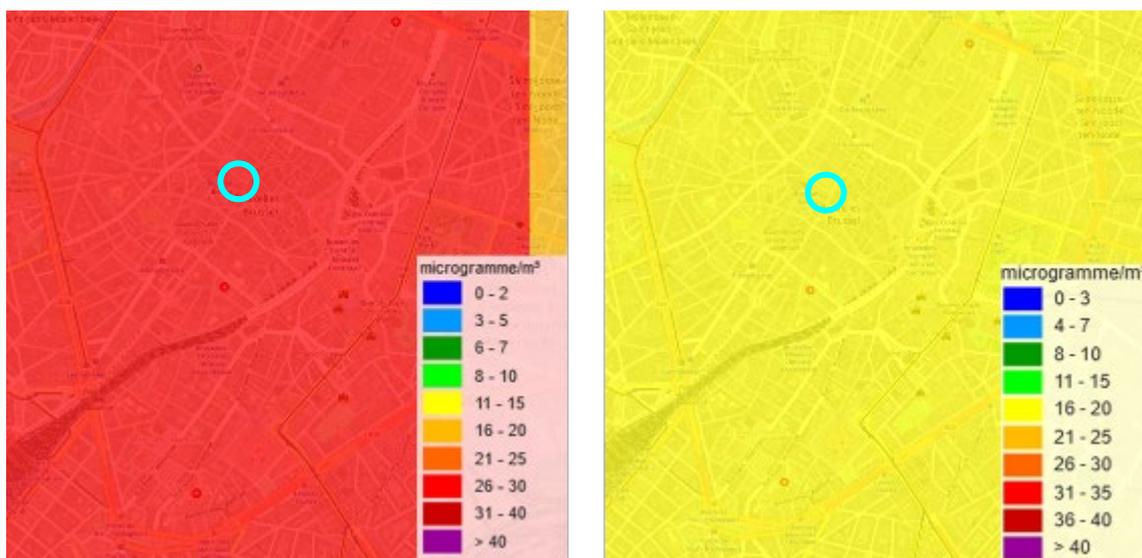
comprises entre  $PM_{10}$  et  $PM_{2,5}$ ), et joue le rôle de « traceur » du niveau de pollution de l'air en ville. Autour du périmètre du PPAS, les concentrations en Black Carbon sont faibles ( $< 2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). L'axe de la rue Van Artevelde, non loin, connaît des concentrations un peu plus élevées, avec des valeurs oscillant entre 2 et  $4 \mu\text{g}/\text{m}^3$  :



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

En termes de **Dioxyde d'azote ( $\text{NO}_2$ )**, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en  $\text{NO}_2$  est comprise entre 26 et  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . La valeur limite objectif fixée par l'union européenne est de  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  de concentrations moyennes annuelles, alors que pour l'OMS, les seuils recommandés ont été fortement revus à la baisse pour atteindre  $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$  de concentrations moyennes annuelles. Le seuil de l'OMS pour  $\text{NO}_2$  est donc dépassé quasi partout en Région bruxelloise.

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



Concentrations moyennes annuelles en NO<sub>2</sub> (à gauche), particules fines PM<sub>10</sub> (à droite) autour du PPAS, (Irceline, 2023)

#### Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

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

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

#### 4.1.8 Sol, sous-sol et eaux

##### Situation actuelle

##### Sols et sous-sol

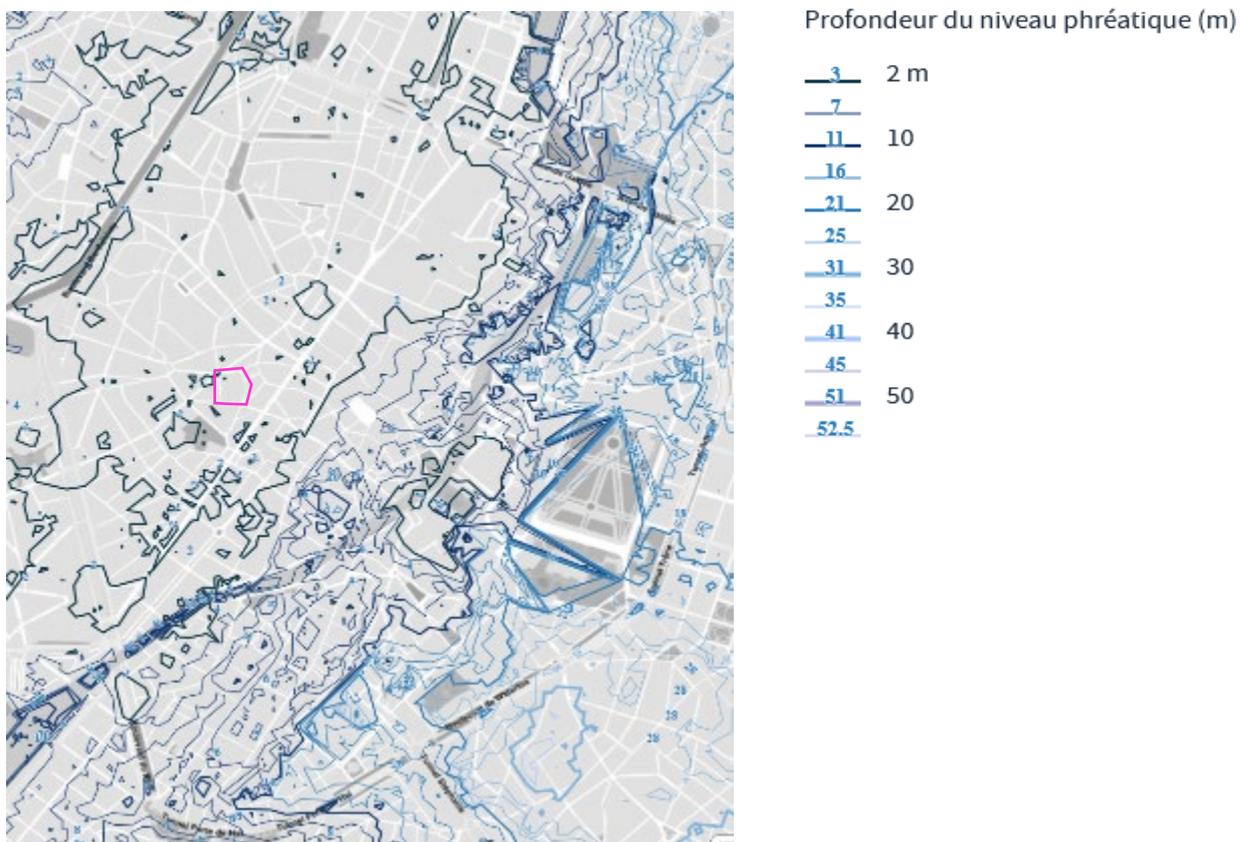
Le périmètre, situé dans le berceau du développement de la ville (et dans la « zone d'extension du site archéologique des fortifications de la deuxième enceinte ») présente un sol remanié ayant subi des reconstructions au cours de l'histoire. Le périmètre présente un riche potentiel archéologique.

En termes géologiques, le PPAS est situé dans l'unité hydrogéologique 72 (Sables et argiles de Courtrai (membre de Moen)), comme toute la vallée de la Senne. Le sous-sol se compose d'une alternance de sables, de silts et d'argiles.

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

n'est exploité dans le périmètre ou à proximité du PPAS.

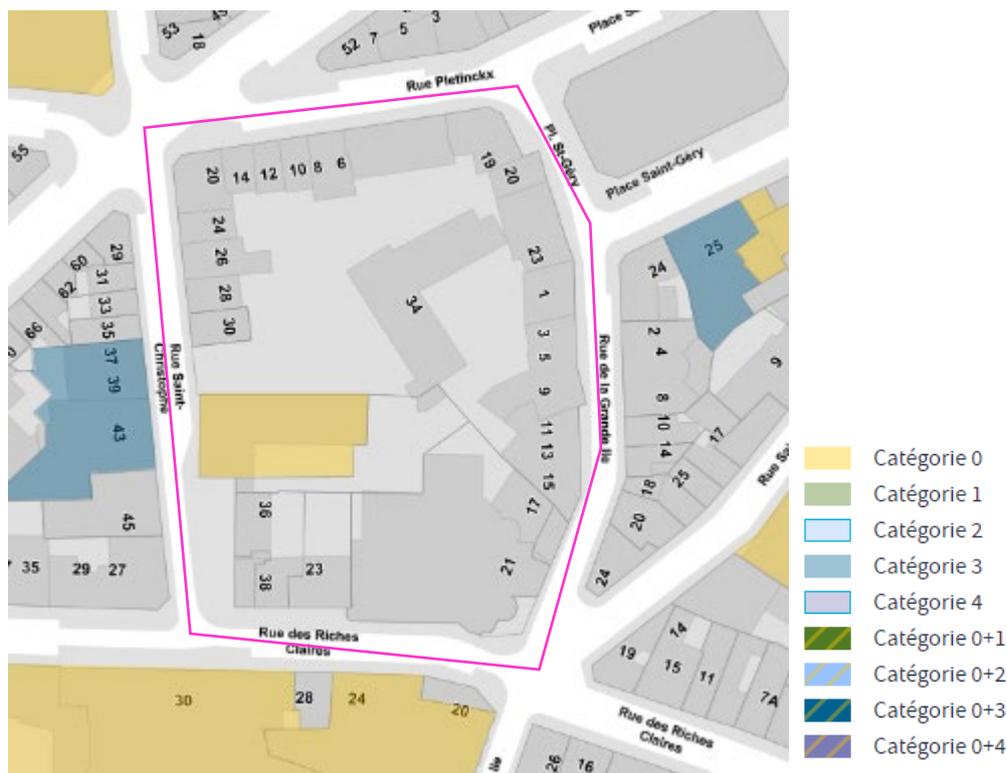
La zone d'étude est située dans l'ancien lit de la Senne, dans les zones les plus basses de la Région.



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

Le taux d'imperméabilisation du périmètre est très élevé : l'emprise au sol des constructions hors sol et en sous-sol est d'environ 54% pour le périmètre du PPAS. En outre, une grande partie des espaces non bâtis sont imperméabilisés (cours, voiries, accès et parking...). Près de 95% du sol est imperméabilisé dans le périmètre du PPAS. Les zones présentant un certain degré de perméabilité sont les jardinets en intérieur d'îlot (environ 5% du périmètre).

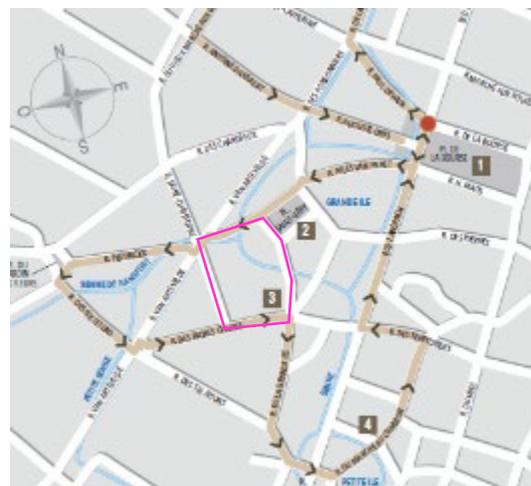
En termes d'état sanitaire du sol, seule la parcelle de l'ancien couvent est catégorisée comme potentiellement polluée (catégorie 0).



Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2023)

### Eaux de surface

Le cours d'eau le plus proche est le Canal, qui passe à plus de 600m à l'ouest du site. On notera que l'ancien tracé de la Senne passait au niveau du périmètre du PPAS. Une reconstitution a d'ailleurs été aménagée sous la forme d'un bassin d'eau pour matérialiser cet ancien passage.

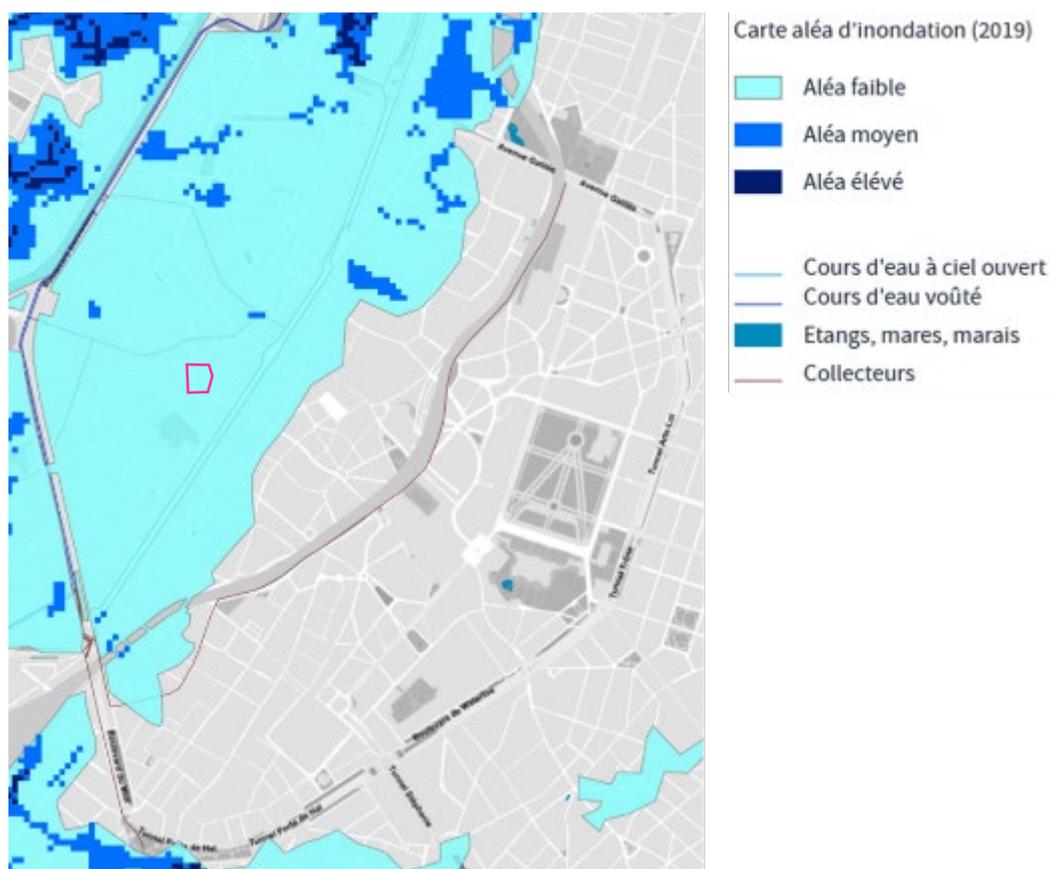


Ancien tracé de la Senne (Guide bateau n°7, 2011)

### Eaux pluviales

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

Le site se trouve en zone d'aléa d'inondation faible, c'est-à-dire une « zone potentiellement inondable, mais de façon très exceptionnelle : environ une fois tous les 100 ans ».



Aléa d'inondation (Bruxelles Environnement, 2019)

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

#### Eaux usées

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

#### Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

→ Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant au **sol, sous-sol** ou portant sur la **problématique de l'eau**, hormis celles relatives à la zone de cours et jardins inscrite au plan qui ne peut être construite en surface (mais bien en sous-sol) et doit être plantée sur au moins 50% de sa surface, et hormis la définition de la zone de plan d'eau.

En cas d'abrogation du PPAS, une partie de la zone de cours et jardins indiquée au plan du PPAS pourrait être construite avec une perte de perméabilité potentielle.

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

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

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

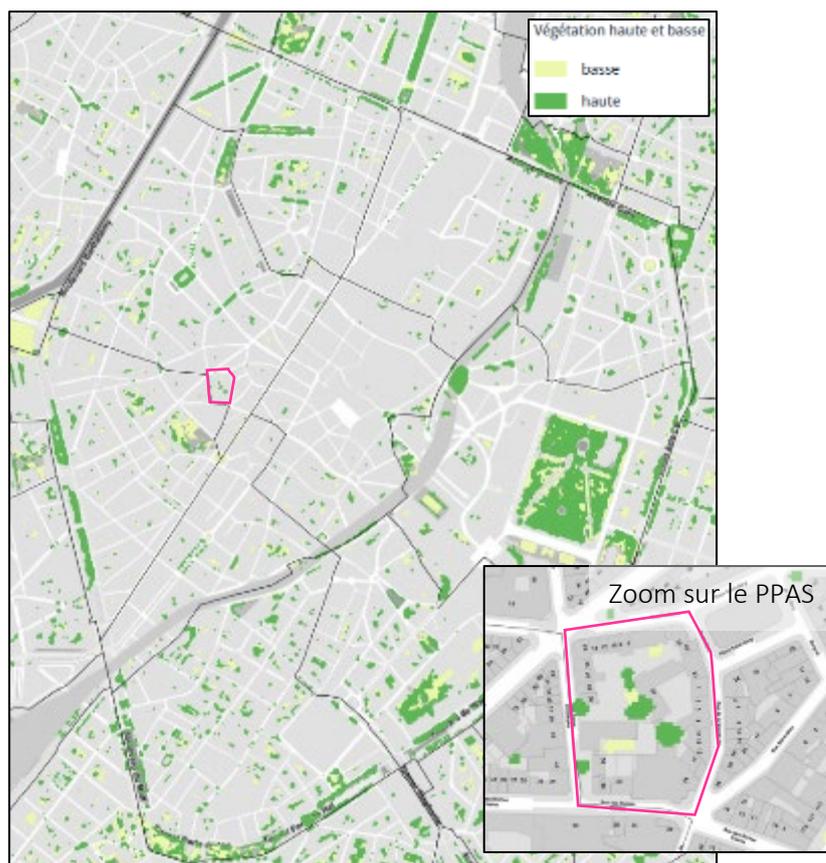
#### 4.1.9 Faune et flore

---

##### Situation actuelle

---

Le contexte écologique est globalement assez pauvre, environ 5 % du périmètre du PPAS sont en pleine terre. Le taux de végétalisation de l'îlots est ainsi très faible, mais plus important que les îlots voisins grâce notamment à la présence de plusieurs arbres en intérieur d'îlot et de quelques parterres plantés. On notera également la présence du parterre devant l'église (repris en espace vert au PPAS).



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

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.



Carte du réseau écologique bruxellois (Bruxelles Environnement, 2022)

### Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

---

→ Les prescriptions du PPAS susceptibles d'impacter la **faune et la flore** dans le périmètre sont : l'inscription au plan d'une zone de cour et jardin qui doit être plantées sur minimum 50% de sa superficie ;

En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions suivantes du PRAS et du RRU pourront toutefois limiter l'impact des projets sur la faune et la flore, de manière plus efficace que le PPAS :

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

#### 4.1.10 Energie

---

##### Situation actuelle

---

A Bruxelles, les émissions directes de GES (CO<sub>2</sub> 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.

### Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

---

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

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

#### 4.1.11 Déchets

---

##### Situation actuelle

---

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

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

##### Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

---

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

#### 4.1.12 Être humain

---

##### Situation actuelle

---

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

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

##### Evaluation des incidences liées à l'abrogation du PPAS

---

La définition par le PPAS d'une zone de passage public sur sol privé qui doit être plantée sur 50%, ainsi que la définition de la zone de plan d'eau participe à la qualité du cadre de vie du quartier.

En cas d'abrogation du PPAS, les prescriptions suivantes du PRAS et du RRU pourront toutefois limiter l'impact des projets sur la qualité du cadre de vie et l'être humain :

- La prescription 0.6. du PRAS, qui indique que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. Les actes et les travaux qui portent atteintes aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité ;
- La prescription sur les cours et jardins au RRU (Titre I : articles 12 et 13) qui indique que « L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif » ;
- L'accord de majorité de la Ville (2018-2024) comprend également un objectif de valorisation des intérieurs d'îlot, en lien avec la qualité du logement.

L'abrogation du PPAS n'aura donc pas d'incidence directe en la matière.

## 4.2 Absence d'incidences notables sur l'environnement

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

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

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

1. Les caractéristiques des plans et notamment :

→ *La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources :*

En cas d'abrogation du PPAS, ce seront les 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, PCD, ou encore à terme le PCDD (**projet de PCDD - arrêté provisoirement le 4/12/2023**) définiront quant à eux les principes de développements stratégiques. Chaque projet devra répondre à la notion du « bon aménagement des lieux ».

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

Signalons par ailleurs que deux biens sont classés, faisant l'objet de mesures spécifiques de protection (l'église Notre-Dame aux Riches-Clares et le Couvent des Riches Claires).

→ *La mesure dans laquelle le plan influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé :*

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

→ *L'adéquation entre le plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable :*

Le plan datant de 1981, il n'a, à l'époque, que peu intégré de dimension durable et environnementale et lorsqu'il l'a fait, il l'a fait de manière très générale. Il ne contient donc pas de prescription spécifique en la matière. Son abrogation n'entraînera dès lors pas la disparition de considérations environnementales et n'aura pas impact sur la promotion du développement durable, les dispositions abrogées étant traitées de manière plus complète par d'autres réglementations en vigueur (ordonnance sur la performance énergétique de bâtiments, qualité des intérieurs d'îlot via le RRU...).

L'abrogation du PPAS ne s'oppose par ailleurs nullement aux différents objectifs environnementaux que l'on connaît aujourd'hui. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur qui visent à protéger les citoyens et la nature en imposant des normes de qualité contraignantes.

→ *Les problèmes environnementaux liés au plan :*

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

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

Sans objet.

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

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

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

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

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

→ *Le caractère cumulatif des incidences :*

Les incidences prévisibles n'ont pas de caractère cumulatif.

→ *La nature transfrontière des incidences :*

Sans objet.

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

Ceux-ci sont très limités et mentionnés dans la partie « incidences environnementales ».

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

La magnitude et l'étendue des incidences sont réduites et limitées au périmètre du plan.

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

- *de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier :* Sans objet.
- *d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites :* Sans objet.
- *de l'exploitation intensive des sols :* Sans objet.

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

Sans objet.

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

---

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

## 5 Conclusions- motifs de l'abrogation

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

Parmi les PPAS pouvant, a priori, faire l'objet d'abrogations, la Ville a repris le PPAS « Place Saint-Géry » situé dans le Pentagone.

La motivation pour l'adoption du PPAS n°25-10 « Place Saint-Géry » en 1981 fut la suivante :

- préserver le patrimoine relevé sur le périmètre ;
- fixer des prescriptions esthétiques ;
- maintenir le logement sur le périmètre avec une mixité de commerces, activités artisanales et d'équipements, interdire le bureau ;
- revaloriser les intérieurs d'îlots.

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

L'abrogation totale du PPAS n°25-10 « Place Saint-Géry » se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

1. L'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs à savoir : protéger le patrimoine bâti ancien existant sur le périmètre, protéger le logement, fixer des alignements, protéger l'intérieur d'îlot, limiter les gabarits ; l'application du plan d'expropriation a également permis d'atteindre ces objectifs : transférer la propriété de 2 parcelles à la Ville de Bruxelles ;
2. L'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particuliers d'affectation du sol.
3. Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique.
4. En ce qui concerne les zones de cours et jardins définies au PPAS, si leur emprise risque de diminuer avec l'application du RRU, la perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot participent aux objectifs communaux et régionaux inscrits au PRDD, inclus dans l'accord de majorité de la Ville de Bruxelles comme dans le projet de PCDD (**adopté provisoirement le 4/12/2023**).
5. En ce qui concerne les autres abords des constructions, la présence des différentes zones définies au PPAS ne semblent plus requérir un PPAS pour leur maintien :
  - la zone de plan d'eau, à savoir la reconstitution d'un tronçon de la Senne en intérieur d'îlot, est couverte par la ZICHEE, s'inscrit dans le cœur historique du quartier Saint-Géry, constitue une attraction touristique (malgré les conditions d'accès restreintes), et la probabilité qu'elle puisse être amenée à disparaître semble faible ;
  - la zone verte, qui s'apparente plus à un parterre qu'à une « zone » (dans le cadre d'un zonage), s'inscrit dans les objectifs communaux et régionaux d'assurer la protection du

végétal en ville, de la nature et de la biodiversité ;

- la zone de passage public sur sol privé pourra être actée par ailleurs, avec un point d'attention sur le fait que cet espace n'est pas complètement ouvert au public dans les faits. Il y aura dès lors lieu de confirmer ces servitudes par des conventions.
6. Le PPAS comprend des dispositions relatives à la conservation du patrimoine bâti (volumétrie des bâtiments et des niveaux des planchers de biens sis place Saint-Géry, rue de la Grande Ile et en intérieur d'îlot, caractéristiques des façades rue Pletinckx et partiellement rue Saint Christophe). En cas d'abrogation, ces dispositions disparaissent. Cependant, la présence des 2 monuments classés au sein du périmètre (église Notre-Dame des Riches-Claires et Couvent des Riches-Claires) et de la zone de protection de 2 biens classés sis à proximités (maison traditionnelle sise rue du Vieux Marché aux grains n°52 et Monument Cinéma Pathé-Palace), comme la ZICHEE et l'inscription à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument de l'ensemble des immeubles non classés du périmètre, permettront d'encadrer les projets dans le respect du patrimoine, tout comme l'application du principe de bon aménagement des lieux ou le respect du cadre bâti environnant. Les outils actuels offrent effectivement suffisamment de garantie pour la préservation de l'intérêt patrimonial des bâtiments en ce que les projets de transformation seront au minimum soumis à l'avis de la Commission de concertation (les matériaux, la composition des façades et la trame parcellaire seront préservés par ce biais) ;
  7. Le PPAS définit des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. La possibilité d'augmenter se situerait aux n°21-23 place Saint-Géry. Cette possibilité est toutefois à nuancer par l'inscription de la partie avant de cet immeuble dans la zone de protection du Monument Cinéma-Pathé et son inscription à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument, ainsi que par la couverture de la zone par une ZICHEE et l'application du principe de bon aménagement des lieux comme le respect du cadre bâti environnant ;
  8. Le PPAS interdit/limite plus certaines affectations secondaires que le PRAS (bureau, stations-service) et inversement ne prévoit pas de seuils pour d'autres fonctions (petit artisanat, commerces, hôtels) générant l'abrogation implicite du PPAS à cet égard. La mixité autorisée et les seuils définis par la PRAS répondent toutefois aux objectifs actuels en la matière (PRDD - arrêté le 5/11/2018, accord de majorité de la Ville de Bruxelles 2018-2024, **projet de PCDD - arrêté provisoirement le 4/12/2023**).