

**VILLE DE BRUXELLES  
STAD BRUSSEL**

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN  
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

**QUARTIER HOUBLON  
HOPWIJK**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

**60-27**

BIJZONDER BESTEMMINGSPAN NR.

**ABROGATION TOTALE DU PPAS 60-27  
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 60-27**

**Parties d'ilots comprises entre la rue du Rampart des Moines et la Place du  
Nouveaux Marché aux Grains, de part et d'autre de la rue du Houblon**

Delen van de huizenblokken begrepen tussen de Papenvest en de Nieuwe  
Graanmarkt aan beide kanten van de hopstraat

*Référence Nova: 04/PPAS/166556*

*Référence Région: BRU\_0075\_005\_D*

**Rapport d'abrogation totale avec  
évaluation des incidences**

**Totale opheffing verslag met  
effectentevaluatie**

Par le Collège / Vanwege het College :  
Par délégation du Secrétaire de la Ville / In opdracht  
van de Stadssecretaris,

Michaël GOETYNCK  
Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College,

Ans PERSOONS



**AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DE L'ABROGATION  
TOTALE DU PLAN AU REGARD DES CRITÈRES DE L'ANNEXE D  
DU CoBAT**

## **1. Introduction**

### **1.1 Procédure d'abrogation d'un PPAS**

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

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

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

Cette note vise donc à énoncer la motivation visée par l'abrogation et à déterminer si l'abrogation totale du PPAS « Houblon » est susceptible d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement.

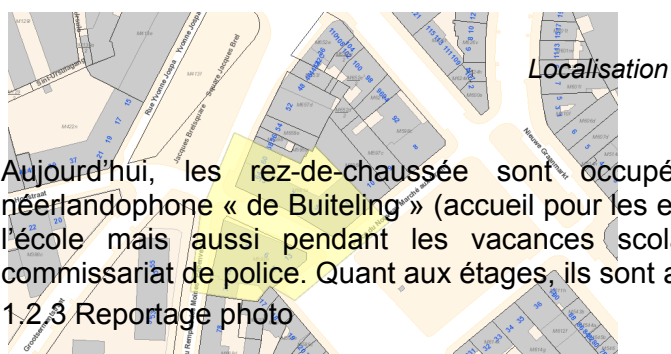
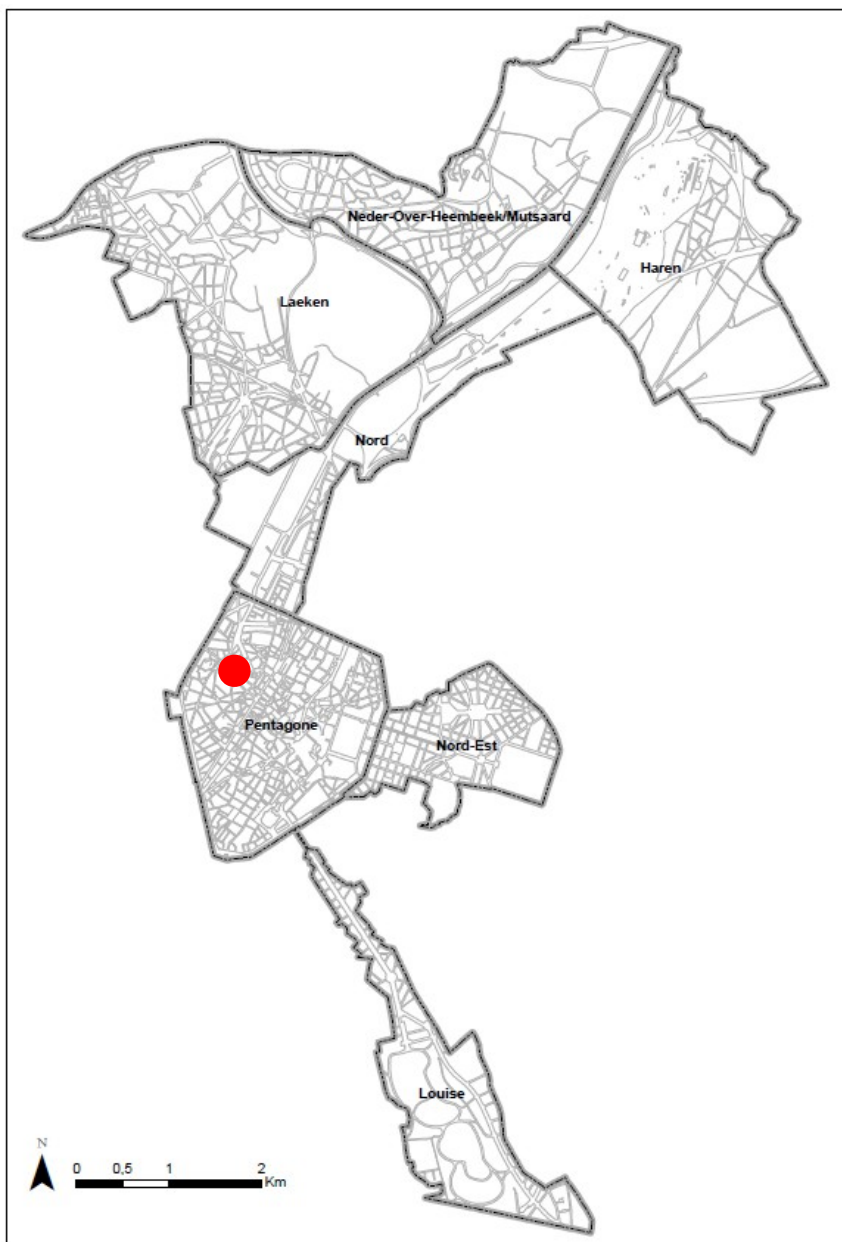
### **1.2 Présentation du périmètre concerné**

#### **1.2.1 Localisation générale du PPAS**

Le périmètre du PPAS 60-27 « Quartier Houblon » se situe au sein du Pentagone de la Ville de Bruxelles, et plus précisément dans sa partie ouest (quartier Dansaert). Le périmètre comprend des parties d'ilot comprises entre la rue du Rempart des Moines et la Place du Nouveau Marché aux Grains, de part et d'autre de la rue du Houblon.

#### **1.2.2 Périmètre du PPAS**

Le périmètre du PPAS « quartier Houblon » couvre une superficie d'environ 3.570m<sup>2</sup>. Il reprend les parcelles cadastrales bâties M593B/M661A.



Aujourd'hui, les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces, un accueil néerlandophone « de Buiteling » (accueil pour les enfants entre 2,5 et 12 ans avant et après l'école mais aussi pendant les vacances scolaires), un cabinet de médecin et le commissariat de police. Quant aux étages, ils sont affectés à du logement.

### 1.2.3 Reportage photo

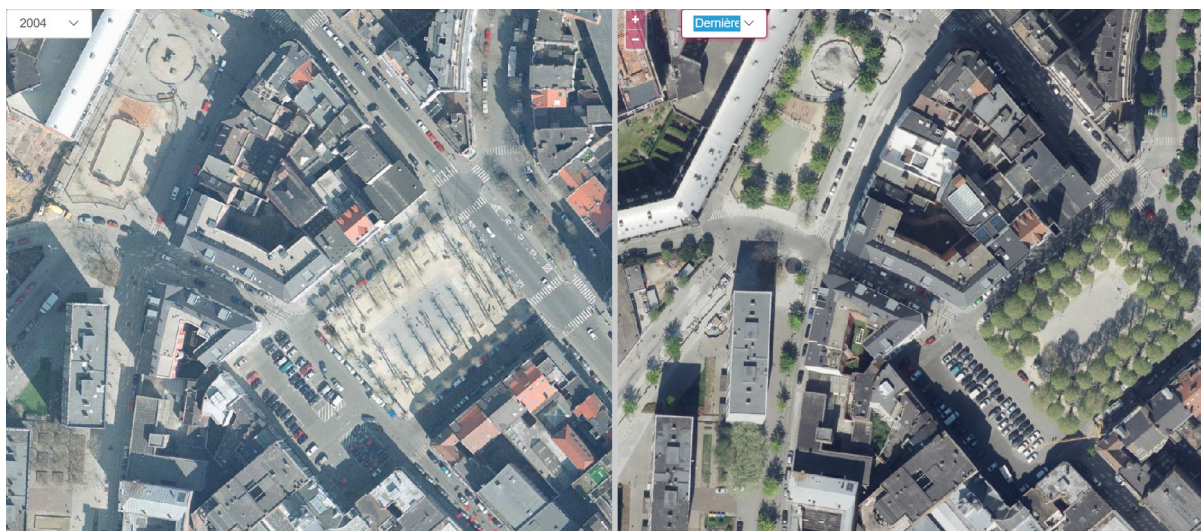
En 1971, l'ensemble du périmètre est bâti. En 1977, l'ilot 1 est complètement détruit. Les maisons, de l'ilot 2 et donnant sur la place du nouveau Marché au Grains, ont également été détruites.



En 1987 et 1996, les situations sont toujours identiques à celle de 1977.



En 2004 par contre, le PPAS a été réalisé. Les deux parcelles sont construites. Le passage public sur sol privé n'a cependant pas été respecté.



#### 1.2.4 Composition du PPAS

Le PPAS 60-27 «quartier Houblon» du 10 juin 1992, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait et de droit, un plan d'alignement, un plan des implantations et des gabarits ainsi que d'un plan d'expropriation n°60-27A.

#### 1.2.5. Autres arrêtés dans le périmètre

##### Zone de revalorisation urbaine

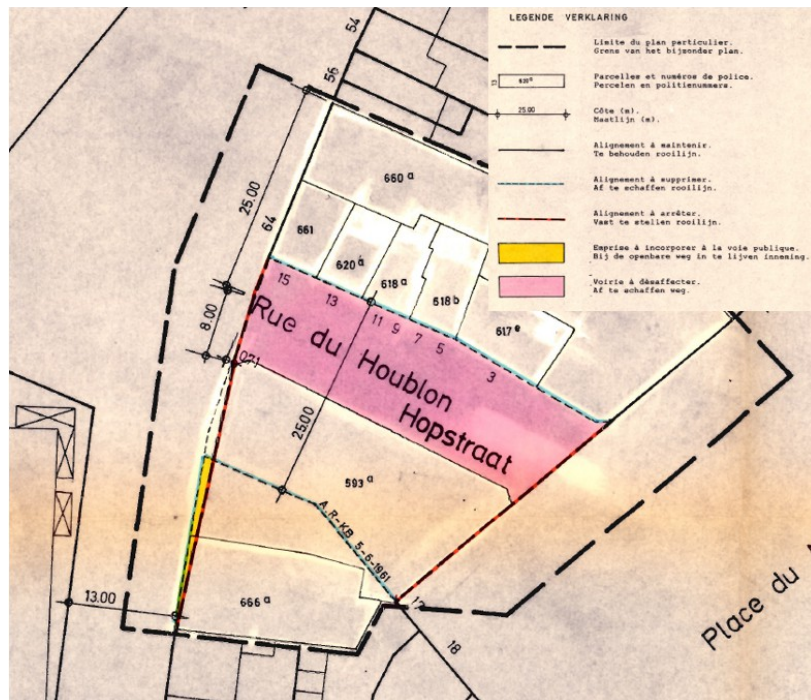
Le périmètre du PPAS est repris dans la zone de revitalisation urbaine de 2020. Notons qu'elle en faisait déjà partie en 2016.

La Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) rassemble des quartiers en difficulté où le secteur public renforce ses investissements. Cette zone a été déterminée par la Région de Bruxelles-Capitale en vue d'améliorer la qualité de vie et l'insertion socio-économique des habitants, et de créer une nouvelle dynamique de développement de l'économie locale.

##### Alignements

Le PPAS « Quartier Houblon » 60-27 est composé d'un plan de modification des alignements dont la volonté était de :

- désaffecter la rue du Houblon ;
- supprimer des alignements ;
- arrêter de nouveaux alignements ;
- incorporer une zone dans l'espace voirie ;



La rue du Houblon n'a cependant jamais été désaffectée.

### **1.3 Motivation de l'abrogation**

L'abrogation totale du PPAS n°60-27 « Houblon » est sollicitée pour les raisons suivantes :

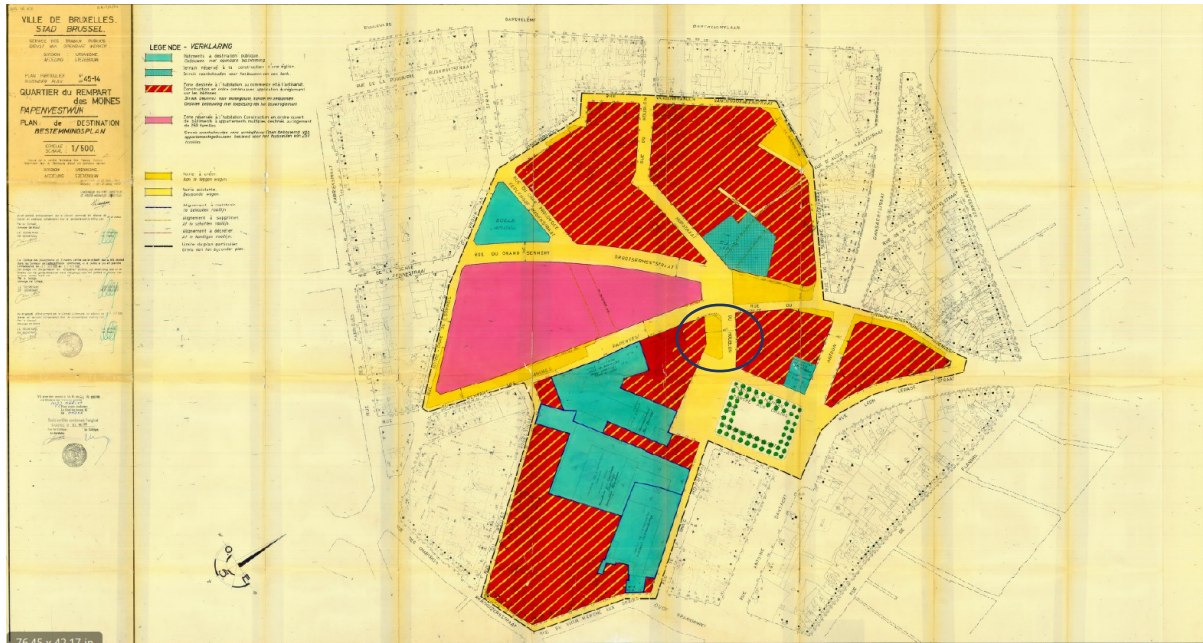
- L'ensemble du périmètre du PPAS a été bâti selon les besoins de l'époque;
- L'aménagement et la fonction de la rue du Houblon voulue par le PPAS (et non réalisée à ce jour) n'a plus lieu d'être ;
- Le non-respect de la limite extrême des bâtiments qui fait suite à la modification de la voirie doit faire l'objet d'un nouvel alignement ;

## **2. Motifs d'élaboration du PPAS**

### **2.1 Historique**

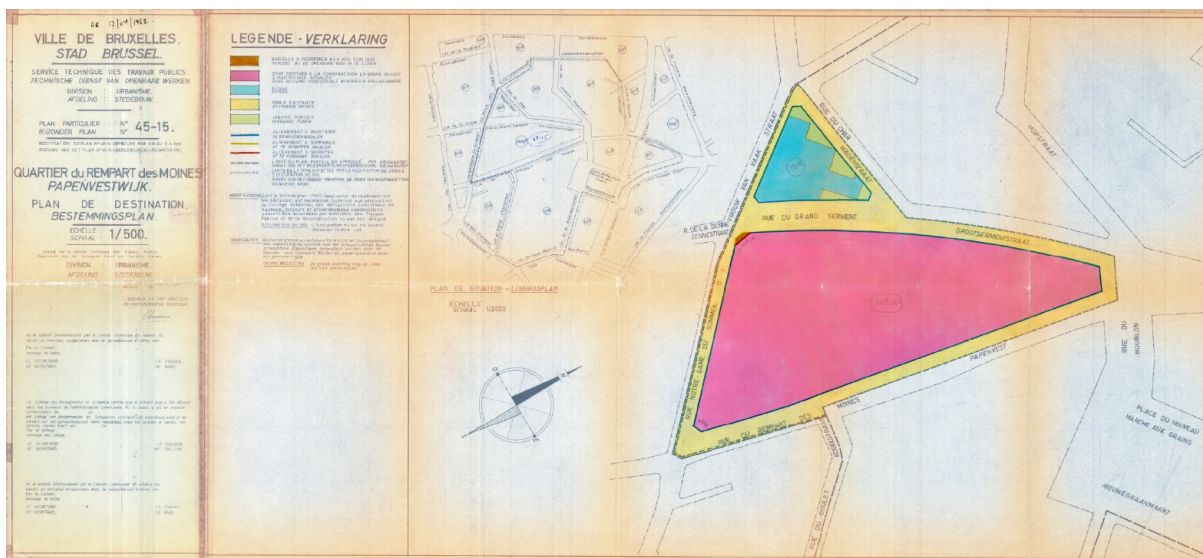
En date du 5.06.1961, un arrêté royal approuve le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°45-13/14 « Quartier Rempart aux Moines ». Le plan d'expropriation n° 45-13 prévoit l'acquisition de différentes parcelles notamment pour la réalisation des logements sociaux, la construction de l'église rue du Rempart des Moines et un certain nombre d'élargissements de rues comme la rue du Rempart des Moines, la rue du Houblon et la rue de la Serrure. Le plan de destination n° 45-14 prévoit les élargissements de rues déjà citées, la construction de divers équipements comme l'église, un commissariat de Police pour la troisième division, différentes écoles et les logements sociaux. En dehors de ces différentes zones précisées au plan, les îlots sont destinés à l'habitation, au commerce et à l'artisanat.





Plan de destination PPAS n°45-14

En date du 17.04.1962, un arrêté royal modifie partiellement le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°45-13/14 « Quartier Rempart aux Moines ». Les deux îlots compris entre les rues Notre-Dame du Sommeil, du Char, du Grand Serment et du Rempart des Moines ont fait l'objet d'une révision constituant le plan n° 45-15. Le rapport au Conseil communal adoptant le plan n° 45-15, justifie la révision partielle du PPAS par le fait qu'il y avait lieu de permettre un nombre supérieur de logements à celui fixé dans le premier plan, à savoir 250, tout en limitant ce nombre par un rapport entre la superficie du terrain et la superficie des niveaux habitables. Les autres modifications concernent la nécessité de pouvoir déroger au règlement sur les bâtisses et l'agrandissement du carrefour des rues de la Senne, Notre-Dame du Sommeil et du Grand Serment.



Plan de destination PPAS 45-15

En date du 28.04.1977, un arrêté royal décide qu'il y a lieu de réviser le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°45-13/14 « Quartier Rempart aux Moines ». L'objectif ici est de revoir l'affectation de la partie d'îlot où devait s'implanter l'église Sainte-Catherine dont la démolition a été abandonnée. Il est question à ce moment-là de céder le terrain au Foyer

Bruxellois pour la construction de logements sociaux. Cet arrêté n'a pas été suivi d'une révision du plan.

En 1979, le plan de secteur décrète, sur les îlots situés à proximité du Rempart des Moines, une zone d'espaces verts qui est en contradiction avec le plan. Un arrêté de révision du 15.12.1981, pris en vertu de la non-conformité des deux plans, invite la commune à procéder à sa révision, ce qui n'a jamais été fait.

En date du 17.12.1992, un arrêté exécutif de la Région de Bruxelles Capitale autorise, pour cause d'utilité publique, l'expropriation par la S.D.R.B, d'immeubles sis à Bruxelles-Ville, afin de réaliser une mission de rénovation urbaine sur le périmètre dénommé « Nouveau Marché aux Grains ». Cet arrêté prévoit l'expropriation notamment des biens immeubles situés n° 3 à 15 rue du Houblon.

En date du 6.05.1993, un arrêté exécutif de la Région de Bruxelles Capitale approuve le Plan Particulier d'Affectation du sol n°60-27 « Quartier Houblon » de la Ville de Bruxelles. Celui-ci modifie partiellement le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°45-13/14 « Quartier Rempart aux Moines ». Suite à quoi, il est indispensable, pour cause d'utilité publique, de prendre immédiatement possession des immeubles figurés au plan d'expropriation et d'appliquer la procédure d'extrême urgence par la loi du 26.07.1962.

En date du 14.10.1999, un arrêté exécutif de la Région de Bruxelles Capitale décide de modifier partiellement, pour cause d'utilité publique, le plan particulier d'aménagement du sol n°60-27 « Quartier Houblon » de la Ville de Bruxelles, afin de permettre la transformation, par la S.D.R.B, de l'immeuble en cours de construction (situé Place du Nouveau Marché aux Grains 14-15-16-16A, angle de la rue du Houblon et rue Rempart aux Moines, 64 à 72), en vue d'y installer un commissariat de police aux rez-de-chaussée, premier et 5<sup>ème</sup> étages.

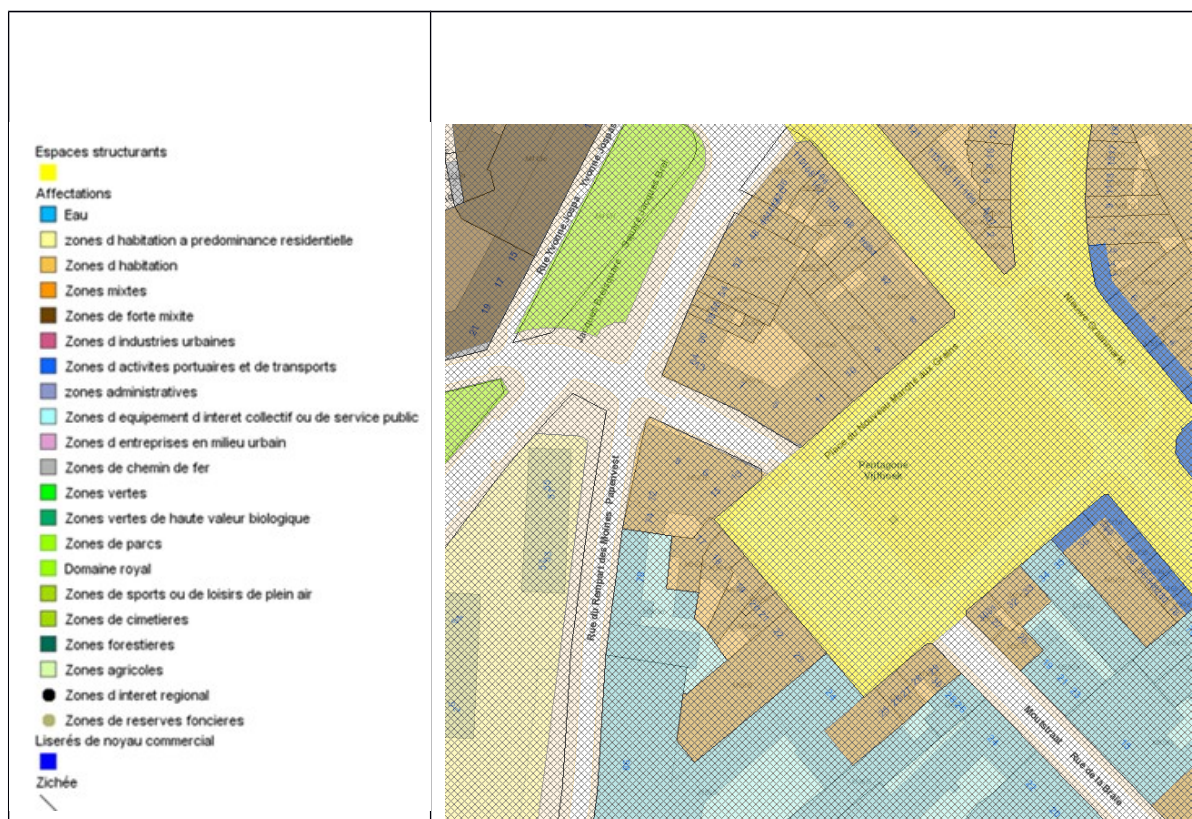
En date du 5.10.2000, un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuve la décision de la Ville de Bruxelles d'abroger le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°45-13/14 « Quartier Rempart aux Moines », à l'exception des parties d'îlots comprises dans le plan particulier d'affectation du sol n°60-27 « quartier Houblon ».

## **2.2 Objectifs du PPAS**

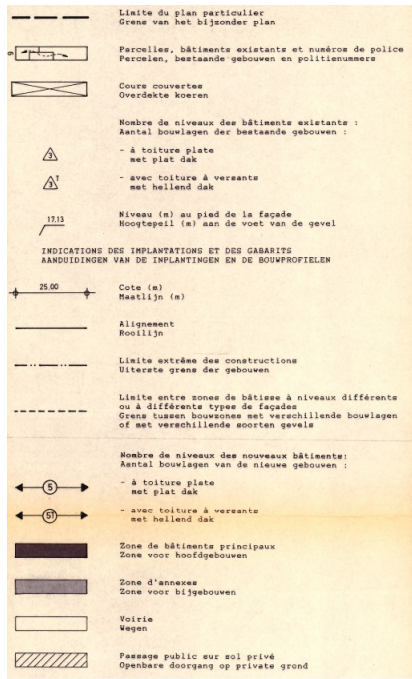
Le PPAS « Houblon » avait pour objectif de réaliser une opération urbaine sur l'ensemble du périmètre en autorisant la construction de logements tout en y intégrant des fonctions telles que de l'équipements, du commerce,... au niveau des rez-de-chaussée afin d'animer le périmètre. Le PPAS prévoyait également de désaffecter la rue du Houblon de manière à y recevoir exclusivement une circulation piétonne (les secours et livraisons sont par contre autorisés) et souhaitait y exproprier les immeubles portant les n°3 au 15. En 1999, un nouvel arrêté exécutif décide de modifier le plan pour cause d'utilité publique, en vue d'installer un commissariat de police dans le bâtiment formant le coin entre la rue du Houblon et la rue Rempart aux Moines.

### 3. Analyse comparative

#### 1.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS



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



Plan n°4 : Plan des implantation et des gabarits

	<b>PRAS</b>	
	<b>Zone d'habitat</b>	
Logement	<b>Ces zones sont affectées aux logements.</b>	<b>Tous les bâtiments compris l'habitation, soit prioritairement</b>
Commerce	En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m <sup>2</sup> . Cette superficie peut être portée à 300 m <sup>2</sup> , par projet et par immeuble, sous conditions.	Des commerces, des petits commerces, des équipements d'intérêt collectif ou de service public, autant que l'ensemble de ces fonctions soient limités à l'habitation, l'accès indépendant vers les logements doit être préservé ou
Les hôtels	Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.	Les hôtels, hostelleries, auberges, logements qui par leurs nature et leurs usages habituels, les mois sont interdits.
Les équipements	Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m <sup>2</sup> . Cette superficie est portée à 1.000 m <sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.	Des commerces, des petits commerces, des équipements d'intérêt collectif ou de service public, ces fonctions soient limités à l'habitation, l'accès indépendant vers les logements doit être préservé ou
Les bureaux	Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m <sup>2</sup> par immeuble. L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m <sup>2</sup> par immeuble sous conditions.	/
Activités productives	Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m <sup>2</sup> . Cette superficie est portée à 1.000 m <sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m <sup>2</sup> par immeuble sous conditions. La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m <sup>2</sup> par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.	Des commerces, des petits commerces, des équipements d'intérêt collectif ou de service public, ces fonctions soient limités à l'habitation, l'accès indépendant vers les logements doit être préservé ou
Conditions générales	Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 : <b>1°</b> seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; <b>2°</b> les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ; <b>3°</b> la nature des activités est compatible avec l'habitation ; <b>4°</b> la continuité du logement est assurée.	/

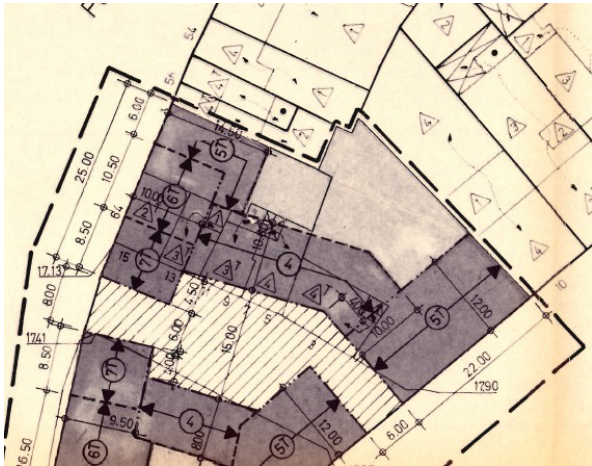
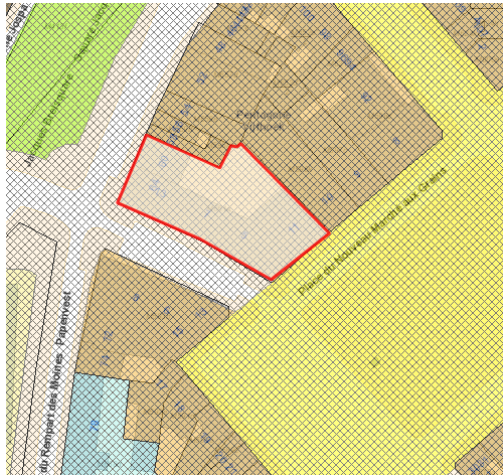
L'entièreté du PPAS est repris dans une **ZICHEE**. Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger. Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.

Les principales prescriptions à retenir pour **l'ilot 1** sont les suivantes :

<b>PPAS</b>	<b>PRAS</b>
	
<p>Le PPAS autorise de l'habitat (pluri ou unifamilial), diverses fonctions au RDC avec un accès obligatoire aux étages pour le logement. Pas d'hôtel ou tout ce qui s'y rapporte.</p>	<p>Le PRAS indique la zone en zone d'habitation. L'ensemble du périmètre est couvert par une ZICHEE.</p>
<p><b>SITUATION EXISTANTE :</b></p> <p>L'ensemble de l'ilot est aujourd'hui construit. L'implantation actuelle des bâtiments ne correspond pas au plan des gabarits et des implantations. Notons qu'un centre médicale ainsi que la police occupe une partie du bâtiment.</p>	
<p><b>COMPARAISON ENTRE LES PRESCRIPTIONS DU PRAS ET DU PPAS :</b></p> <p>En terme de superficie, le PPAS est moins stricte que le PRAS puisqu'il n'indique aucune limite. Les équipements, commerces, activités,... ne peuvent cependant pas se déployer ailleurs qu'au niveau de rez-de-chaussée tout en obligeant de garder un accès aux étages.</p> <p>Le PPAS est plus stricte en ce qui concerne le secteur de l'hôtellerie puisqu'il interdit tout ce qui s'y rapporte.</p> <p>Le PPAS n'autorise pas les bureaux.</p>	
<p><b>IMPACT :</b></p> <p>L'abrogation du PPAS permet de préserver le logement en zone d'habitation bien que le PRAS soit plus souple en ce qui concerne les seuils maximum que l'on peut atteindre pour les affectations secondaires. Les</p>	

bureaux et les établissements hôteliers seront aussi ici autorisés. Toutefois, la prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. Enfin, la prescription générale 0.7 du PRAS autorise les équipements en zone d'habitation dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité. On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS laissera plus de place à la diversité des fonctions.

Les principales prescriptions à retenir pour **l'ilot 2** sont les suivantes :

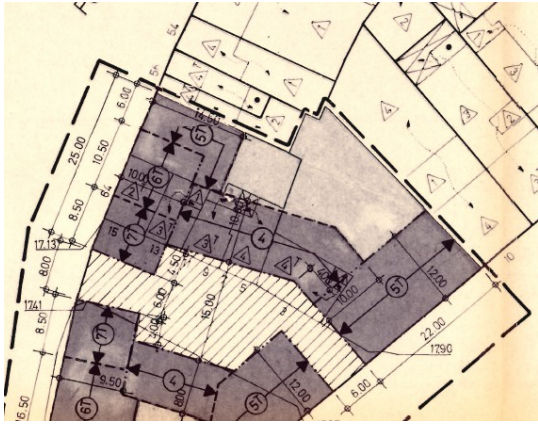
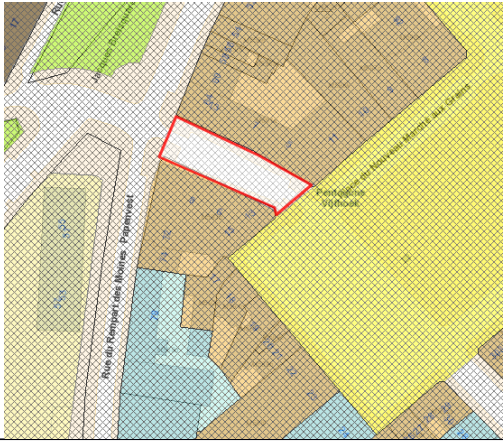
<i>PPAS</i>	<i>PRAS</i>
	
<p>Le PPAS autorise de l'habitat (pluri ou unifamilial), diverses fonctions au RDC avec un accès obligatoire aux étages pour le logement. Pas d'hôtel ou tout ce qui s'y rapporte.</p>	<p>Le PRAS indique la zone en zone d'habitation. L'ensemble du périmètre est couvert par une ZICHEE.</p>
<p><b>SITUATION EXISTANTE :</b></p> <p>L'ensemble de l'ilot est aujourd'hui construit. Une crèche et des commerces occupent le rez-de-chaussée.</p>	
<p><b>COMPARAISON ENTRE LES PRESCRIPTIONS DU PRAS ET DU PPAS :</b></p> <p>En terme de superficie, le PPAS est moins stricte que le PRAS puisqu'il n'indique aucune limite. Les équipements, commerces, activités,... ne peuvent cependant pas se déployer ailleurs qu'au niveau de rez-de-chaussée tout en obligeant de garder un accès aux étages.</p> <p>Le PPAS est plus stricte en ce qui concerne le secteur de l'hôtellerie puisqu'il interdit tout ce qui s'y rapporte.</p> <p>Le PPAS n'autorise pas les bureaux.</p>	

**IMPACT :**

L'abrogation du PPAS permet de préserver le logement en zone d'habitation bien que le PRAS soit plus souple en ce qui concerne les seuils maximum que l'on peut atteindre pour les affectations secondaires. Les bureaux et les établissements hôteliers seront ici autorisés. Toutefois, la prescription 0.12 du PRAS permet de protéger le logement existant en zone d'habitation. En effet, cette prescription n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes. Enfin, la prescription générale 0.7 du PRAS autorise les équipements en zone d'habitation dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité. On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS laissera plus de place à la diversité des fonctions.



Les principales prescriptions à retenir pour **la voirie** sont les suivantes :

<b>PPAS</b>	<b>PRAS</b>
	
<p>Le PPAS indique un passage public sur sol privé pour l'espace entre les deux constructions. A chaque extrémité de ce passage, les voiries sont affectées en « voirie ».</p>	<p>Le PRAS indique une zone de voirie.</p>
<p><b>SITUATION EXISTANTE :</b></p> <p>La rue du Houblon est en sens unique en direction de la rue du Rampart aux Moines. Seule la circulation locale y est autorisée. De part et d'autre de la voirie, se trouve une zone de parking.</p> <p>La voirie actuelle n'a pas la forme que celle dessinée au PPAS.</p>	
<p><b>COMPARAISON ENTRE LES PRESCRIPTIONS DU PRAS ET DU PPAS :</b></p> <p>Le PPAS renseigne une zone de passage public sur sol privé. Cette zone est destinée à recevoir la circulation exclusivement piétonne, en permettant toutefois le passage des véhicules de secours et en autorisant, sous conditions à fixer par la Ville, celui des véhicules de livraisons pour les établissements situés à front de cette zone. Le parcage est interdit. Aucun bâtiment ne peut avoir de baie d'accès-sortie de véhicules donnant dans la zone. La Ville peut y autoriser l'installation de terrasses couvertes de superficie restreinte dans la mesure où la circulation piétonne n'est pas entravée.</p>	
<p><b>IMPACT :</b></p> <p>L'abrogation du PPAS ne mettra pas en péril l'aménagement de la voirie car aujourd'hui, le tracé du passage public sur sol privé et sa fonction n'existent pas.</p> <p>On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS n'impactera pas la situation actuelle.</p>	

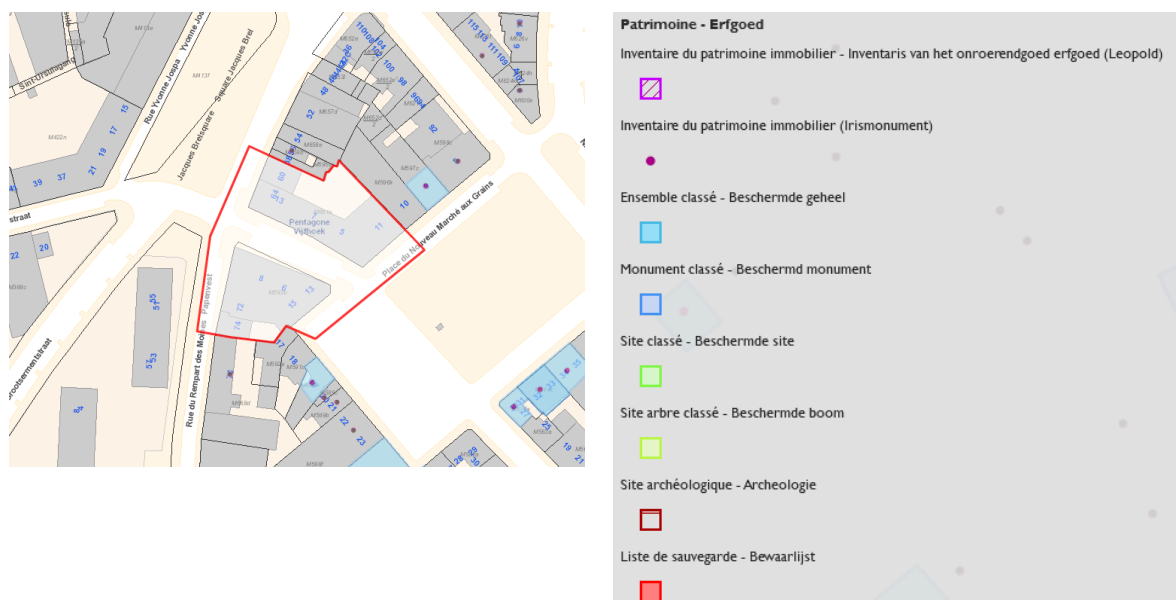


## Carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) :

Maille	Zone d'Habitat	Zone de mixité
BRU-08	-12.444	+2.399

Le périmètre du PPAS fait partie de la maille BRU-08. Le solde est négatif (février 2021) pour la zone d'habitat. Il y est dès lors impossible de délivrer des permis autorisant des surfaces administratives de bureaux, sans préjudices de l'application des différentes clauses de sauvegarde du PRAS permettant de déroger au solde négatif de bureaux admissible.

### 1.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans



Toute la zone est inscrite en ZICHEE au PRAS (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement). Dans ces zones, « la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des 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 ».

Aucun bien, au sein du périmètre du PPAS n'est repris à l'inventaire. Le PPAS ne contient aucune prescription patrimoniale de son côté.

### 1.3 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS

ILOT 1 et 2		
PPAS	Situation de fait 1996	Situation de fait 2019
		
	<b>Prescriptions PPAS</b>	<b>RRU</b>
Implantations	<p>Les constructions du rez-de-chaussée doivent être édifiées sur l'alignement.</p> <p>Le plan n°4 indique également la limite extrême des constructions le long de la « rue du Houblon ». Les distances en mètres aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci. Cette limite englobe toutes les saillies à l'exception des dispositifs de sécurité éventuels, limités en saillies à 0,9m dans le respect des dispositions du Code Civil.</p> <p>Des constructions en saillie au-delà d'une hauteur de 6m par rapport au trottoir, sont autorisées en façade avant, à condition d'être réparties sur l'ensemble de la façade et d'être limitées à une surface de 40% de celle-ci.</p>	<p>La façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.</p> <p>L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne. la largeur totale des oriels, balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade.</p>
Gabarits	<p>Les gabarits sont liés au nombre de niveaux indiqués sur le plan n°4. Les niveaux des constructions varient entre 4 et 7 étages.</p> <p>Toutefois, ces gabarits ne correspondent pas à la réalité. Le gabarits correspondent plutôt à 5 niveaux + toiture et dont le RDC a une hauteur sous plafond plus élevée que la</p>	<p>Les constructions voisines (hors PPAS) ont entre 1 et 5 niveaux. Il est donc envisageable que certaines d'entre elles puissent s'élever d'un ou plusieurs étages.</p> <p>Ce n'est par contre pas le cas des bâtiments du PPAS qui ont déjà des gabarits plus élevés que les bâtiments</p>

	moyenne.	voisins. En cas de demande de permis sur un des bâtiments, les futurs gabarits ne pourront donc pas dépasser ceux prescrits par le PPAS actuellement.
Profondeurs	Le plan n°4 indique des limites entre les zones de bâtisses à niveau différent ou à différents type de façade. Les profondeurs des <u>constructions principales</u> varient entre 8 et 12m pour l'ilot 1 et de 10m à 14,50m pour l'ilot 2.	Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles établies à l'article 4, titre 1 du RRU. Ainsi, les construction ne peuvent dépasser de plus de 3m en profondeur le profil de la construction voisine. Les notions de mitoyenneté à l'existant et du bon aménagement des lieux doivent donc être prises en compte.
Zone d'annexes	La construction d'annexe à toitures plates est autorisée sur toute la surface de la zone. Le nombre de niveau est limité à 1.	Le RRU limite les constructions au $\frac{3}{4}$ de la longueur de la parcelle. Le RRU est donc plus stricte que le PPAS qui autorise le recouvrement entier de la parcelle. Si aujourd'hui, elles sont en conformité par rapport au PPAS, elle ne le serait pas avec RRU en cas d'abrogation et de nouvelle demande de PU. L'abrogation du PPAS aurait donc une incidence sur les constructions d'annexe en intérieur d'ilot. .
Toitures	Les toitures des bâtiments principaux sont à versant ou plates.	Aucune obligation de type de toiture
Enseignes et publicités	Il est défendu de faire figurer sur les constructions toute forme de publicité qui ne soit intégrée à l'immeuble ou prévue dans le contexte d'une étude architecturale d'intégration.  Les enseignes ou tout autres procédés de publicité doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines.	Le Titre VI module graduellement la réglementation en fonction de quatre zones du territoire régional, dans lesquelles les prescriptions vont du plus restrictif au plus souple:  1° La zone interdite; 2° La zone restreinte; 3° La zone générale; 4° La zone élargie.  La rue du Houblon se trouve dans une zone générale.
Zone de passage public sur sol privé	Le PPAS renseigne une zone de passage public sur sol privé (rue du Houblon). Cette zone est destinée à recevoir la circulation exclusivement piétonne, en permettant toutefois le passage des véhicules de secours et en autorisant, sous conditions à fixer par la Ville, celui des véhicules de livraisons pour les établissement situés à front de cette zone. Le parcage est interdit. Aucun bâtiment ne peut avoir de baie d'accès-sortie de véhicules donnant dans la zone. La Ville peut y autorisé l'installation de terrasses couvertes de superficie restreinte dans la mesure où la circulation piétonne n'est pas entravée.	/
Zone de voirie	Cette zone est destinée à recevoir tant la	/

	circulation automobile que la circulation piétonne et les transports publics.	
Garages et parkings	Les bâtiments doivent être pourvus d'un emplacement de parking par logement.	Le nombre minimum d'emplacement de parcage à prévoir est 1 et au maximum 2 par logement.
<p>Le PPAS aborde d'autres prescriptions générales d'ordre esthétique, ou d'aménagement afin de permettre la réalisation de constructions en harmonie avec les autres bâtiments alentours.</p> <p>On peut estimer que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts significatifs en termes d'implantations et de gabarits. Au contraire, le retour aux prescriptions du RRU permettra de mieux dégager l'intérieur d'îlot.</p>		

## **4. Analyse des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans**

### **4.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités**

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

Le PPAS « Houblon » prévoyait de restructurer une voirie et de construire des bâtiments de manière à refermer l'îlot.

Avec l'abrogation totale du PPAS, ce seront les réglementations et les dispositions en matière d'urbanisme existantes telles que le PRAS et le RRU, qui seront strictement d'application pour fixer les affectations et les caractéristiques du bâti. Les documents stratégiques, tels que le PRDD ou encore à terme le PCDD (en cours d'élaboration) définiront quant à eux, les principes de développements stratégiques.

### **4.2 la mesure dans laquelle l'abrogation du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé :**

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

Pour voir dans quelle mesure l'abrogation totale du PPAS influence les autres plans, il y a lieu de les analyser un à un.

#### **4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)**

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

Le PRDD est peu prolix concernant le périmètre du PPAS. On peut néanmoins retirer que le périmètre est :

- en zone prioritaire de verdoisement ;
- compris dans une continuité verte (rue du Houblon) ;
- compris dans un espace socio-économiquement faible ;
- en zone de revitalisation urbaine,
- à proximité d'un itinéraire cyclable régionale (rue Rempart aux moines)

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

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

Le PPAS a été approuvé en 1993, soit avant l'approbation du PRAS en 2001. Depuis, le PRAS a été partiellement modifié, en vue de faire face à l'essor démographique et au manque d'infrastructures scolaires et de logements. Ce plan modifié, appelé le PRAS démographique a été adopté le 2/05/2013 et est d'application depuis le 21/12/2013.

=> Au vu de l'analyse comparative détaillée ci-dessus, l'abrogation totale du PPAS aura peu d'influence sur le développement de la zone. Le PRAS permet de protéger le logement sur la zone, tout en limitant le développement des affectations secondaires.

#### 4.2.3. Le Plan Communal de Développement

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

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

Le PCD datant de 2004 ne relève aucune action spécifique à mener sur le périmètre en ce qui concerne la question urbanistique.

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

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

#### 4.2.4 Conclusion

L'abrogation totale du PPAS permet aux différents plans mentionnés ci-dessous d'atteindre leurs objectifs.

### **4.3 l'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable;**

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



#### **4.4 les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan :**

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

##### 4.4.1 Au niveau de l'urbanisme

###### **Au niveau des affectations**

Il est important de noter que le contenu du PPAS « Houblon » a été approuvé avant l'apparition du PRAS ou du PRAS démographique. La conséquence veut que les éléments du PPAS qui s'écartent du PRAS démographique actuellement en vigueur, sont implicitement abrogés (Voir circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001).

L'analyse comparative des prescriptions du PPAS et de celles du PRAS a montré que le PPAS est plus stricte concernant l'interdiction des fonctions de bureaux et hôtelières, ainsi que l'interdiction d'affecter le 1<sup>er</sup> étage aux commerces. Néanmoins, le fait de retomber sur les prescriptions du PRAS permettrait d'ouvrir à une plus grande mixité, cependant limitée au vu des superficies maximum autorisées pour les affectations secondaires. Par ailleurs, bien que l'impact soit faible, on pourrait considérer qu'il y a une abrogation implicite étant donné que le PPAS, au rez-de-chaussée, ne limite pas les superficies maximum de commerce.

Notons toutefois que le retour aux prescriptions du PRAS, continuera à protéger le logement (prescription générale 0.12). Une mixité contrôlée sera autorisée (prescription générale 0.7) vu que les équipements se doivent d'être compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Dans certains cas, des mesures particulières de publicité sont demandées.

###### **Au niveau des caractéristiques physiques**

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

Au **niveau de l'implantation**, l'abrogation du PPAS n'a pas d'implication car les constructions devront toujours rester à l'alignement pour les façades avant.

En **terme de gabarit**, le PPAS impose des gabarits précis qui sont indiqués sur le plan. En cas d'abrogation du PPAS, c'est le RRU qui prend la relève. Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. Les gabarits du bâti situés en périphérie du PPAS sont sensiblement plus bas du côté de l'îlot 1. En conséquence, l'abrogation du PPAS ne permettra pas d'élever les gabarits des immeubles contenus dans cette partie du PPAS. En cas de demande de permis sur un des bâtiments, les futurs gabarits ne pourront donc pas dépasser ceux prescrits par le PPAS actuellement.

Au niveau des **toitures**, les prescriptions du PPAS précisent quelques éléments par rapport au RRU. L'abrogation du PPAS n'aura cependant pas d'impact. Le RRU permet des types de toitures plus variés. On peut cependant considérer que cela n'aura pas d'impact significatif en terme environnemental.

#### **Au niveau de l'esthétique des bâtiments**

Le PPAS impose l'utilisation de certains matériaux pour les façades et toitures. Le RRU ne va pas dans ces détails. Toutefois, ce genre de détails sera discuté lors d'une demande de permis.

Le PPAS interdit de faire figurer toute sorte de publicité non intégrée à l'immeuble ou prévue dans le contexte d'une étude architecturale d'intégration. Au niveau du RRU, la rue du Houblon se trouve dans une zone dite « générale », la réglementation y est donc assez souple.

#### **Au niveau des voiries**

Le PPAS prévoit une zone de passage public sur sol privé entre les deux ilots. Cette voirie, la rue Houblon, n'a cependant pas été réalisée à la manière proposée au PPAS. En cas d'abrogation, le RRU n'intervient nullement dans ce type de prescription.

#### **Au niveau de l'aménagement de l'intérieur d'ilot**

La zone reprise en **zone d'annexe** au PPAS autorise des constructions à toiture plates d'un seul étage. Afin de limiter les constructions en intérieur d'ilot, le RRU autorise la construction du rez-de-chaussée jusqu'à maximum  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain. De plus, il impose le maintien d'une surface perméable d'au moins 50% dans les zones de cours et jardins. L'abrogation du PPAS ne peut donc qu'améliorer la situation au vu de la situation existante.

#### 4.4.2. Au niveau du patrimoine

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

#### 4.4.3 Au niveau de la mobilité

Dû au fait que la voirie actuelle ne correspond nullement à ce qui a été approuvé au PPAS, que ce soit en terme d'espace, ou en terme de circulation et de parking, l'abrogation du PPAS sera 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. Toutefois, vu la localisation du PPAS, sa situation en zone d'accessibilité B au RRU, on peut imaginer qu'une part non négligeable des déplacements se font déjà et se feront dans le futur autrement qu'en voiture.

#### 4.4.4 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux

Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant au sous-sol ou portant sur la problématique de l'eau. Au contraire, l'entièreté de la parcelle était prévue à la construction.

Le RRU est beaucoup plus stricte en limitant les constructions avec annexes au  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, sous conditions, et en prescrivant que la superficie restante doit être perméable et plantée sur 50% de la zone. De plus, la prescription 0.6. du PRAS indique que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. Les actes et les travaux qui portent atteintes aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ainsi, les prescriptions du PRAS et du RRU permettent de pallier l'abrogation du PPAS. La situation ne pourra être que améliorée. Il n'est en effet pas possible de construire plus sur la parcelle que ce qu'on observe aujourd'hui.

#### 4.4.5 Au niveau de la faune et la flore

La seule obligation à ce niveau dans le PPAS, est le traitement de la toiture plate des zones d'annexe en jardin suspendu. L'abrogation du PPAS permettrait de recourir aux prescriptions du RRU plus favorables au dégagement des intérieurs d'îlot.

#### 4.4.6 Au niveau social et économique

La modification des affectations est susceptible de présenter un impact sur le domaine social et économique :

Au **niveau du logement**, l'abrogation du PPAS n'empêche pas sa protection sur la zone car nous sommes en zone d'habitation au PRAS. De plus, la prescription 0.12 du PRAS protège le logement existant en zone d'habitation. Elle n'autorise la suppression de logements que sous conditions compensatoires très strictes.

Enfin, en ce qui concerne les affectations « **secondaires** » (équipement/bureau/activités productives/commerce), l'abrogation du PPAS engendrera une plus grande mixité des fonctions tout en les limitant. Notons également que la prescription 0.7 du PRAS autorise les équipements en zone d'habitation dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.

#### 4.4.7 Au niveau de l'être humain

Le PPAS prévoyait la création d'un passage public sur sol privé destinée à recevoir une circulation exclusivement piétonne, en permettant toutefois le passage des véhicules de secours et en autorisant, sous conditions à fixer par la Ville, celui des véhicules de livraison pour les établissements situés à front de cette zone.

Aujourd'hui, il s'agit d'une voirie publique. En cas d'abrogation, on retomberait sur la situation existante.

#### 4.4.8 Autres domaines

Nous n'avons pas relevé d'incidence pour les autres domaines.

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

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

### **5. Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation du PPAS et de la zone susceptible d'être touchée**

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

En cas d'abrogation du PPAS, les incidences sont quasiment inexistantes.

#### **5.2 Le caractère cumulatif des incidences:**

Sans objet.

#### **5.3 La nature transfrontalière des incidences:**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

##### **- de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers**

Voir le point suivant « les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international ».

##### **- d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limite**

Sans objet.

**- de l'exploitation intensive des sols**

Sans objet.

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

Sans objet.

## **1 Conclusions**

Au regard des éléments développés ci-dessus, nous pouvons conclure que l'abrogation totale du plan n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.

Les prescriptions du RRU, du PRAS, la confirmation des alignements et enfin la notion du bon aménagement des lieux permettront au quartier de poursuivre son développement de manière harmonieuse.