



N° OJ : 37

Projet d'Arrêté - Conseil du 20/09/2021

Objet : Etablissement d'un périmètre de préemption "Alhambra" sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Le Conseil communal,

Vu les articles 1 et 258 à 274 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire tels que modifiés par l'ordonnance du 1er septembre 2019 portant modification du titre VII et du titre X du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire relative au droit de préemption ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 approuvant le Plan Régional d'Affectation du Sol, tel que modifié par arrêté du 2 mai 2013;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 avril 1993 approuvant le Plan Particulier d'Affectation du Sol « Anvers-Yser – 60_07bis » ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er décembre 2017 approuvant le programme du Contrat de Rénovation Urbaine numéro 1 « Citroën-Vergote »;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et ses modifications ultérieures ;

Considérant que l'article 262 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire permet de créer un droit de préemption au profit de divers pouvoirs publics, organismes d'intérêt public et sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-capitale ;

Considérant que le périmètre soumis au droit de préemption peut être établi d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptant visés à l'article 262 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Considérant que, conformément aux articles 259, 1°, 2°, 4°, 5°, 6° et 9° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général en vue de :

- 1° réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale ou des communes ou des C.P.A.S ;
- 2° lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres ;
- 4° réaliser des logements de type social ou des logements moyens ;
- 5° permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 6° favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux tels que définis par le PRAS ;
9. faciliter la mise en œuvre ou l'exécution des programmes de revitalisation urbaine instaurés par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine.

Considérant que le périmètre de préemption « Alhambra » est constitué des parcelles comprises entre le quai du Commerce, le quai à la Chaux, la rue du Canal, la rue du Pont Neuf, le boulevard Emile Jacquain, le boulevard d'Anvers et place de l'Yser;

Considérant que le quartier Alhambra est inscrit en site prioritaire de développement n°4 – bassin Beco (carte n°1), en noyau d'identité local (carte n°5), en zone de revitalisation urbaine (carte n°6), en zone de patrimoniale emblématique (carte n°7) et en zone

prioritaire de verdoisement (carte n°10) par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12 juillet 2018 ; Que ce quartier est également situé entre un pôle de développement prioritaire dit « Quartier Nord » et le périmètre stratégique du plan Canal de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) n°1 inclut les 2 ilots compris entre la place d'Yser, la rue des Commerçants, la Porte d'Anvers et le boulevard d'Anvers. Qu'un des objectifs du programme du CRU n°1 est de reconnecter le quartier Nord au centre-ville via la rénovation du parc Maximilien dans la continuité du maillage vert incarné par les quais du quartier Sainte-catherine;

Considérant que cet objectif du CRU n°1 est accompagné par d'autres projets de rénovation urbaine tels que la création du musée d'art moderne et contemporain Kanal ainsi que la requalification d'espaces publics majeurs (axes structurants au PRAS) comme la place de l'Yser, la place Saintelette et la porte d'Anvers ;

Considérant qu'il y a lieu de soutenir ces projets-levier régionaux de revitalisation de cette partie de ville par des projets plus locaux en redynamisant le commerce et ce en adéquation avec les recommandations du schéma de développement définies pour ce noyaux commerçants, en rénovant le bâti et en y introduisant une plus grande mixité de population notamment en y réalisant du logement dit « moyen » au profit de familles ;

Considérant que le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004, a défini comme objectif pour le quartier d'y revitaliser l'habitat (carte n°1 – revitaliser l'habitat) et d'améliorer la liaison entre le quartier Nord et le centre-ville (carte n°7 – politique en matière d'espaces publics) ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol place la porte d'Anvers, la rue de Laeken, une partie du boulevard d'Anvers et les alentours du Koninklijke Vlaamse Schouwburg en liseré commercial ;

Considérant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Anvers-Yser – 60_07bis » approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 avril 1993 englobe le quartier Alhambra ;

Que la sauvegarde de la cohérence architecturale du quartier Alhambra est un des trois objectifs ayant présidé à l'adoption de ce PPAS ;

Que les deux autres objectifs sont la protection du logement et la limitation de l'affectation « hôtel et de toutes autres affectations associées à l'hôtel » ;

Considérant que le quartier Alhambra se caractérise par :

- la présence de biens/terrains inoccupés ou insalubres ou à l'état d'abandon (11 en date du 01/01/2020 sans solution à court terme et 11 en processus de résolution);
- un certain nombre de biens frappés par un arrêté d'insalubrité (31 biens en date du 17/06/2021) ainsi que de PV d'infractions urbanistiques (34 biens en date du 17/06/2021) ;
- un certain nombre de biens inscrits au registre des biens inoccupés (8 en date du 17/06/2021) tel que prévu par le Code du Logement ;
- un bâti d'une grande valeur patrimoniale qui se traduit par un nombre important de biens inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (148 en date du 17 juin 2021) et 6 biens classés ;
- un déficit en logements accessibles à un public précarisé répondant aux conditions d'accès en matière de logement social ou conventionné ;
- un déficit en logements de grande taille pouvant accueillir les familles nombreuses et répondant aux conditions d'accès en matière de logement social ou conventionné ;

Considérant que dans la suite de son Plan Communal de Développement et de son programme de politique générale 2018-2024, la Ville de Bruxelles axe sa politique de revitalisation sur les quartiers historiquement plus anciens de son territoire en mettant l'accent à la fois sur la valorisation du patrimoine architectural, la lutte contre les sites abandonnés ou insalubres, la mixité des fonctions ainsi que la mixité sociale.

Considérant que malgré les contacts systématiques avec les propriétaires des biens concernés et malgré les outils coercitifs tels que la 'taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés', les actions en cessation, la notification d'arrêtés d'insalubrité et d'arrêtés d'expropriation, l'amende administrative régionale (logements inoccupés)... ', dont la Ville de Bruxelles dispose, les moyens d'action mis en œuvre sont insuffisants pour lutter efficacement contre l'état insalubre ou d'abandon de certains immeubles.

Considérant que, selon les statistiques du Monitoring des quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale, ce quartier se caractérise par :

- une forte densité (18.000habitants/km2 – statistiques de 2020) ;
- un revenu imposable médian des déclarations fiscales très faible (statistiques de 2018) ;
- un taux de mobilité élevé (statistiques de 2001 - 2006) ;
- un taux de chômage très élevé (statistiques de 2015) ;



Considérant que la Ville de Bruxelles est le pouvoir préemptant le mieux à même d'acquérir des biens immeubles localisés sur son territoire en vue de mener sa politique de revitalisation à travers notamment des opérations immobilières mixtes cohérentes mêlant équipements, logements et activités économiques appropriées au caractère local et urbain, de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public, de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres, de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, de réaliser des logements de type social ou des logements moyens ;

Qu'à titre subsidiaire la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB / Citydev) pourrait mener le même type d'opérations eu égard à ses moyens et missions ;

Qu'à titre très subsidiaire, il entre dans les missions de la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend, de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale, de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres, de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, de réaliser des logements de type social ou des logements moyens ;

Qu'à titre plus subsidiaire encore, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale pourraient mener les mêmes opérations eu égard à leur objet social ;

Qu'il en est de même de la Région agissant par le biais de Citydev, en ce qui concerne les espaces commerciaux et les logements et pour la Société d'Aménagement Urbain (SAU), responsable de la mise en œuvre des grands projets d'aménagement urbain et de la réalisation d'équipements publics d'envergure régionale destinés à répondre aux besoins de la population bruxelloise.

Que le droit de préemption sur les parcelles du périmètre projeté permettrait un processus de rénovation dans le quartier en favorisant l'accessibilité au logement à un public précarisé ;

Considérant que les biens immeubles/terrains du périmètre projeté et pouvant répondre aux objectifs susmentionnés sont situés sur les parcelles suivantes (liste non exhaustive et évolutive) :

Rue van Gaver 16-24
Rue des commerçants 2-4, 11, 33, 40, 42-46
Quai au foin 3, 5
rue de Laeken 150, 163
Place de l'Yser 4 -5
rue du Magasin 12-14
Bd. d'Anvers 14, 19-19A,
Bd Emile Jacqmain 98-108
Rue des Commerçants 19-19A

Considérant que certains biens peuvent potentiellement répondre à plusieurs objectifs simultanément ce qui rend leur acquisition particulièrement stratégique ;

Considérant le délai de 7 ans prévu par l'article 261 du Cobat;

Sur proposition du Collège des Bourgmestres et Echevins,

Arrête:

Article 1er

Le périmètre soumis à préemption sur le territoire de la Ville de Bruxelles est constitué des parcelles cadastrées ou l'ayant été comprises dans un périmètre délimité par le boulevard d'Anvers, la place de l'Yzer, le quai du Commerce, le quai à la Chaux, la rue du Canal, la rue du Pont Neuf et le boulevard Emile Jacqmain.

Le plan fixant ce périmètre ainsi que la liste des parcelles cadastrales comprises dans le périmètre de préemption "Alhambra" sont joints à la présente délibération et en font partie intégrante.

Article 2

Les parcelles visées à l'article 1er sont placées sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Ville de Bruxelles et ce pour une durée de 7 années

Article 3.



Les pouvoirs préemptant désignés par ordre de priorité dans ce cadre sont :

- la Ville de Bruxelles agissant pour elle-même ou pour le CPAS de la Ville de Bruxelles ;
- la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend ;
- La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB / Citydev) ;
- la Société d'Aménagement Urbain.

Article 4. Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins des formalités légales.

Annexes :

[Carte du périmètre de préemption "Alhambra" - A4 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Carte du périmètre de préemption "Alhambra" - A3 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Liste des parcelles cadastrales du périmètre de préemption "Alhambra" \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)