Réf. Farde e-Assemblées : 2612771

N° OJ : **80**

Projet d'Arrêté - Conseil du 16/12/2024

Objet : Abrogations totales : PPAS n° 33-21/02 "Saint-Esprit" - PPAS n° 42-30/60-33 "Quartier Samaritaine-Chandeliers" - PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles".- Mise à l'enquête publique.

Le Conseil communal,

Vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région dans les frais d'élaboration, de modification et d'abrogation des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS);

Vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004;

Vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;

Vu le Plan Communal de Développement Durable (PCDD), adopté par le Conseil Communal le 27 mai 2024;

Vu l'arrêté du Conseil communal du 17/10/2022 approuvant le principe d'abrogation totale de PPAS de nature principalement conservatrice, situés dans le pentagone;

Considérant qu'actuellement, on retrouve une soixantaine de Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) sur le territoire de la Ville dont une cinquantaine a été adoptée avant l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU -1999) et du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS -2001);

Considérant que, dans le cadre de la politique de la Ville de Bruxelles visant à aller vers une simplification administrative des plans et règlements communaux d'urbanisme, il a été décidé d'entamer la procédure d'abrogation totale des PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit", n° 44-43 et n° 60-33 "Samaritaine-Chandeliers", et n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles".

Considérant que le PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit", constitué d'un plan d'aménagement, d'un plan d'expropriation et de prescriptions littérales, a été adopté le 4 mars 1981;

Considérant que le PPAS n° 44-43 "Quartier Samaritaine-Chandeliers", constitué d'un plan de situation existante, d'un plan d'aménagement et de prescriptions littérales, a été adopté le 27 octobre 1981, puis partiellement modifié par le PPAS n° 60-33 "Samaritaine-Chandeliers", constitué d'un plan de situation existante, d'un plan des implantations et gabarits, et de prescriptions littérales, adopté le 1er juillet 1993;

Considérant que le PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles" constitué d'un plan d'aménagement, d'un plan d'expropriation et de prescriptions littérales, a été adopté le 1 décembre 1975;

Considérant qu'en date du 08/05/2024, le Collège prenait la décision de principe de demander au département "Développement Urbain" d'entamer les procédures d'abrogation totale des PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit", n° 44-43 et n° 60-33 "Samaritaine-Chandeliers", et n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles";

Considérant qu'en date du 27/05/2024, le Conseil communal:
- Approuvait la décision d'entamer les procédures d'abrogation totale des PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit", n° 44-43 et n° 60-33 "Quartier Samaritaine-Chandeliers", et n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles";
- Estimait que leur abrogation n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
- Sollicitait l'avis des instances régionales sur lesdites abrogations conformément à l'article 44 du COBAT;

Considérant que le 01/08/2024, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu un avis favorable, hors délais, sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n° 33-01/02 «Saint-Esprit»; que l'avenir du petit espace « public » anciennement aménagé à l'angle rue des Alexiens/ boulevard de l'Empereur y est questionné, que ce terrain est privé et aujourd'hui clôturé dans l'attente d'un développement;

Considérant que le 26/07/2024, Bruxelles Environnement a estimé que l'abrogation totale du PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit" ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales; Que cet avis a été remis dans les délais;

Considérant que l'abrogation totale du PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit" 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, revaloriser l'intérieur d'îlot, limiter les gabarits;
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. L'abrogation permettra également de clarifier certains éléments qui sont sujet à confusion aujourd'hui, à savoir: la notion de chambre d'hôtel (qui était incluse dans le logement à l'époque de l'élaboration du PPAS) et l'interdiction des bureaux (qui n'est pas explicitement exprimée dans le PPAS);
5. Le PPAS interdit/limite plus certaines affectations secondaires que le PRAS (bureau) et inversement ne prévoit pas de seuils pour d'autres fonctions (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, PCDD -adopté le 27/05/2024);
6. Le PPAS précise le type d'équipements autorisés: social, culturel et de santé. Ces types d'équipements ne seront plus obligatoires mais seront toujours possibles après l'abrogation du PPAS. Cette perte de précision est par ailleurs positive au regard des besoins identifiés pour le quartier (Ville à 10 minutes);
7. Le PPAS définit des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. La possibilité d'augmenter est ponctuelle et se situerait:
- aux n° 17 et 23 de la rue Haute;
- le long de la rue des Alexiens (bâtiments récemment démolis et parcelle restée non bâti).
Cette possibilité est toutefois à nuancer par l'inscription du n° 17 à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et par le périmètre de protection du bien sis rue de Rollebeek 7-9 couvrant une partie de la rue des Alexiens. Par ailleurs, la couverture de la zone par une ZICHEE, l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant, ou encore l'application du RRU permettront de baliser les gabarits;
8. le long du boulevard de l'Empereur (arrêté royal du 03/08/1962) pour encadrer les projets de développement de manière harmonieuse sur les parcelles qui ne sont pas bâties (notamment le long de la rue des Alexiens), en confirmant l'alignement de fait;
9. En ce qui concerne les zones de cours et jardins définies au PPAS, si leur emprise risque de diminuer localement avec l'application du RRU, l'emprise bâtie risque inversement de diminuer en zone d'annexes, grâce au RRU. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU et le PRAS (prescription générale 0.6) répondent mieux que le PPAS ;
10. Le PPAS comprend des dispositions relatives à la conservation des constructions qui disparaissent. Cependant, la couverture de la zone par une ZICHEE, la présence ponctuelle de 2 zones de protection et l'inscription à l'inventaire légal de la majorité des biens concernés la Ville ayant, par ailleurs, chargé la Région de statuer sur l'inscription d'un bâtiment n'y figurant pas -, tout comme l'application du principe de bon aménagement des lieux ou le respect du cadre bâti environnant, permettront d'encadrer les projets dans le respect du patrimoine;
11. Le PPAS comprend des dispositions relatives à l'harmonisation des constructions, non conservatoires, qui ne sont pas prises en charge par le RRU. Ces biens ne présentent pas de qualités intrinsèques majeures et ne répondent par ailleurs pas aux prescrits du PPAS;

En conclusion, en cas d'abrogation totale du PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit" les prescriptions du RRU, du PRAS (notamment la ZICHEE), l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant, permettront d'

encadrer les projets de développement de manière harmonieuse. La couverture partielle du périmètre par des zones de protection, comme l'inscription à l'inventaire légal du patrimoine architectural de plusieurs biens, contribueront également au cadrage des futurs projets.

Considérant que le 30/07/2024, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, un avis favorable sur l'opportunité d'abroger totalement les PPAS n° 44-43 et n° 60-33 "Quartier Samaritaine-Chandeliers";

Considérant que le 26/07/2024, Bruxelles Environnement a estimé, dans les délais, que l'abrogation totale des PPAS n° 44-43 et n° 60-33 "Quartier Samaritaine-Chandeliers" ne devait pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales;

Considérant que l'abrogation totale des PPAS n° 44-43 et n° 60-33 "Quartier Samaritaine-Chandeliers" se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes:
1. L'application des prescriptions des PPAS a permis d'atteindre leurs objectifs, au moins partiellement, à savoir: protéger le patrimoine bâti ancien existant sur le périmètre, fixer les fronts de bâtisse, protéger le logement et créer du logement social (partiellement atteint, faute de superficies et de foncier public disponibles), dédensifier les intérieurs d'îlot (partiellement atteint), limiter les gabarits et assurer une mixité de fonctions;
2. L'abrogation des 2 PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particuliers d'affectation du sol;
3. Plusieurs prescriptions des PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'ils autorisent 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 des PPAS simplifiera donc le contexte planologique;
4. Les PPAS interdisent/limitent plus certaines affectations secondaires que le PRAS (bureau, stations-service) et inversement ne prévoient pas de seuils pour d'autres fonctions (petit artisanat, commerces, hôtels). La mixité autorisée et les seuils définis par la PRAS répondent aux objectifs actuels en la matière (PRDD -arrêté le 5/11/2018, PCDD -adopté le 27/05/2024);
5. Le PPAS n° 60-33 impose du logement social pour la création de nouvelles superficies résidentielles, dans un périmètre où les superficies sont déjà majoritairement affectées en logement, ou sur des parcelles qui devaient être expropriées et qui ne l'ont, au final, pas été (le plan d'expropriation n'ayant pas été approuvé);
6. L'abrogation du PPAS n° 60-33 clarifiera la fonction commerciale de la rue Haute (LNC au PRAS) qui n'est pas exprimée dans le PPAS;
7. Les PPAS définissent des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. En cas d'abrogation, la possibilité d'augmenter existe en différents endroits du périmètre. Cette possibilité est toutefois à nuancer par la couverture de la zone par une ZICHEE, par le fait que la rue des Chandeliers est classée, par l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant;
8. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU et le PRAS (prescription 0.6) répondent mieux que le PPAS, compte tenu du fait que l'abrogation permet ponctuellement de construire là où cela n'était pas possible en vertu des PPAS, et inversement;
9. En ce qui concerne le patrimoine, on note que le classement de la rue des Chandeliers et de 2 maisons, de 3 zones de protection, comme la présence de la ZICHEE favoriseront le maintien des éléments dont la conservation ne sera plus imposée par le PPAS. De même, l'inscription de la majorité des biens concernés à l'inventaire légal du patrimoine architectural exercera une action favorable à leur conservation -A noter que le bâtiment sis rue des Minimes 31, situé en « zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer » au PPAS n'étant ni en zone de protection d'un bien classé, ni inscrit à l'inventaire légal, a été soumis, par la Ville de Bruxelles, à la Direction du Patrimoine Culturel de la Région pour inscription éventuelle à l'inventaire;

En conclusion, en cas d'abrogation des PPAS n° 44-43/60-33 "Quartier Samaritaine-Chandeliers", les prescriptions du RRU, du PRAS (notamment la ZICHEE), l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant, permettront d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse. La présence de plusieurs biens classés au sein du périmètre, la couverture partielle du périmètre par des zones de protection, comme l'inscription à l'inventaire légal du patrimoine architectural de plusieurs biens, contribueront également au cadrage des futurs projets.

Considérant que le 24/10/2024, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles"; Que cet avis est favorable sous réserve d'apporter quelques précisions dans le rapport d'abrogation, qui a été adapté en ce sens (existence et suivi des 2 arrêtés de révision partielle ; situation réglementaire actuelle du plan d'expropriation ; situation légale du passage public sur sol privé);

Considérant que le 30/10/2024, Bruxelles Environnement a estimé que l'abrogation totale du PPAS n ° 35-10/11 "Banque de Bruxelles" ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales;

Considérant que l'abrogation totale n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles" 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, implanter un complexe de bureau via des opérations de démolition-reconstruction, fixer des alignements, revaloriser les intérieurs d'îlot, limiter les gabarits;
2. L'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particuliers d'affectation du sol;
3. Le PPAS est en grande partie obsolète, les développements n'ont pas été mis en œuvre tels que prescrits en raison de la présence du monument classé qu'est la Cour des Comptes. En conséquence, des éléments centraux du Plan sont aujourd'hui désuets: le concept d'esplanade, l'objectif de démolition d'éléments inscrits dans l'arrêté de classement et l'objectif sous-jacent de démolition d'immeubles aujourd'hui repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural (rue de Namur 9 à 25), ou l'alignement non réalisé du côté de la rue des Petits Carmes. En conséquence, la cohérence globale du PPAS en est affectée et son abrogation permettra de clarifier le cadre légal de référence pour les projets futurs;
4. Le PPAS interdit/limite plus certaines affectations que le PRAS (les activités productives et les activités hôtelières en zone d'habitation et en zone administrative, les bureaux en zone d'habitation, les logements en zone administrative, les équipements en zone d'équipement). La mixité autorisée et les seuils définis par la PRAS répondent aux objectifs actuels en la matière (PRDD -arrêté le 5/11/2018, PCDD -adopté le 27/05/2024), même si l'abrogation induit la perte de précision quant à la localisation de certaines affectations (le logement dans la zone administrative du PRAS -E et T2 au PPAS-, les commerces au rez dans la zone administrative) et quant aux types d'équipements dans la zone d'équipement et la zone d'habitation du PRAS (E et F au PPAS);
5. Inversement, le PPAS ne prévoit pas de seuils pour d'autres fonctions (comme le commerce en zone administrative, d'habitation ou d'équipement du PRAS, ou comme l'équipement en zone d'habitation du PRAS), générant des abrogations implicites de certaines prescriptions du PPAS (au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001). L'abrogation du PPAS simplifiera le contexte planologique au regard de ces abrogations implicites;
6. Les passages publics étant connectés à l'esplanade, ils n'ont pas été mis en œuvre conformément au Plan et ne sont plus d'actualité, mais un passage public existe qui permet de traverser le site d'est en ouest;
7. Le PPAS prescrit des zones de jardinets qui n'ont pas été mises en œuvre et qui sont inclues au périmètre du monument classé qu'est la Cour des Comptes. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel auquel le RRU et le PRAS (prescription générale 0.6) répondent mieux que le PPAS;
8. Le PPAS définit des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. Dès lors, les possibilités d'augmentation de gabarit sont faibles. La présence des zones de protection, l'inscription de certains immeubles à l'inventaire légal du patrimoine architectural, la couverture de la zone par une ZICHEE, l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant diminuent également les probabilités d'augmentation de gabarits sur le périmètre;
9. En ce qui concerne les dispositions du PPAS relatives à la protection du patrimoine bâti (maintien ou restauration des façades, respect des volumes historiques), elles sont obsolètes pour plusieurs bâtiments qui ont été démolis-reconstruits ou fortement remaniés et pour la Cour des Comptes qui est classée. Par ailleurs, la présence d'un monument classé, de plusieurs zones de protection de biens classés (toutes les constructions implantées à front des rues de la Régence, de Namur, des Petits Carmes et de la place du Petit Sablon), la ZICHEE et l'inscription à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la majorité des biens concernés -la Ville ayant, par ailleurs, chargé la Région de statuer sur l'inscription des deux biens n'y figurant pas et n'étant pas localisés en zone de protection d'un bien classé- favoriseront le maintien des éléments dont la conservation ne sera plus imposée par le PPAS, tout comme l'application du principe de bon aménagement des lieux ou le respect du cadre bâti environnant.

En conclusion, en cas d'abrogation du PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles", les prescriptions du RRU, du PRAS (notamment la ZICHEE), un nouveau plan d'alignement, l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant, permettront d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse. La présence d'un monument classé au sein du périmètre, la couverture partielle du périmètre par des zones de protection, comme l'inscription à l'inventaire légal du patrimoine architectural de plusieurs biens, contribueront également au cadrage des futurs projets.

Considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, les procédures d'abrogation totale des PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit", n° 44-43 et n° 60-33 "Quartier Samaritaine-Chandeliers", et n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles", peuvent se poursuivre;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1. Prendre connaissance des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de Bruxelles Environnement pour les projets d'abrogation totale et définitive des PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit", n° 44-43 et n° 60-33 "Quartier Samaritaine-Chandeliers", et n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles".

Article 2. Estimer au vu de ces avis que les abrogations totales des PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit", n° 44-43 et n° 60-33 "Quartier Samaritaine-Chandeliers", et n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles" sont justifiées et ne doivent pas faire l'objet d'un rapport sur les

incidences environnementales, au regard des rapports d'abrogation totale avec évaluations des incidences.

Article 3. Soumettre les projets d'abrogation totale et définitive des PPAS n° 33-01/02 "Saint-Esprit", n° 44-43 et n° 60-33 "QUartier Samaritaine-Chandeliers", et n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles" à enquêtes publiques conformément aux articles 48 et 49 du COBAT.

Article 4. Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales.

Annexes :

- PPAS n° 33-01/02 «Saint-Esprit».- Plan d'aménagement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 33-01/02 «Saint-Esprit».- Plan d'expropriation (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 33-01/02 «Saint-Esprit».- Prescriptions d'urbanisme. FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 33-01/02 «Saint-Esprit».- Rapport d'abrogation avec évaluation d'incidences. FR (Consultable au Secrétariat des
- PPAS n° 33-01/02 «Saint-Esprit».- Avis Perspective.Brussels (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 33-01/02 «Saint-Esprit».- Avis Bruxelles-Environnement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 42-30 "Samaritaine-Chandeliers".- Plan de situation existante (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 42-30 "Samaritaine-Chandeliers".- Plan d'aménagement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 42-30 "Samaritaine-Chandeliers".- Prescriptions d'urbanisme. FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 60-33 "Samaritaine-Chandeliers".- Plan de situation existante (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 60-33 "Samaritaine-Chandeliers".- Plan des implantations et des gabarits (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 60-33 "Samaritaine-Chandeliers".- Prescriptions d'urbanisme. FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 42-30/60-33 "Samaritaine-Chandeliers".- Rapport d'abrogation avec évaluation d'incidences. FR (Consultable au
- PPAS n° 42-30/60-33 "Samaritaine-Chandeliers".- Avis Perspective.Brussels (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 42-30/60-33 "Samaritaine-Chandeliers".- Avis Bruxelles-Environnement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles".- Plan d'aménagement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles".- Plan d'expropriation (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles".- Prescriptions d'urbanisme. FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles".- Rapport d'abrogation avec évaluation d'incidences. FR (Consultable au Secrétariat des
- PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles".- Avis Perspective.Brussels (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles".- Avis Bruxelles-Environnement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)