Réf. Farde e-Assemblées : 2574808

N° OJ : 111

Projet d'Arrêté - Conseil du 27/05/2024

Objet : Abrogations totales : PPAS n° 33-01/02 «Saint-Esprit» - PPAS n° 42-30 et 60-33 “Samaritaine-Chandeliers” - PPAS n° 35-10/11 “Banque de Bruxelles”.- Absence d'incidences notables sur l'environnement.- Demandes d'avis des instances régionales.- Subventionnement.

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 du 20 février 2020 organisant l’intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d’élaboration des plans particuliers d’affectation du sol (PPAS).

Vu le Plan Communal de Développement (PCD), approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004.

Vu le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018.

Vu le Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS), approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013.

Vu le projet de Plan Communal de Développement Durable (PCDD), adopté provisoirement par le Conseil Communal le 4 décembre 2023 ;

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 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 d’urbanisme, a été adopté le 4 mars 1981 ;

Considérant que le PPAS n° 44-43 « 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 d'urbanisme, a été adopté le 1 décembre 1975 ;

Considérant que l'on doit se référer à l'article 40 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) donnant au Conseil communal le pouvoir d'initiative dans le cadre d'une procédure d'abrogation de PPAS ;

Considérant que les articles 44§1 et 57/1, le CoBAT imposent de soumettre, préalablement à l'abrogation des PPAS, à l'administration en charge de la Planification (Perspective.brussels) et à Bruxelles Environnement, un dossier comprenant au moins la motivation, les lignes directrices du projet et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier ainsi qu'une analyse réalisée selon les critères de l'annexe D du CoBAT, appréciant l'ampleur probable des incidences environnementales en cas de modification. Cette analyse détermine alors la procédure à suivre : une modification avec ou sans Rapport d'Incidences Environnementales (RIE) ;

Considérant que l'administration en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) donne son avis sur l'opportunité d' abroger un PPAS dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai ;

Considérant que Bruxelles-Environnement décide si le projet doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, le projet doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales ;

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 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, accord de majorité de la Ville de Bruxelles 2018-1024, projet de PCDD- adopté provisoirement le 4/12/2023) ;
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 :
a. aux n° 17 et 23 de la rue Haute. Cette possibilité est toutefois à nuancer par l'inscription du n° 17 à l'inventaire du patrimoine architectural Irismonument, ainsi que par la couverture de la zone par une ZICHEE, comme l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant. Par ailleurs, l'îlot étant en grande partie bâti, les prescriptions du RRU permettront d'encadrer les futures constructions.
b. le long de la rue des Alexiens (bâtiments récemment démolis et parcelle restée non bâti). Les constructions de la rue Haute et du boulevard de l'Empereur permettront cependant de baliser les gabarits en vertu du RRU.
8. La réalisation d'un nouveau plan d'alignement permettra d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse sur les parcelles qui ne sont pas bâties (notamment le long de la rue des Alexiens).
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 par ailleurs 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. Avec l'abrogation du PPAS, la possibilité d'augmentation du gabarit apparaît. Cette augmentation est ponctuelle, elle se situe rue Haute 17 et 23, et le long de la rue des Alexiens (bâtiments récemment démolis et parcelle restée non bâtie). Ce risque reste limité au regard du gabarit moyen des constructions existant dans l'îlot (en grande partie bâti) et aux alentours (rue Haute et boulevard de l'Empereur), ce qui permet de baliser les gabarits par application du RRU, comme l'inscription du n° 17 à l'inventaire du patrimoine, ou encore la couverture de la zone par une ZICHEE ;
11. Le PPAS comprend des dispositions relatives à la conservation des constructions qui disparaissent. Cependant, il existe encore la ZICHEE, la présence ponctuelle de 2 zones de protection et l'inscription à l'Inventaire 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 ;
12. Le PPAS comprend des dispositions relatives à l'harmonisation des constructions, non conservatoires, qui ne sont as 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), 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 couverture partielle du périmètre par des zones de protection, comme l'inscription à l'inventaire du patrimoine de plusieurs biens, contribueront également au cadrage des futurs projets.

Considérant que l'abrogation totale des PPAS n° 44-43 et 60-33 "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, 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'elles 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 du 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), et le PPAS n° 60-33 ne permet pas d'appliquer la prescription générale 0.7 (implantation de tout type d'équipement sous certaines conditions), ce qui génère l'abrogation implicite des PPAS pour ces aspects. La mixité autorisée et les seuils définis par la PRAS répondent aux objectifs actuels en la matière (PRDD - arrêté le 5/11/2018, accord de majorité de la Ville de Bruxelles 2018-1024, projet de PCDD- adopté provisoirement le 4/12/2023).
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. Le PPAS définit des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. 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 soit classée, et 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 d'une série de biens à l'Inventaire exercera une action favorable à leur conservation -la Ville ayant, par ailleurs, chargé la Région de statuer sur l'inscription des deux biens n'y figurant pas, et n'étant pas située en zone de protection d'un bien classé.
En conclusion, en cas d'abrogation des PPAS n° 44-43/60-33 "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 donc 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 du patrimoine de plusieurs biens, contribueront également au cadrage des futurs projets.

Considérant que l'abrogation totale du PPAS 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 une partie de 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 tel que prescrit en raison de la présence du monument classé qu'est la Cour des Comtes. 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 du patrimoine (rue de Namur 9 à 25). 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, accord de majorité de la Ville de Bruxelles 2018-1024, projet de PCDD- adopté provisoirement le 4/12/2023), 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), les commerces au rez dans la zone administrative) et quant aux types d'équipements en zone d' équipement et d'habitation du PRAS (E et F).
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 étant donné que le PPAS autorise ce que le PRAS n'autorise pas). 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 Comtes. 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 du patrimoine architectural Iris monument, la couverture de la zone par une ZICHEE et 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 Comtes 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 place du Petit Sablon), la ZICHEE et l'inscription à l'inventaire du patrimoine 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 située 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 donc 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 du patrimoine de plusieurs biens, contribueront également au cadrage des futurs projets.

Considérant qu'au regard des critères énumérés à l'annexe D du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (en annexe) et des objectifs visés par l'abrogation totale des PPAS n° 33-01/02 « Saint-Esprit », n° 44-43 et 60-33 « Samaritaine - Chandeliers », et n° 35-10/11 « Banque de Bruxelles », il apparait que ces abrogations sont dépourvues d'incidences notables sur l'environnement et se justifient en lieu et place de la modification des PPAS ;

Considérant qu'il convient de demander un subside pour l'abrogation du totale du PPAS dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/02/2020 qui organise l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d' abrogation des plans particuliers d'affectation du sol.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1. Adopter la procédure d'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 33-01/02 « Saint-Esprit ».

Article 2. Estimer que l'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 33-01/02 « Saint-Esprit » n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Article 3. Solliciter les avis de l'administration en charge de la planification (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) suivant les articles 44§1 et 57/1 du CoBAT pour l'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 33-01/02 « Saint-Esprit ».

Article 4. Demander un subside auprès des instances régionales dans le cadre de l'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation

du Sol n° 33-01/02 « Saint-Esprit ».

Article 5. La procédure d'abrogation totale des Plans Particuliers d'Affectation du Sol n° 44-43 et n° 60-33 « Samaritaine - Chandeliers » est adoptée.

Article 6. Estimer que l'abrogation totale des Plans Particuliers d'Affectation du Sol n° 44-43 et n° 60-33 « Samaritaine - Chandeliers » n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Article 7. Solliciter les avis de l'administration en charge de la planification (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) suivant les articles 44§1 et 57/1 du CoBAT pour l'abrogation totale des Plans Particuliers d'Affectation du Sol n° 44-43 et n° 60-33 « Samaritaine - Chandeliers ».

Article 8. Demander un subside auprès des instances régionales dans le cadre de l'abrogation totale des Plans Particuliers d'Affectation du Sol n° 44-43 et n° 60-33 « Samaritaine - Chandeliers ».

Article 9. La procédure d'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 35-10/11 « Banque de Bruxelles » est adoptée.

Article 10. Estimer que l'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 35-10/11 « Banque de Bruxelles » n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Article 11. Solliciter les avis de l'administration en charge de la planification (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) suivant les articles 44§1 et 57/1 du CoBAT pour l'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 35-10/11 « Banque de Bruxelles ».

Article 12. Demander un subside auprès des instances régionales dans le cadre de l'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol n n° 35-10/11 « Banque de Bruxelles ».

Article 13. 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° 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° 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".- Prescription 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° 42-30/60-33 "Samaritaine-Chandeliers".- Rapport d'abrogation avec évaluation d'incidences. FR (Consultable au

PPAS n° 35-10/11 “Banque de Bruxelles”.- Rapport d'abrogation avec évaluation d’incidences. FR (Consultable au Secrétariat des