



LA VILLE
DE STAD

COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/10/2020 - Point / Punt : 2

Informations du dossier / Dossiergegevens

Réf. / Ref.: **PPAS/2565/2020**

Introduit le / ingediend op: **08/06/2020**

Complété le / vervuldigd op:

Par / door :

Stad Brussel - Ville de Bruxelles DIVERS

Relatif à une demande de / in verband met een aanvraag tot :

Ayant pour objet / strekkende tot :

abrogation totale du PPAS N° 60-08 "Anvers-Alhambra"

Pour un bien sis / op een goed gelegen :

Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 60-08 « Anvers – Alhambra » : Ilots compris entre la rue des Hirondelles, la place De Brouckère, le boulevard Adolphe Max, la rue du Pont Neuf et la rue de Laeken

Parcelle cadastrale / kadastraal perceel:

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **16/09/2020 - 15/10/2020**

Réactions / Reacties: **1**

Commission de concertation précédente / Voorafgaande Overlegcommissie:



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be

Présences / Aanwezigheid:

Membres avec voix délibérative / Stemgerechtigde leden:

- Voir plus bas – Zie onderaan

Autres participants (Ville de Bruxelles) / Andere aanwezigen (Stad Brussel):

- Agent – Expert:
Syed Azor Ali Shazna
Delhove Hervé
- Secrétariat – Secretariaat:
Sallese Sandra
- Autre – Andere:
BULLYNCK Sofie (Cabinet Ans Persoons / Kabinet Ans Persoons)

Invités – Convoqués / Genodigden:

- Auteur de projet / Ontwerper van het project:
- Demandeur - Conseil / Aanvrager - Raadgever:
(Stad Brussel - Ville de Bruxelles DIVERS)
- Riverain(s) – Autre(s) / Buurtbewoner(s) - Andere:
Delaet Sarah (Inter-Environnement Bruxelles)
Olivier Rousseau (Direction Régionale de l'Urbanisme / Gewestelijke Directie Stedenbouw)
Christine Caliouw (Perspective Brussels)

Avis de la Commission de concertation / Advies van de Overlegcommissie

ABSTENTION :

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites – Perspective Brussels:

- 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 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;
- considérant qu'originellement, le PPAS n°60-08/60-08a « Anvers - Alhambra » a été adoptée le 12 novembre 1992.
- que la décision d'abrogation partielle fait suite à la décision du Gouvernement bruxellois de révision du PPAS pour cause d'utilité publique et ce, afin de permettre la construction par la Communauté française d'un bâtiment destiné au Théâtre National. Que ce permis d'utilité publique a été délivré par le fonctionnaire délégué le 2 juillet 2001.
- considérant que l'abrogation partielle du PPAS n°60-08 « Anvers - Alhambra » a été approuvée par le Gouvernement régional en date du 18 mars 2004.
- considérant que les prescriptions graphiques et littérales du PPAS partiellement abrogé concernent désormais les 10 ilots compris entre la rue des Hirondelles, la place De Brouckère, le boulevard Adolphe Max, la rue du Pont Neuf et la rue de Laeken. Qu'il est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait, un plan des affectations, un plan d'implantation et de gabarits et un plan d'alignement.
- considérant le PPAS a pour objectifs de préserver le logement sur le périmètre, de favoriser la mixité des fonctions et de sauvegarder le patrimoine.
- considérant que le Plan communal de développement de la Ville (2004) proposait d'aborder la question du PPAS en estimant qu'il est nécessaire de revoir les affectations du quartier Anvers-Alhambra afin d'augmenter la mixité des fonctions. On note cependant qu'avec l'arrivée du PRAS démographique, cet objectif est atteint.
- considérant que le respect des règlements et plans supérieurs en vigueur, comme l'appel à la notion de bon aménagement des lieux, suffit à garantir le développement de constructions en harmonie avec le bâti environnant.
- considérant qu'en date du 12 mars 2020, le Collège prenait la décision de principe de demander au département de l'Urbanisme d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS.
- considérant qu'en date du 08 juin 2020, le Conseil communal :
 - approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS ;
 - estimait que son abrogation n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
 - sollicitait les avis des instances régionales sur la dite abrogation suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;
- considérant que le 02 juillet 2020, 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 Anvers-Alhambra 60-08.
- que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure.
- considérant que suite à cet avis, la Ville a amendé l'analyse de l'absence d'incidences environnementales notables établie au regard des critères de l'annexe D du COBAT :
 - la référence à une partie de l'article 12 du PPAS concernant le nombre de places de stationnement autorisées pour les bureaux et autres affectations a été supprimée car ayant été exclue de l'Arrêté de l'Exécutif (p°35 de l'Annexe D) ;
 - l'analyse à la p°39 selon laquelle « à l'exception de celles pour la zone en forte mixité au PRAS, les prescriptions du PPAS sont globalement très proches des prescriptions du PRAS pour les zones d'habitation et de mixité » a été nuancée par la phrase suivante : « l'affectation secondaire « commerce » fait néanmoins l'objet de prescriptions plus souples au PRAS » ;
 - l'analyse partiellement erronée sur l'abrogation implicite relevée pour l'ilot 19 a été corrigée ;

l'analyse de l'abrogation implicite relevée pour l'îlot 2 en zone d'habitat au PPAS a fortement été nuancée en ce que la réalisation de l'affectation principale au PRAS sur la zone (équipement) n'est en rien menacée ;

- considérant néanmoins que la Ville estime qu'il existe bien des abrogations implicites concernant le commerce sur les îlots 3 et 18. En effet, dans ces cas et contrairement au PPAS, le PRAS permet de préserver les îlots de cette affectation avec un maximum de 1.000m² par projet.
- considérant que le 09 juillet 2020, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales. Dans son avis rendu dans les délais, Bruxelles-Environnement incite néanmoins la Ville à s'assurer de la préservation du patrimoine relevé par le PPAS et à limiter l'augmentation des flux automobiles suite à une éventuelle augmentation du nombre de logements en centre-ville.
- considérant que pour le 1er point, la Ville de Bruxelles étudie la possibilité de se doter d'un nouvel outil sur la thématique du patrimoine en cours de réflexion dans le futur Plan Communal de Développement Durable et ce, afin de renforcer la protection des biens inscrits à l'inventaire du patrimoine.
- que pour le 2ème point sur la mobilité, la Ville sera attentive à appliquer les principes du plan régional Good Move lors de la réalisation du plan de mobilité de la maille sur le Pentagone.
- considérant que le Collège en date du 27 août 2020, puis le Conseil communal en date du 07 septembre 2020, approuvaient le document intitulé « Annexe D amendée » suite aux avis de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement), et la poursuite de la procédure d'abrogation totale du PPAS sans élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales ;
- considérant que le 07 septembre 2020, le Conseil communal décidait en conséquence de soumettre l'abrogation totale du PPAS Anvers-Alhambra n°60-08/60-08a à enquête publique suivant les modalités des articles 48 et 49 du COBAT ;
- considérant que l'enquête publique s'est tenue à partir du 16/09/2020 jusqu'au 15/10/2020 inclus et que la commission de concertation a eu lieu en date du 28 octobre 2020 ;
- considérant que lors de cette enquête publique, des avis ont été demandés aux administrations régionales suivantes : Perspective en charge de la planification territoriale, l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement), la Direction de l'Urbanisme de Urban, la Direction du Patrimoine Culturel de Urban et Bruxelles-Mobilité ;
- considérant que la Direction de l'Urbanisme de Urban et Bruxelles-Mobilité n'ont pas remis d'avis ;
- considérant qu'en date du 27 octobre 2020, la Direction du Patrimoine Culturel d'Urban a réagi en estimant que « par l'abrogation du PPAS, la Ville entend encourager l'établissement de davantage de commerce, y compris au premier étage des immeubles, la création d'établissements hôteliers (ou fonction assimilé non autorisé dans le PPAS) et la création de davantage de logement dans les zones administratives de bureaux, ce que permet le PRAS. Les restrictions sur les gabarits seraient également amoindries ouvrant la possibilité d'une augmentation de ceux-ci. Cet assouplissement de la réglementation aura un impact sur la préservation du patrimoine, même inscrit à l'Inventaire, en particulier par l'aménagement d'espace commerciaux sur deux niveaux des immeubles haussmanniens. La DPC ne peut dès lors qu'encourager le développement d'un outil thématique du patrimoine dans le futur Plan Communal de Développement Durable et ce « afin de renforcer la protection des biens inscrits à l'Inventaire du patrimoine » (arrêté du Conseil du 07/09/2020, p. 2). Il serait important au-delà des biens actuellement repris à l'Inventaire, d'inscrire dans cette réflexion le patrimoine récent, post-moderne de Michael Graves (Fortis AG Headquarters, bvd E. Jacquain 53), pour ses qualités architecturales, sa bonne intégration au patrimoine haussmannien, son intérieur remarquable. »
- considérant que suite à ces remarques, la Ville tient à souligner ne pas encourager, via l'abrogation du PPAS « Anvers-Alhambra », l'établissement de davantage de commerces aux étages et la création d'établissements hôteliers autorisées dans certaines zones au PPAS et non autorisés dans d'autres. Que comme le montre le rapport d'analyse d'abrogation (ou Annexe D), vu la situation existante et la prescription 0.12 du PRAS, ces extensions seront fortement limitées et encadrées. Qu'à l'inverse la mixité fonctionnelle voulue lors de l'élaboration du PPAS sera mieux mise en œuvre par les prescriptions du PRAS, notamment en ouvrant des possibilités d'affectations plus nombreuses en zone administrative.
- considérant qu'en ce qui concerne les gabarits, les hauteurs des bâtiments sur le périmètre sont similaires et que des augmentations de ces hauteurs ne pourront être que limitées et ne se faire que via une demande de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) comme cela est également possible avec les prescriptions du PPAS pour la majorité des biens au sein du périmètre.
- considérant que comme le souligne l'avis, la Ville élabore un projet de Règlement Communale d'Urbanisme Spécifique au patrimoine portant dans un premier temps sur les biens inscrits à l'inventaire. Que les biens modernistes et post-modernistes ne sont quant à eux pas protégés par un arrêté, un plan ou inscrits à l'inventaire et qu'en conséquence l'abrogation du PPAS « Anvers-Alhambra ne peut avoir d'impact sur ces biens.
- considérant que le 16 octobre 2020, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a confirmé son précédent avis que l'abrogation totale du plan particulier d'affectation du

sol ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales. Bruxelles-Environnement incite néanmoins la Ville à s'assurer de la préservation du patrimoine relevé par le PPAS et à limiter l'augmentation des flux automobiles suite à une éventuelle augmentation du nombre de logements en centre-ville.

- considérant que le 20 octobre 2020, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS Anvers-Alhambra 60-08. Perspective indique souhaiter:

savoir si un projet de reconversion du bâtiment « Continental » existe déjà (et si d'autres projets sont prévus ailleurs sur ce périmètre) ;

qu'une courte description de la situation existante de fait du quartier soit ajoutée dans l'introduction : évolution et situation actuelle, plan foncier.

- considérant que ces 2 remarques ont été intégrées au texte de l'« annexe D » ou « rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences » amendé suite à l'enquête publique. Ainsi, à ce stade, aucun projet concret de reconversion du Continental n'a été développé. La 3ème remarque portant sur le fait que « la comparaison entre le cordon d'animation et de commerce au PPAS et le liseré de noyau commercial au PRAS ne peut se faire, car il n'y a pas de liseré de noyau commercial pour ces îlots » n'est de son côté pas valable étant donné que l'analyse du rapport ne mentionne nullement que l'on est en liseré de noyau commercial au PRAS. Enfin, 2 erreurs relevées ont été corrigées et portaient sur des fautes de formes et non de fond ;

- considérant que lors de l'enquête publique, seul Inter-Environnement Bruxelles a émis des questions/remarques par écrit. Qu'à la question de savoir si l'abrogation totale du PPAS « Anvers-Alhambra » aura un impact sur « l'acceptation potentielle » du projet Immobil-PBI sur la place De Brouckère, la réponse est négative car le projet est en-dehors du périmètre du PPAS et l'abrogation du PPAS ne permet pas des augmentations de gabarits sans demandes de dérogations. Par ailleurs, l'abrogation du PPAS permet en effet d'ouvrir des variétés d'affectations pour le bâtiment dit « Continental » mais qu'à ce stade, aucun projet n'est défini ;

- considérant que l'abrogation totale du PPAS n°06-08 « Anvers - Alhambra » se justifie en lieu et place d'une modification », et est donc toujours sollicitée pour les raisons suivantes :

- l'application des prescriptions du PPAS depuis le 12 novembre 1992 a permis d'atteindre ses 3 objectifs, à savoir la préservation du logement, la mixité des fonction et la sauvegarde du patrimoine ;

- les prescriptions du PRAS peuvent se substituer aux prescriptions du PPAS pour assurer la préservation du logement et la mixité des fonctions ;

- 6 des 10 îlots du périmètre du PPAS sont concernés par des abrogations implicites au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001 ;

- le patrimoine relevé au sein du patrimoine est protégé via un classement ou une inscription à l'inventaire ;

- les prescriptions esthétiques à propos de l'harmonisation des façades, des façades à ériger dans un style contemporain ou encore à propos des types de toitures sont considérées comme limitatives et peu pertinentes suite à l'évolution des styles, techniques et matériaux de construction actuels ;

- en favorisant la minéralisation et les constructions en intérieurs d'îlots, les prescriptions du PPAS sont un obstacle à la libération des intérieurs d'îlots (ainsi qu'à leur verdurisation et leur perméabilisation) ;

- les prescriptions du PPAS limitent fortement les possibilités de reconversion du bâtiment appelé « Continental », délimité par les rues St Michel, Boulevard A. Max, Place De Brouckère et Boulevard E. Jacquain. Cette reconversion prend place dans le cadre de la politique de la Ville de rassembler ses services dans le futur centre administratif, libérant les bureaux où se situent actuellement la Régie Foncière, le SIPPT (services médicaux et secrétariat) et les bureaux de l'échevin du Logement.

- considérant qu'en conséquence, au regard de l'article 50 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS Anvers-Alhambra n°60-08/60-08a peut se poursuivre.

Avis FAVORABLE.

Membres avec voix délibérative / Stemgerechtigde leden

VILLE DE BRUXELLES / STAD BRUSSEL

Ans Persoons

Fabian De Boey

PERSPECTIVE BRUSSELS

Christine Caliouw

DIRECTION REGIONALE DE L'URBANISME / GEWESTELIJKE DIRECTIE STEDENBOUW

Antoine Struelens

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL

Véronique Franchioly

DIRECTION REGIONALE DES MONUMENTS ET SITES / GEWESTELIJKE DIRECTIE
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Sybille Valcke

Pour les membres de la commission de concertation / Voor de leden van de overlegcommissie:

**Le (la) Président(e),
De Voorzitter(-ster),**

**Le (la) Secrétaire (adjoint(e)),
De (adjunct-) Secretaris,**



Ans Persoons





Nos réf. : PPAS/2565/2020
Tél. : 02/279.29.30

CONCERNE : PROCÈS-VERBAL DE CLÔTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'Ordonnance du 5 juin 1997 relatif aux permis d'environnement ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'enquête publique relative au dossier :

introduit le : **08/06/2020**

complété le :

par :

Stad Brussel - Ville de Bruxelles DIVERS

relatif à une demande de :

ayant pour objet :

abrogation totale du PPAS N° 60-08 "Anvers-Alhambra"

pour un bien sis :

**Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 60-08 « Anvers – Alhambra » :
lots compris entre la rue des Hirondelles, la place De Brouckère, le
boulevard Adolphe Max, la rue du Pont Neuf et la rue de Laeken**

parcelle cadastrale :

Ayant eu lieu du **16/09/2020** au **15/10/2020** ;

Attendu que les diverses formalités requises ont été accomplies et notamment l'affichage de l'avis d'enquête publique au plus tard le troisième jour avant le début de l'enquête publique ;

Considérant que, durant l'enquête publique, **1** réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) a été formulée;

Déclare close l'enquête publique à la date du **15/10/2020**.

Fait à Bruxelles, le **21/10/2020**.

Par délégation du Secrétaire de la Ville :

Michaël GOETYNCK
Directeur général

Ans PERSOONS
Echevine de l'Urbanisme



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Section Autorisations • Sectie Vergunningen

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 29 – urb.accueil@brucity.be • urb.onthaal@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be

C = 28.6.2020
PPAS 12565/2020

URB Commission de concertation - Overlegcommissie

De: Sarah De Laet <sarah.delaet@ieb.be>
Envoyé: jeudi 15 octobre 2020 12:42
À: URB Commission de concertation - Overlegcommissie
Objet: CC abrogation PPAS Alhambra-Anvers
Pièces jointes: Avis IEB PPAS_AA.pdf
Catégories: Y; Reaction

Madame, Monsieur, Bonjour,

Vous trouverez en pièce jointe à ce mail l'avis d'IEB dans le cadre de l'enquête publique relative à l'abrogation du PPAS Alhambra-Anvers.

Je souhaite également m'inscrire à cette commission de concertation, pourriez-vous m'éclairer sur les mesures sanitaires spécifiques ?

Je vous remercie d'avance et vous souhaite une excellente journée et fin de semaine.

Bien à vous,

Sarah De Laet



Collège des Bourgmestre et Echevins de Bruxelles-Ville
Département Urbanisme
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

Bruxelles, le 15 octobre 2020

Concerne : Dossier d'abrogation du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°60-08 « Anvers - Alhambra ».

Mesdames, messieurs,

Par la présente, Inter- Environnement Bruxelles souhaite émettre les succinctes remarques suivantes dans le cadre de la commission de concertation portant sur l'enquête publique relative à l'abrogation du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°60-08 « Anvers - Alhambra ».

A la lecture des documents disponible, et en l'absence d'un Rapport d'Incidence environnemental, il nous apparaît que l'abrogation du PPAS permette essentiellement de :

- Réduire la protection patrimoniale et envisager des modifications de façades non classées de la zone.
- D'augmenter la superficie de bureaux.
- D'augmenter la superficie de surfaces commerciales notamment en autorisant celles-ci aux étages.
- Réhausser d'un étage (en moyenne) les bâtiments existants.
- Développer une activité hôtelière

Nous constatons que la zone jouxte la place De Brouckère et ainsi les parcelles sur lesquelles Immobil-PBI a introduit une demande de permis d'urbanisme il y a quelques mois. Ce projet contenait entre autre, la construction d'un étage supplémentaire, visible depuis la place De Brouckère. Nous nous demandons si l'abrogation du PPAS aura un impact sur l'acceptation potentielle de ce projet contesté ?

Est-ce exact qu'en 2018, dans le cadre du Schéma de Développement Commercial, un projet d'établissement de centre commercial et d'un hôtel dans l'immeuble « continental » avait été évoqué par les pouvoirs publics dans la foulée de la mise en place du piétonnier ? Ce projet est-il toujours d'actualité ? Est-ce la raison pour laquelle vous souhaitez aujourd'hui abroger ce PPAS? Compte tenu des superficies commerciales de la zone et de la présence de trois centres commerciaux à proximité immédiate, la construction d'un 4e c centre semble quelque peu excessive, et devrait, à tout le moins, faire l'objet d'une étude d'impact socio-économique rigoureuse.

D'une façon générale, nous regrettons qu'une étude d'incidence n'ait pas été réalisée, celle-ci aurait permis de lister les projets en cours dans la zone, et d'aborder les futurs projets potentiels et leurs incidences.

Merci de joindre nos remarques au PV de la réunion de la commission de concertation.

Meilleures salutations, pour Inter-Environnement Bruxelles,

Sarah De Laet