

VOTRE COURRIER DU : 10/01/2023

VOS RÉF :

NOS RÉF : BRU\_0173\_006/OUT 6825

ANNEXES :

Au Collège des Bourgmestre et Echevins  
de la Ville de Bruxelles  
Développement Urbain  
Rue des Halles, 4  
1000 BRUXELLES

VOTRE CORRESPONDANT : Christine Caliouw

Bruxelles, le 07 février 2023

E-MAIL : ccaliouw@perspective.brussels

**CONCERNE : Projet d'abrogation totale du PPAS n° 46-41 « Baudouin – Harmonie » - Avis préalable Article 44 §2 du CoBAT**

## RECOMMANDÉ AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

La présente fait suite à votre demande d'avis préalable sur l'opportunité d'abroger totalement le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 46-41 « Baudouin – Harmonie » approuvé par arrêté royal du 8 juin 1989.

Perspective a examiné les documents reçus de vos services le 11 janvier 2023, à savoir la délibération du Conseil communal du 5 septembre 2022, la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 18 août 2022, le rapport justificatif de l'abrogation totale du PPAS intitulé « Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences » et le formulaire annexe 1 complété.

Le périmètre du PPAS, situé dans le quartier « Nord » est délimité par le boulevard Baudouin, la rue du Frontispice, la rue de l'Harmonie et la chaussée d'Anvers. Il couvre une superficie d'environ 1,7 ha.

Le PPAS n° 46-41 « Baudouin – Harmonie » a eu pour principaux objectifs de :

- restructurer les îlots qui comprenaient de nombreux bâtiments vides, en prenant notamment en compte la possibilité de regrouper des parcelles ;
- imposer des gabarits en accord avec la typologie locale, en donnant la possibilité de gabarits plus élevés sur le boulevard Baudouin ;
- protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers ;
- protéger le logement ;
- limiter le bureau ;
- fixer des prescriptions esthétiques.

Il a été partiellement abrogé par AGRBC du 19 juin 2003 suite à l'approbation du PPAS n°70-20bis « Héliport ».

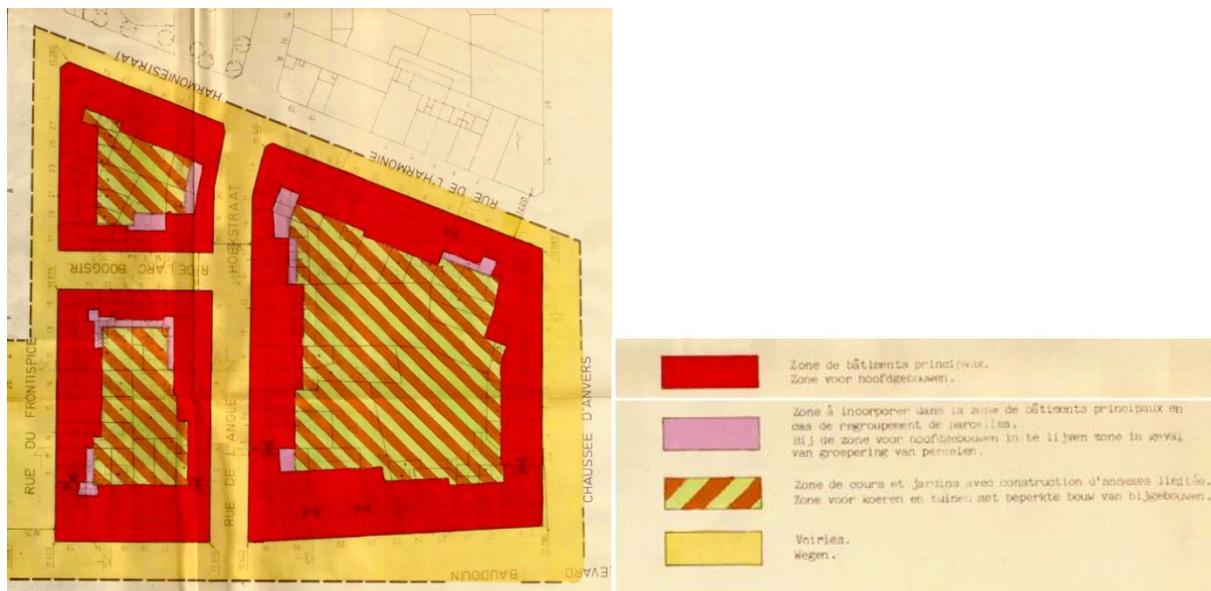
Ce PPAS est composé d'un plan d'aménagement, des prescriptions d'urbanisme et d'un plan de la situation existante.

Il est organisé en zones :

- de bâtiments principaux (rouge) : affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale, à ses compléments et aux équipements ; les rez-de-chaussée du front de la chaussée d'Anvers sont affectés obligatoirement aux commerces ou aux activités de service public ; les bureaux, commerces, petits artisanats, petits ateliers, petits dépôts sont autorisés aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage (toutefois sur un seul niveau) à front du boulevard Baudouin (si compatibilité avec fonction résidentielle) ; la continuité de l'habitation doit être assurée ;
- de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (hachures) : affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale, à ses compléments et aux équipements ; les installations commerciales de petits ateliers et petits dépôts sont autorisées au rez-de-chaussée (si compatibilité avec fonction résidentielle) ; la continuité de l'habitation doit être assurée ; la construction d'annexes à toitures plates est autorisée sur 2 niveaux sur 50% max de la surface ou sur 1 niveau sur 75% max de la surface ;
- à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement du parcellaire (rose) : en cas de non-regroupement, renvoi à la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- de voiries.

Les prescriptions urbanistiques apportent aussi des précisions sur le type de toiture, de clôture, l'architecture des constructions, l'esthétique des bâtiments, les parkings

Le plan d'aménagement indique les gabarits : généralement 4 niveaux, et localement 5 à 7 niveaux



Plan d'aménagement du PPAS

### Situation existante

Le PPAS a globalement été réalisé. L'entièreté du périmètre a été bâtie. Il comprend 3 îlots résidentiels, avec des bureaux (le long du boulevard Baudouin), la Polyclinique Du Lothier (coin boulevard Baudouin/ chaussée d'Anvers), des commerces et services (rez-de-chaussée d'Anvers).

La zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée est fortement bâtie, sans pour autant avoir atteint le potentiel de construction maximum offert par le PPAS (75% de la zone de cours et jardins).

Globalement les gabarits et l'implantation prévus par le PPAS sont respectés.

Bureau bruxellois  
de la planification  
Brussels  
Planningsbureau

Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles  
Naamsestraat 59  
1000 Brussel

T +32 2 435 42 00  
F +32 2 435 43 99  
@ info@perspective.brussels  
W www.perspective.brussels

On constate néanmoins des non-conformités avec le PPAS :

- un immeuble de bureaux sur le boulevard Baudouin (alors que le PPAS autorise les bureaux soit au rez soit au 1<sup>er</sup>) ;
- deux immeubles dépassant le gabarit prévu sur le boulevard Baudouin (9 niveaux au lieu de 7, et 7 niveaux au lieu de 5) ;
- les prescriptions d'ordre esthétique et architectural et relatives aux matériaux n'ont pas toujours été respectées (dérogations), en particulier pour les projets récents.

Sur les principales cartes du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), le PPAS est situé :

- en centre urbain ;
- en espace socio-économiquement faible ;
- au sein du pôle de développement prioritaire : quartier Nord ;
- en zone prioritaire de verdoisement ;
- en zone de revitalisation urbaine ;
- à proximité d'un noyau d'identité locale ;
- longé par une ligne de transport en commune de haute capacité existante + station métro Yser
- à proximité d'un itinéraire cyclable régional et du RER vélo.

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

La Ville de Bruxelles est occupée à élaborer un nouveau Plan Communal de Développement Durable (PCDD) « La Ville en devenir ».

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

Le périmètre du PPAS se situe au sein du périmètre du Territoire Nord et à la lisière du périmètre du projet de Plan d'Aménagement Directeur Maximilien-Vergote (PAD Max) qui est en cours d'élaboration.

Le développement de la zone, une fois le PPAS abrogé, s'inscrira dans cette nouvelle vision.

Le PPAS, approuvé en 1989, est antérieur au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Il y est repris en zone d'habitation, en ZICHEE et en espaces structurants.



Carte des affectations du PRAS

ZONES D'HABITATION		TYPISCHE WOONGBIEDEN
ZONES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE, ESTHETIQUE OU D'EMBELLISSEMENT		GEBIEDEN VAN CULTURELE, HISTORISCHE OF ESTHETISCHE WAARDE OF VOOR STADSVERFRAAIING
ESPACES STRUCTURANTS		STRUCTURERENDE RUIMTEN

Le PPAS est conforme au PRAS, puisque le logement constitue l'affectation principale de la zone d'habitation mais également les équipements (cf prescription 0.7 PRAS qui autorise, à certaines conditions, l'implantation des équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones du plan).

Notons cependant que :

- le PPAS, dans sa fonction « logement » comprend la notion d'hôtels (les définitions du PPAS se réfèrent au Plan de Secteur) ;
- le PPAS est plus précis :
  - en imposant des commerces/services publics aux rez-de-chaussée de la chaussée d'Anvers ;
  - en limitant les autres affectations secondaires (bureaux, commerce, petit artisanat, petit atelier, petit dépôt) aux rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage (mais seulement sur un seul niveau) du boulevard Baudouin (et seulement cet axe) ;
- le PRAS est plus strict en introduisant des seuils de superficie pour les affectations secondaires (et selon conditions locales, ...) et du nombre de chambres d'hôtels ; conformément à la circulaire n° 15 sur le régime de l'abrogation implicite, les prescriptions du PPAS étaient sur ces points déjà abrogées implicitement ;
- bien que le PPAS permet jusqu'à max 75% de surface bâtie dans la zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée, la prescription 0.6 du PRAS visant l'amélioration des intérieurs d'îlots est déjà d'application).

L'abrogation du PPAS permettra une plus grande mixité des fonctions (affectations de zone habitation, avec certains seuils), une clarification de la réglementation (suppression des abrogations implicites, définition du logement), protection du logement (affectation principale zone habitation et prescription 0.12). L'obligation des commerces aux rez-de-chaussée de la chaussée d'Anvers ne serait plus obligatoire ; cependant le PRAS ne les empêche pas.

En ce qui concerne le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), le PPAS indique les gabarits, la limite extrême des constructions, le type de toiture, les alignements à maintenir, les matériaux, En cas d'abrogation du PPAS, les règles du RRU s'appliqueront ; les intérieurs d'îlots pourront être améliorés ; des gabarits un peu plus élevés seront possibles sur le front du boulevard Baudouin. Les prescriptions d'ordre esthétiques n'étant pas prises en charge par le RRU, le principe du bon aménagement des lieux sera d'application + protection via ZICHEE.

#### Foncier

La Polyclinique du Lothier est rattachée à l'Hôpital Erasme.

La commune a chargé le bureau d'étude BRAT de la rédaction du rapport présentés à l'appui de la demande.

L'abrogation totale du PPAS 46-41 «Baudouin-Harmonie» se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

- l'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs (restructurer les îlots qui comprenaient de nombreux bâtiments vides, imposer des gabarits qui s'accordent avec la typologie locale, protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers, protéger le logement et limiter le bureau et fixer des prescriptions esthétiques) ;
- les prescriptions PRAS, du RRU et l'application du principe de bon aménagement des lieux cadré par la Vision du Territoire Nord, permettront d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse ;
- l'abrogation du PPAS est en accord avec la Vision Territoire Nord ;
- l'abrogation du PPAS est en accord avec la politique de simplification administrative de ses plans particulier d'affectation du sol ;
- l'abrogation du PPAS permettra une simplification/clarification du contexte planologique du périmètre ;

- le PPAS comporte des prescriptions qui ne correspondent plus à la vision urbanistique actuelle.

**Au vu de tous ces éléments, Perspective.brussels est favorable quant à l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n° 46-41 « Baudouin – Harmonie » sous réserve des remarques reprises ci-après :**

- réécrire/clarifier dans le rapport (p.14 et 71) et dans la décision du Conseil communal le point 2 concernant les « enjeux » du PPAS : les présenter soit du point de vue du PPAS soit du point de vue du PRAS /RRU ;
- encoder le dossier dans NoVA PPAS.

Perspective se réserve le droit d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure et dans le dossier.

Nous sommes bien évidemment à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire et vous rappelons notre disponibilité pour vous accompagner dans la procédure si vous l'estimez utile.

En vous remerciant de votre attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'assurance de notre considération distinguée.

Le 10/02/2023



Antoine de Borman  
Directeur général