

VOTRE COURRIER DU : 10/01/2023

VOS RÉF : herve.delhove@brucity.be

NOS RÉF : BRU 111 016/OUT 6830

ANNEXES :

Au Collège des Bourgmestre et
Echevins de la Ville de Bruxelles

Service Développement urbain

Rue des Halles 4

1000 BRUXELLES

VOTRE CORRESPONDANT : Sylvie Lemaire

Bruxelles, le 07/02/2023

E-MAIL : slemaire@perspective.brussels

CONCERNE : **Projet d'abrogation totale du PPAS n°46-60 « Harmonie-Faubourg » - 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°46-60 « Harmonie-Faubourg » approuvé par A.R. du 10 novembre 1983.

Perspective a examiné les documents reçus de vos services le 11/01/2023, à savoir la délibération du Conseil communal du 05/09/2022, la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 18/08/2022, ainsi que le rapport justificatif de l'abrogation totale du PPAS n°46-60 « Harmonie-Faubourg ».

Le périmètre du PPAS se trouve au sein de l'îlot délimité par la rue de l'harmonie, la rue du Faubourg, la rue de la Flèche et la chaussée d'Anvers.

Le PPAS n°46-60 « Harmonie-Faubourg » a eu pour principaux objectifs de :

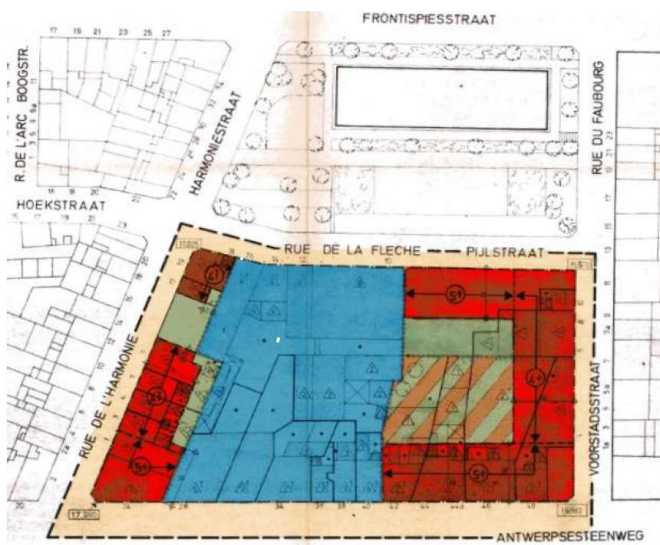
- fixer des alignements ;
- protéger l'intérieur d'îlot ;
- établir une zone d'équipement d'intérêt collectif ;
- protéger le logement ;
- protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers ;
- fixer des prescriptions esthétiques.

Ce PPAS est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait, un plan d'aménagement et un plan d'alignement.

Il comprend un îlot résidentiel incluant également les bâtiments du Collège de la Fraternité Saint-Vincent à la chaussée d'Anvers, la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette à la rue de la Flèche et des logements sociaux sur l'angle rue du faubourg-chaussée d'Anvers, les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces et services, le tout couvrant une superficie de 1 ha.

Il est organisé en zones :

- de bâtiments principaux (rouge) occupés par des immeubles à appartements et des maisons typiques bruxelloises (divisées en appartements pour la plupart). Les rez-de-chaussée des bâtiments le long de la chaussée d'Anvers sont occupés par des commerces ou par des équipements. Les immeubles ont été implantés dans la zone prévue à cet effet par le PPAS et présentent un gabarit similaire ou inférieur à ce que le PPAS autorise (3 à 6 niveaux) ;



Plan d'aménagement du PPAS

- d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (bleu) occupée par des immeubles d'équipements (école, maison d'enfants, équipements sociaux...), ainsi que des immeubles à fonction résidentielle, comme le permet le PPAS. Cette zone a donc été mise en œuvre conformément aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne les affectations ;
- de cours et jardins avec construction d'annexes (hachuré vert et orange) est moins bâtie que ce que le PPAS autorise, seule une annexe étant présente. Le reste de la zone est aménagée en cours et jardins. L'annexe présente dans cette zone respecte les prescrits du PPAS. La demande de PU délivré en 2020 vise par ailleurs la démolition d'une grande partie de cette annexe ;
- de cours et jardins (verte) aménagée en zones de cours et jardins..

Les prescriptions urbanistiques apportent également des précisions d'ordre esthétique, architectural et de les matériaux.

Situation existante

Les objectifs du PPAS ont globalement été réalisés. Il comprend la reconstruction sur la zones de cours et jardins (donnant sur la rue de l'Harmonie), la construction des immeubles de logements sociaux (à l'angle Anvers-Faubourg), parallèlement à l'urbanisation de l'îlot faisant face chaussée d'Anvers, la démolition d'une grande partie des constructions en intérieur d'îlot (hors zone d'équipements).

À préciser qu'une demande de permis a été introduite et délivrée en juin 2020 pour un projet de rénovation des bâtiments existants de la Maison d'Enfants, de construction de la parcelle non bâtie mitoyenne, de démolition-reconstruction d'immeubles chaussée d'Anvers et de réaménagement des abords.

Globalement les gabarits et l'implantation prévus par le PPAS sont respectés.
On constate néanmoins des non conformités avec le PPAS :

- un immeuble situé rue de la Flèche dépassant les gabarits autorisés par le PPAS. Toutefois, cet immeuble existait avant l'adoption du PPAS;
- la zone située à front de rue de l'Harmonie a été bâtie dans les années 90' en dérogation au PPAS ;
- en ce qui concerne les prescriptions d'ordre esthétique et architectural, les prescriptions relatives aux matériaux n'ont pas toujours été respectées, particulièrement pour les projets récents (cfr. rue de la Flèche).

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

- en centre urbain;
- en espace socio-économiquement faible ;
- en zone prioritaire de verdoisement ;
- au sein d'un pôle prioritaire de développement - territoire Nord ;
- au sein d'une zone de revitalisation urbaine ;
- à proximité d'un itinéraire cyclable régional.

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

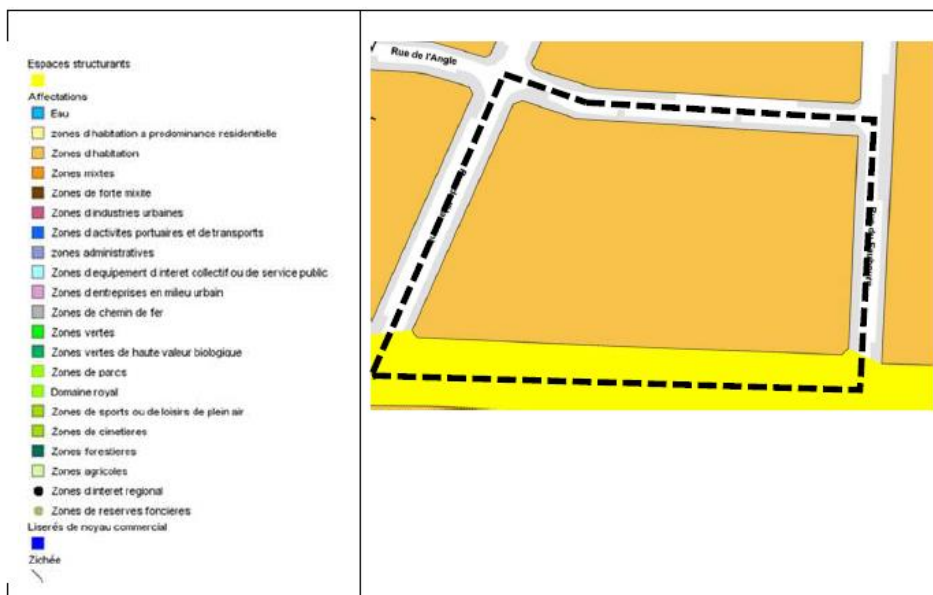
La Ville de Bruxelles est en cours d'élaboration d'un nouveau Plan Communal de Développement Durable (PCDD) « La Ville en devenir ».

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 également en cours d'élaboration.

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

Le PPAS, approuvé en 1983, est antérieur au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Il est repris en zone d'habitation.



Périmètre du PPAS (désigné par un contour noir pointillé) sur fond de plan du PRAS.

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).

S'agissant des zones de bâtiments principaux au PPAS, notons que :

- Le PPAS est plus précis en ce qu'il impose des commerces/services publics au rez à front de la chaussée d'Anvers, et plus strict en ce qu'il n'autorise que le bureau accessoire aux commerces, ateliers, dépôts...
- Le PRAS est plus strict en ce qu'il prévoit des superficies maximales limitées pour les différentes affectations secondaires

S'agissant des zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PPAS, notons que :

- Le PPAS est plus précis que le PRAS en ce qu'il réserve une zone pour les équipements.

S'agissant des zones de cours et jardins avec constructions limitée au PPAS, notons que :

- Le PPAS est plus précis que le PRAS en ce sens qu'il définit une zone où les annexes sont autorisées en intérieur d'îlot. Néanmoins, la prescription 06 du PRAS vise à améliorer la qualité des intérieurs d'îlots.

S'agissant de zone de cours et jardins au PPAS, notons que :

- Le PPAS ne va pas à l'encontre de la donnée essentielle générale 0.2 du PRAS ni des prescriptions de la zone d'habitation du PRAS.

L'abrogation du PPAS permettra de préserver le logement, via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12. Le PRAS permet néanmoins une plus grande mixité d'affectations (en autorisant les petites surfaces de bureau), ce qui répond mieux aux objectifs actuels pour le quartier Nord, tout en limitant les superficies maximales des affectations secondaires. Seule la fin de l'obligation d'une animation des rez-de-chaussée le long de la chaussée d'Anvers pourrait avoir un impact sur l'activation commerciale du rez-de-chaussée. Cependant le PRAS n'empêche pas d'activer les rez-de-chaussée.

En ce qui concerne le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact significatif en termes d'implantations et de gabarits, vu la prise en charge des demandes de permis par le RRU et le caractère bâti de l'îlot.

A l'exception de/des :

- la parcelle non bâtie sise à côté de la Maison des enfants de 8 niveaux rue de la Flèche, dont le gabarit pourrait être plus élevé que ce que prévoit le PPAS. Un projet est d'ailleurs prévu sur le site dont les gabarits dérogent légèrement au PPAS tout en s'inscrivant dans l'environnement bâti ;
- la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du PPAS où l'application des prescriptions du RRU limitera les possibilités d'implantation et de gabarit des constructions.
- zones d'annexes et de cours et jardins où les possibilités de construction d'annexes sont moindres avec le RRU qu'avec le PPAS. La perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent toutefois un enjeu actuel auquel le RRU répond mieux que le PPAS.

Les prescriptions d'ordre esthétiques n'étant pas prises en charge par le RRU, le principe du bon aménagement des lieux sera d'application.

Foncier

Le foncier du PPAS est en grande partie public, à savoir, les parcelles à front de la rue du Faubourg appartenant au Foyer Laekenois, ainsi que les parcelles à front de la rue de l'Harmonie appartenant à la Ville de Bruxelles.

La zone d'équipement est occupée par une école du réseau SeGEC (collège de la Fraternité), ainsi que par d'autres équipements dont la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette à rue de la Flèche (immeuble de 8 niveaux).

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 n°46-60 « Harmonie-Faubourg » 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 (fixer des alignements, protéger l'intérieur d'îlot, confirmer la zone d'équipement d'intérêt collectif, protéger le logement, protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers, fixer des prescriptions esthétiques) ;
- Les prescriptions du RRU, du PRAS, un nouveau plan d'alignement, et enfin 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.
- 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°46-60 « Harmonie-Faubourg » sous réserve des remarques reprises ci-après :

- réécrire/clarifier dans le rapport (p.12 et 72) 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