

**VILLE DE BRUXELLES  
STAD BRUSSEL**

**DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS  
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN**

**ILOT ANSPACH  
ANSPACH HUIZENBLOK**

**PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°**

**02-01**

**BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N<sup>R</sup>.**

**PROJET DE PLAN  
ONTWERPPLAN**

**QUARTIER COMPRIS ENTRE LES RUES DE L'EVEQUE, DES FRIPIERS, GRETRY ET LE  
BOULEVARD ANSPACH**

**WIJK BEGREPEN TUSSEN DE BISSCHOPS-, DE KLEERKOPERS- EN DE  
GRETRYSTRAAT EN DE ANSPACHLAAN**

**A Notes et rapports**

**A Nota's en verslagen**

**1er juin 2004**

## DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 02-01 « ILOT ANSPACH »

Le plan particulier d'affectation du sol est composé de :

- A. Notes, rapports, inventaires et annexes
- B. Prescriptions littérales
- C. Inventaire photographique

- 1. feuille n° 1 Plan de localisation
- 2. feuille n° 2 Plan de situation existante de droit
- 3. feuille n° 3 Plan de situation existante de fait
- 4. feuille n° 4a Plan des zones d'affectations
- 5. feuille n° 4b Plan des implantations, des gabarits et des caractéristiques des constructions.
- 6. feuille n° 5 Plan d'expropriation

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_

Par le Collège

Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

## TABLE DES MATIERES

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1.1. PERIMETRE .....	5
1.2. SITUATION DU PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL .....	5
1.3. APERÇU HISTORIQUE .....	5
<b>2. RAPPORT D’ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT.....</b>	<b>7</b>
2.1. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT – 12/09/2002 .....	7
2.2. PLAN REGIONAL D’AFFECTATION DU SOL - 05/03/2001 .....	7
2.3. DOSSIER DE BASE DU PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT - 04/02/1999 .....	7
2.4. PLANS PARTICULIERS D’AFFECTATION DU SOL EXISTANTS A PROXIMITE .....	8
2.5. PLAN D’EXPROPRIATION .....	8
2.6. PERMIS DE LOTIR .....	8
2.7. SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE.....	9
2.8. MONUMENTS ET SITES .....	9
2.9. BATIMENTS DECLARES INSALUBRES .....	9
2.10. ALIGNEMENTS .....	9
2.11. STATUT DES VOIRIES.....	9
2.12. PERMIS ET CERTIFICATS D’URBANISME DELIVRES MAIS NON REALISES, DE PLUS DE 1.000 M2 .....	9
<b>3. RAPPORT D’ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT .....</b>	<b>10</b>
3.1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT .....	10
a) <i>Les grandes propriétés</i> .....	10
b) <i>Population - logement</i> .....	10
c) <i>Economie - emploi</i> .....	11
d) <i>Le bâti</i> .....	12
e) <i>Patrimoine</i> .....	12
f) <i>Intérieur d’îlot</i> .....	13
g) <i>Espace public</i> .....	13
h) <i>Parkings</i> .....	13
3.2. CONTRAINTES ET DEFICIENCES DE LA ZONE DU PPAS .....	14
3.3. POTENTIALITES DE LA ZONE DU PPAS .....	14
3.4. ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER EXISTANTES .....	14
<b>4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE DOSSIER DE BASE DU PPAS.....</b>	<b>15</b>
4.1. LES OBJECTIFS DU PLAN .....	15
4.2. NOTE EXPOSANT LE CONTENU DES PRESCRIPTIONS .....	15
4.3 ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER PROPOSEES .....	16
<b>5. RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR.....</b>	<b>17</b>
5.1. PROJET DE PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT .....	17
5.2. PLAN REGIONAL D’AFFECTATION DU SOL .....	17
5.3. DOSSIER DE BASE DE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT.....	17
<b>6. RAPPORT D’INCIDENCES.....</b>	<b>18</b>
6.1. ELEMENTS ET AIRE GEOGRAPHIQUE SUSCEPTIBLES D’ETRE AFFECTES PAR L’AMENAGEMENT PROPOSE.....	18
6.2. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES DE L’AMENAGEMENT PROJETE AU REGARD DE LA SITUATION EXISTANTE	18
a) <i>Santé humaine</i> .....	18
b) <i>Faune et flore</i> .....	18
c) <i>Sol</i> .....	18
d) <i>Eau souterraine</i> .....	18
e) <i>Eau de surface</i> .....	18
f) <i>L’air</i> .....	18
g) <i>Le bruit</i> .....	19
h) <i>L’aménagement du territoire et l’urbanisme</i> .....	19
I) <i>Domaine socio-économique</i> .....	20
j) <i>Mobilité</i> .....	20

6.3. DESCRIPTION DES MESURES VISANT A EVITER, SUPPRIMER OU REDUIRE LES INCIDENCES NEGATIVES DE L'AMENAGEMENT PROPOSE .....	21
6.4. EXAMEN COMPARATIF DES SOLUTIONS DE REMPLACEMENT .....	21
6.5. RESUME NON TECHNIQUE .....	22

# 1. INTRODUCTION

## 1.1. Périmètre

Situé près du centre du Pentagone, le PPAS "Anspach" couvre une surface de 6.287 m<sup>2</sup> et est circonscrit par les rues suivantes: boulevard Anspach, rues de l'Evêque, des Fripiers, et Grétry.

Plus précisément, les rues et numéros de police concernés par le PPAS sont les suivants :

Code rue	Nom	Numéros de police concernés par le PPAS
4002	boulevard Anspach	30
3061/4046	rue de l'Evêque	après le 7
4052	rue des Fripiers	34-46
3075/4055	rue Grétry	16-34

## 1.2. Situation du Plan Particulier d'Affectation du Sol

La zone comprise dans le rayon de 500 mètres se situe dans le tissu ancien du centre historique de Bruxelles. Elle est divisée par les boulevards centraux Anspach, Emile Jacqmain et Adolphe Max et la place De Brouckère. Au nord-ouest se situent le quartier des anciens quais et le Béguinage; au nord-est, les quartiers du Marais et de la Blanchisserie (avec la place des Martyrs). Au sud-est, la zone de 500 mètres comprend l'Ilot Sacré et au sud-ouest le quartier Saint-Géry.

## 1.3. Aperçu historique

La physionomie actuelle du quartier est le résultat d'importantes transformations urbanistiques dues à l'aménagement des **boulevards centraux**. Outre l'assainissement des quartiers populeux des bords de la Senne en voûtant celle-ci sur deux kilomètres et en la doublant, sur chaque rive, d'un collecteur maçonné en briques, le projet de l'architecte L.P. Suys, retenu par la Ville en 1865, prévoyait l'embellissement de la ville par la création de boulevards rectilignes de 28 m de large, s'étirant au-dessus des canalisations, depuis la gare du Midi jusqu'au pied de l'église des Augustins d'où ils se diviseraient en deux branches vers la gare du Nord. Leur parcours serait ponctué de places et d'édifices monumentaux. L'exécution de ce vaste programme, inspiré des travaux d'urbanisation réalisés à Paris par le baron Haussmann, est commandé en 1866 à la Belgian Public Works Company. Elle s'accompagnera de l'expropriation progressive, suivie de démolitions, d'environ onze cents habitations, réalisée par la Compagnie Waring Frères. En 1871, la Ville poursuit les travaux en régie propre et en novembre, le bourgmestre Anspach peut inaugurer le voûtement de la Senne.

Depuis 1872, la Ville procédait également à la vente des terrains à bâtir. Pour stimuler la construction et en garantir la qualité architecturale, elle organisa de 1872 à 1876 un concours des vingt plus belles façades, bloquant à cet effet une somme de 100.000 francs de primes. Aucune contrainte n'était imposée aux architectes, sinon celle de bâtir sur une hauteur minimale de quinze mètres. Quelque sept cents habitations furent ainsi élevées en bordure des boulevards. Comme elles ne couvraient cependant que deux tiers des parcelles, la formule du concours fut rééditée en 1876, 1877 et 1878. D'autre part, en 1874, la Ville avait signé un contrat avec J.-B.A. Mosnier, qui dirigeait à Paris une entreprise de construction : elle lui livrait des parcelles à la condition qu'il y construise des immeubles dans les plus brefs délais. En 1878, quand la firme qui s'était associé les architectes français J. Olive et E. L'Homme fut déclarée en faillite, soixante-deux immeubles de rapport étaient bâtis sur le modèle Haussmannien, caractérisé par une certaine uniformité de façade et l'usage abondant de la pierre de France. Ils sont devenus pour la plupart propriété de la Ville.

La construction des boulevards centraux, commencée en 1870, est pratiquement terminée en 1880. Les travaux d'assainissement de la Senne et d'embellissement du centre de la ville ont profondément modifié le tissu urbain : des rues disparaissent, d'autres sont coupées, prolongées ou élargies; de

nouveaux quartiers apparaissent. Les grands travaux ont également entraîné un changement d'esprit : de prolétaires et voués à l'artisanat, les quartiers assainis deviennent bourgeois et se consacrent au commerce. L'axe nord-sud, et singulièrement le tronçon compris entre la place de Bouckère et la Bourse, devient le centre vivant du commerce et de l'hôtellerie, le cadre des cortèges et manifestations politiques et sociales. L'installation du métro dans le lit désaffecté de la Senne, en 1972-76, ne fera que renforcer ce caractère. Aujourd'hui, les constructions d'origine sont pour la plupart conservées; elles forment une suite continue d'immeubles de rapport et de commerce, où les coins de rue sont mis en évidence. L'ensemble a été réalisé en style éclectique, où alternent caractères néoclassiques, néo-baroques ou néo-Renaissance et très rarement néo-gothiques. Font exception les immeubles de Mosnier, bâtis en style Second Empire importé de France. Autour de la place De Brouckère et de la Bourse, on rencontrait surtout de grands hôtels, des cafés, brasseries et tavernes dont l'architecture typique se signalait par des marquises à structure métallique. Cafés et devantures commerciales furent adaptés au goût du jour, dans les styles Art Nouveau entre 1900 et 1910, Art Déco et fonctionnaliste entre 1920 et 1930; la plupart seront équipés de grandes vitrines à partir de 1950.

**Rue des Fripiers.** Avant 1570, elle s'appelait Petite rue des Chevaliers ; elle prit ensuite le nom de « Madelonnettes », dont le couvent bâti sur le côté impair a disparu en 1795. Sa dénomination actuelle lui vient des nombreux marchands de fripes qui s'y étaient établis, principalement au XVI<sup>e</sup> siècle. Elle est élargie sur la gauche en 1861-1862, lors du percement de la rue du Midi, afin de réaliser, avec la rue Neuve, la première voie N-S qui traverse Bruxelles pour relier la première gare du Nord, bâtie en 1841, à la station des Bogards, établie en 1840 près de la future place Rouppe. Elle devient alors une voie très animée par la circulation et le commerce. Elle recevra la rue Grétry sur sa droite d'abord, en 1860, puis sur sa gauche, en 1867-1871.

**L'îlot Anspach** est principalement constitué d'un complexe commercial connu sous le nom d'Anspach Center dont l'origine remonte à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Il comporte également quelques immeubles de rapport des années 1860-1870 sur les rues Grétry et des Fripiers.

L'Anspach Center -anciennement *Grand Bazar du Boulevard Anspach*, puis *Galleries (et Grand Bazar du Boulevard) Anspach*- regroupe différents bâtiments dont le plus ancien fut construit à l'emplacement de l'Hôtel de Suède, sur les plans datés de 1897 de l'arch. liégeois F. Petit. Il fut à de nombreuses reprises agrandi et transformé. Le bâtiment initial fut d'abord élargi vers la rue Grétry par le même architecte en 1899, puis en 1911. L'arch. V. Horta fut chargé de l'agrandir à l'arrière en 1903. En 1913, la façade rue Grétry fut élargie et l'ensemble du bâtiment haussé. L'arch. M. Polak dota le complexe d'une nouvelle façade sur la rue de l'Evêque en 1926-27 et construisit l'angle Evêque-Fripiers en 1935. Les magasins, fermés en 1983 pour cause de faillite, furent complètement réaménagés en 1984.

## 2. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

### 2.1. Plan Régional de Développement – 12/09/2002

Les 12 priorités du projet de ville et les 8 conditions transversales de mise en œuvre définies dans le PRD sont d'application. Le site du PPAS est en outre l'objet de mesures plus particulières, de par sa situation:

- en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;
- en périmètre de verdoisement et de création d'espace vert;
- près d'un noeud intermodal où la priorité accordée aux usagers faibles est renforcée;
- le long d'un itinéraire cyclable régional (rue des Fripiers);
- en zone à réorganiser, du point de vue des voiries (Pentagone);
- en zone 30;
- le long d'un itinéraire en site indépendant souterrain à améliorer (pré-métro) et d'un tronçon de ligne de bus à améliorer.

### 2.2. Plan Régional d'Affectation du Sol - 05/03/2001

L'îlot se situe en zone de forte mixité et est compris dans le périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. Le boulevard Anspach et la rue des Fripiers sont considérés comme espaces structurants. Un liseré de noyau commercial borde l'îlot qui est également traversé de galeries commerçantes.

Pour l'ensemble de la maille, le solde des superficies de planchers de bureaux admissibles est négatif (-7112 m<sup>2</sup> dans les zones d'habitat et -66174 m<sup>2</sup> dans les zones mixtes à la date du 30/04/01).

### 2.3. Dossier de base du Plan Communal de Développement - 04/02/1999

Une série de politiques développées dans le dossier de base du PCD concernent le quartier, à savoir la politique de la population et du logement, la politique de l'emploi et de l'économie, la politique foncière et immobilière et celle concernant le paysage urbain, le patrimoine et les espaces publics etc...

En particulier le volet réglementaire d'affectation du sol comporte 8 objectifs dont certains doivent faire partie du dossier de base du PPAS, notamment:

*Objectif 1: protéger effectivement le logement et renforcer la mixité dans tous les quartiers*

*Objectif 3: améliorer l'accessibilité du Pentagone tout en réduisant les nuisances liées à la pression automobile grâce à la promotion des transports en commun et à une meilleure gestion du stationnement et de l'espace public.*

*Objectif 6: protéger les bâtiments anciens qui représentent un intérêt patrimonial ou historique ou qui s'intègrent dans des ensembles harmonieux et favoriser la reconstruction des immeubles qui ne sont pas intégrés au centre historique.*

*Objectif 7: maintenir une densité du bâti permettant de maîtriser la qualité du cadre de vie et les valeurs foncières.*

Le quartier est couvert par 2 zones du PCD.

- Zone d'Intérêt du Patrimoine (ZIP)

Au contraire du PICHEE, elle inclut les intérieurs d'immeubles et les intérieurs d'îlot. Elle ne se limite pas exclusivement à ce qui est visible de l'espace public et vise à respecter la cohérence et l'intérêt du centre historique.

Dans la ZIP, les immeubles non couverts par la zone de sauvegarde du patrimoine (voir ci-dessous) peuvent faire l'objet d'une reconstruction. Dans certains cas, la reconstruction sera préférée à la rénovation et encouragée.

- Zone de Sauvegarde du Patrimoine

Les immeubles situés dans la ZSP sont destinés prioritairement à la rénovation et à la restauration de l'ensemble de leurs parties : façades, toitures, façades arrière, annexes, intérieurs, intérieurs d'îlot. Le sous-sol archéologique sera pris en considération. Une demande de modification radicale ou de démolition devra être motivée par une étude historique précisant l'absence d'intérêt des parties concernées par la démolition.

Dans le Projet de Plan Communal de Développement en cours d'approbation, le volet réglementaire d'affectation du sol a été supprimé.

## 2.4. Plans Particuliers d'Affectation du Sol existants à proximité

Le tableau ci-dessous détaille les PPAS situés dans un rayon de 500 mètres.

Nom	Numéro	Arrêté d'approbation	Arrêté de modification	Remarques
<b>VILLE DE BRUXELLES</b>				
Anvers-Yser	60-07 bis	A.E. 08/04/93		
Anvers-Alhambra	60-08	A.E. 12/11/92		Abrogé partiellement par AG du 18/03/2004
Fiancée	97-04			PPAS à l'étude
Fleurs	97-03			PPAS à l'étude
Damier	44-27	A.R. 13/02/69		
Martyrs	60-10	A.G. 29/10/92	A.G. 08/12/94	Transformation NTB
			Arrêt du Conseil d'État 12/01/96	Rue Neuve n° 1-11 et 31-69 retirés du périmètre
Assaut	44-18	A.R. 26/06/74	A.R. 15/12/81	Non conformité au plan de secteur. Partie modifiée : PPAS 44-19
Assaut	44-19	A.R. 26/06/74		
Ilot Sacré	80-60			Dossier de base approuvé par A.G. du 28/07/1999
Putterie	30-40	A.R. 13/09/84		
Saint-Jacques-Bon Secours	80-05			Dossier de base approuvé par A.G. du 24/06/1999
Chaufferette	34-11	A.R. 27/08/82		
Orts-Devaux	80-41	A.G. 09/07/98		
Saint-Géry	25-11	A.R. 09/04/81		
Rue de Flandre	99-02			PPAS à l'étude
Béguinage	80-80			Dossier de base approuvé par A.G. du 24/06/1999
Place du Samedi	44-43	A.R. 9/04/81		
Vanniers	44-41	A.R. 24/10/66		
Grand-Poste	44-31	A.R. 13/04/65		Abrogé par A.G. du 03/04/2003

## 2.5. Plan d'expropriation

Il existe un arrêté du Gouvernement du 22/03/2001, relatif à l'expropriation d'emprises nécessaires à la réalisation de sorties de secours et d'accès pour personnes à mobilité réduite à la station de métro "De Brouckère".

## 2.6. Permis de lotir



Néant.

## **2.7. Servitudes et droits de passage**

Il existe une servitude d'utilité publique liée au passage sous le boulevard Anspach du pertuis de la Senne et des installations du métro.

Il existe divers accès à la station de métro De Brouckère, notamment à l'angle Anspach/Evêque, ainsi que des liaisons en sous-sol et hors sol entre les complexes Anspach et Monnaie.

## **2.8. Monuments et sites**

Une partie des façades rue de l'Evêque est comprise dans le périmètre de protection du théâtre de la Monnaie (Arrêté du Gouvernement du 14/09/2000, classement comme monument).

Les immeubles de la rue des Fripiers font partie de la zone-tampon du périmètre de protection de la Grand-Place en tant que patrimoine mondial UNESCO.

## **2.9. Bâtiments déclarés insalubres**

Néant (au 12/08/2003).

## **2.10. Alignements**

Les alignements datent pour la plupart du milieu du XIXe siècle (Anspach 29/08/1866 ; Grétry 05/11/1860, Fripiers 10/02/1858 et 07/01/1850 ; Evêque 10/10/1927).

## **2.11. Statut des voiries**

Toutes les voiries situées dans les limites du plan sont des voiries communales.

## **2.12. Permis et certificats d'urbanisme délivrés mais non réalisés, de plus de 1.000 m2**

Néant.

### 3. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

#### 3.1. Situation existante de fait

a) *Les grandes propriétés*

L'îlot est en grande partie la propriété de la Ville (parcelles 1472h et 1461s). La parcelle 1461r appartient à la Communauté flamande, la parcelle 1600s originellement au domaine de l'Etat, Ministère des Communications et de l'Infrastructure mais un transfert à la Région de Bruxelles-Capitale est en cours, et les autres parcelles, chacune à différentes petites sociétés.

b) *Population - logement*

#### Analyse suivant les secteurs statistiques

L'analyse suivante résulte essentiellement des données provenant de l'Institut National des Statistiques. Celles-ci datent de 1991. Il faut donc être prudent quant à la lecture des chiffres et tenir compte de l'évolution du quartier.

Le secteur statistique comprenant le périmètre du PPAS "Anspach" est le A34. Ce secteur englobe +/- 18 îlots et s'étend entre le boulevard Anspach, les rues Fossé aux Loups et d'Assaut, le boulevard de l'Impératrice et la rue Marché aux Herbes.

Nombre d'habitants (source INS 1991):

728 personnes résident dans ce secteur. La densité du secteur A34 est de 46 habitants/ha, ce qui est supérieur à la moyenne de la Ville de Bruxelles (41,43 hab/ha) mais inférieur à celle du Pentagone (92 hab/ha). La densité est très faible à l'est (quartiers de la gare centrale et de la cathédrale) et augmente dans les autres directions, surtout vers l'ouest et le sud.

Secteur		Habitants /ha
A83	boulevard E. Jacqmain-ouest	84
A35	boulevard Adolphe Max	39
A32	Congrès-gare	24
A30	St-Michel-et-Gudule	3
A11	Rue des Colonies	4
A10	Gare Centrale	4
A001	Grand-Place	68
A002	Bourse	117
A20	Bourse-nord-ouest	134
<b>A34</b>	<b>Monnaie</b>	<b>46</b>
	<b>Ville de Bruxelles</b>	<b>41</b>
<b>A</b>	<b>Pentagone</b>	<b>92</b>

Type de population (source: INS 1991)

Tranches d'âge	A34
0-19	16 %
20-34	33 %
35-59	35 %
60-84	15 %
<b>TOTAL POPULATION</b>	<b>728</b>

Le tableau récapitulatif ci-dessous nous montre la proportion élevée de ménages d'une personne dans le secteur.

	A34	Pentagone	Ville de Bruxelles
Ménages 1 personne	70,4 %	61,4 %	53,5 %
Ménages de deux personnes	14 %	16,1 %	21,5 %
Ménages de trois personnes et +	15,5 %	22,5 %	25,1 %
<b>Nombre de ménages</b>	<b>470</b>	<b>20 737</b>	<b>67 077</b>

Dans le groupe des célibataires, les hommes sont beaucoup plus nombreux que les femmes (66 % pour 34 % de femmes). La proportion d'hommes célibataires par rapport au reste du territoire de Bruxelles-Ville est plus élevée.

En résumé, les statistiques montrent que la population est composée plutôt de célibataires, actifs de la tranche d'âge 25-50 ans. Les étrangers dans le secteur A34 représentent 39 % de la population.

### Analyse des données dans les limites du PPAS

Les statistiques provenant du Département Démographie de la Ville renseignent 14 habitants dans le périmètre du PPAS "Anspach". Ils se situent tous dans les immeubles sis rue Grétry, n° 24-26.

#### c) Economie - emploi

Une fois encore, le recensement INS de 1991 permettra pour le secteur statistique concerné de connaître le nombre total de la population active occupée :

	A34 (%)	Pentagone (%)	Ville de Bruxelles (%)
<b>Employeur</b>	11,7	5,4	4,6
<b>Indépendant</b>	14,8	12,3	9,6
<b>Chef d'entreprise lié par contrat</b>	1,5	1,1	1,5
<b>Employé</b>	42,9	36,7	48,7
<b>Ouvrier</b>	21,4	34,4	27,4
<b>Apprenti</b>	0	0,1	0,2
<b>Aidant</b>	4,1	2,4	2,0
<b>Personnel domestique</b>	0,5	1,2	0,9
<b>Statut inconnu</b>	3,1	6,3	5,1
<b>Total population active</b>	<b>196 personnes</b>	<b>9.487 personnes</b>	<b>37.050 personnes</b>

Ce sont les personnes ayant le statut d'employé et d'ouvrier qui sont les plus représentées. Les chiffres ne diffèrent pas essentiellement de la moyenne du Pentagone.

### Activités

#### Commerces :

L'îlot est au cœur d'une zone caractérisée par une grande activité commerciale. Situé au centre de deux axes commerciaux importants (boulevards centraux et axe rue Neuve/rue des Fripiers), l'îlot donne également, via la rue Grétry, sur le quartier des restaurants de l'îlot Sacré. Il est lui-même bordé de magasins et traversé par des galeries commerçantes. Les commerces sont principalement des magasins de vêtements, de bijoux, de design, de produits de beauté, de matériel hi-fi, électroménager et de gsm, on compte également un opticien et un coiffeur. La STIB a une agence, rue de l'Evêque. L'horeca est représenté par de nombreux snacks et cafés.

#### Secteur tertiaire :

L'immeuble des galeries compte un certain nombre de bureaux liés aux divers exploitants du lieu (Disquaire, Foire de Bruxelles). Un immeuble rassemble, rue Grétry, les services de la Communauté flamande en matière de mouvements de jeunesse.

#### *Equipements :*

Les étages du complexe Anspach Center sont en grande partie consacrés à de l'équipement (salles d'exposition, musée), mais sont actuellement en grande partie inexploités. Seules quelques associations y sont hébergées.

#### *d) Le bâti*

Comme fréquemment dans le centre-ville, l'îlot est densément bâti. Le bâti couvre environ 99 % pour une surface totale de l'îlot de 6.287 m<sup>2</sup>.

Les gabarits sont de 4 à 7 niveaux mais le nombre de niveaux visible extérieurement n'est pas très significatif puisqu'il ne correspond pas nécessairement aux niveaux réels intérieurs.

#### *e) Patrimoine*

Les bâtiments suivants sont repris dans *le patrimoine monumental de la Belgique* publié chez Mardaga :

**Anspach 24-26.** Immeuble incorporé dans le complexe des Galeries Anspach, mais construit à l'origine comme maison de rapport, en style éclectique, par J.-B.A. Mosnier, sur les plans de l'arch. J. Olive datés de 1874. Façade symétrique de pierres de taille blanches, divisée en registres de fenêtres rectangulaires, de quatre niveaux sur rez-de-chaussée et de cinq travées. Rez-de-chaussée dénaturé.

**Anspach 28-30.** Immeuble des Galeries Anspach aux façades de pierre blanche et bleue, de trois niveaux plus un entresol, sous toiture d'ardoises mansardée. Dix travées vers le boulevard, six vers la rue Grétry, élargies à droite de huit supplémentaires. Rez-de-chaussée modifié à plusieurs reprises.

**Grétry 16C-18.** Agrandissement des galeries Anspach conçu en 1903 par l'arch. V. Horta en style Art nouveau, avec façade principale sur la rue de l'Evêque où le rez-de-chaussée était garni d'une marquise et les étages pourvus de bows-windows, le tout démoli en 1935. Façade arrière conservée rue Grétry, en pierre blanche et bleue, comportant d'abord quatre travées, étendues à sept en 1913.

**Grétry 22-24.** Immeuble de rapport de type haussmannien, élevé en 1874 par J.-B.A. Mosnier sur les plans de l'architecte parisien J. Olive. Cinq niveaux et quatre travées sous toiture mansardée couverte d'ardoises. Façade de style éclectique à caractère Second Empire et Renaissance, entièrement en pierre blanche et richement décorée.

**Grétry 26-28.** Immeuble de trois niveaux plus entresol et de trois travées sous toiture mansardée couverte d'ardoises, datant de 1873. Façade de pierre blanche et pierre bleue au décor néo-Louis XVI. Rez-de-chaussée actuel modifié.

**Grétry 30-32.** A l'angle de la rue des Fripiers n° 34, immeuble de rapport éclectique à dominante Renaissance dû sans doute à l'arch. A. Samyn vers 1875. Quatre niveaux plus entresol et trois travées reliées aux deux latérales par un pan coupé ; toiture mansardée couverte d'ardoises. Façade de pierre blanche. Rez-de-chaussée commercial transformé.

**Fripiers 36.** Immeuble de trois niveaux plus entresol et de deux travées sous toiture mansardée couverte de tuiles, vestige d'une construction de trois travées conçue en 1865 par l'architecte L.P. Suys. Façade enduite ; décor Second Empire. Rez-de-chaussée transformé.

**Fripiers 38.** De même élévation et de même décor, quoique plus riche, que celle du n° 6 (Second Empire), façade datant de 1865 et signée par l'architecte W. Vandenvinne fils. Rez-de-chaussée commercial dès l'origine, actuellement transformé.

**Fripiers 40.** Maison à façade enduite, d'esprit néoclassique, de quatre niveaux de hauteur dégressive et de deux travées sous toiture mansardée couverte d'ardoises, dont le permis de bâtir date de 1865. Rez-de-chaussée transformé.

*f) Intérieur d'îlot*

La densité de bâti ne laisse pratiquement aucun espace libre à l'intérieur de l'îlot du fait de l'aménagement des galeries commerçantes.

*g) Espace public*

L'îlot bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun (lignes 1A et 1B du métro, pré-métro lignes 3, 52, 55, 56, 81, gares centrale, du Nord et du Midi, lignes de bus 29, 60, 63, 65, 66, 71).

Le boulevard Anspach est un axe de circulation important et assure la liaison Nord-Sud du Pentagone.

La rue des Fripiers a une vocation principalement piétonne liée à la déambulation le long des nombreux commerces, mais connaît cependant une circulation en sens unique assez dense qui provient en grande partie du parking Monnaie situé à son extrémité. Un autre parking est situé plus loin dans la rue et dessert un centre médical. L'étroitesse de la voirie rend le double sens cycliste problématique.

La rue Grétry est en sens unique vers la rue des Bouchers et consiste principalement en voie de desserte pour les quais de déchargement des Galeries Anspach (également sortie du parking de la polyclinique de la rue des Fripiers).

La rue de l'Evêque constitue un axe de liaison entre le bas et le haut de la ville. Elle connaît de ce fait un trafic intense encore augmenté du fait de la circulation de nombreuses lignes de bus et de la sortie de plusieurs parkings publics.

D'après le plan communal de déplacement, une congestion importante est relevée à la pointe du soir sur le boulevard Anspach et la rue de l'Evêque. La rue des Fripiers est également très chargée si l'on considère l'étroitesse de la chaussée. La circulation piétonne est très importante et on peut là aussi parler de congestion. Le PCD a relevé en guise d'exemple un trafic de plus de 6.000 piétons par heure le midi entre la place de la Monnaie et la rue Neuve. Le niveau sonore diurne et nocturne pour le boulevard Anspach et la rue de l'Evêque est relativement élevé et dérangeant ; le niveau de pollution atmosphérique dépasse les valeurs indicatives.

*h) Parkings*

Il existe une forte pression de stationnement liée aussi bien aux activités administratives que commerciales et aux loisirs de soirée.

En voirie, le stationnement est possible le long de la rue Grétry et du boulevard Anspach et, pour les taxis et les bus, sur la rue de l'Evêque. Le secteur statistique Monnaie (A34) comportait 1.318 emplacements de parking en 1997 (57 emplacements en voirie en stationnement libre, 78 en stationnement rotatif, 1.183 dans les parkings publics).

Une zone de stationnement est réservée aux taxis, place de Brouckère et rue de l'Evêque.

Les cyclistes disposent également d'un stationnement vélos, place De Brouckère et boulevard Anspach, en face du centre administratif.

Dans les limites du plan, il n'y a aucun emplacement de parcage dans les immeubles, mais l'îlot est bien entouré de parkings publics (Parking Philips : 485 places, Parking Monnaie : 646, Parking Evêque : 616, Parking Ecuyer : 552). Le Plan Communal de Déplacement a montré que les parkings publics étaient sous-occupés (moins de 50 % d'occupation en journée tandis que les voiries étaient surchargées (environ 200 % d'occupation en journée si l'on compte les voitures en infraction, dans un rayon de 300 m autour de la place De Brouckère). Les résultats sont seulement légèrement inférieurs pour le week-end.

Il y a quatre quais de déchargement pour les magasins des galeries côté rue Grétry.

### 3.2. Contraintes et déficiences de la zone du PPAS

La densité de fonctions et d'utilisation de la zone est la principale contrainte. L'îlot conserve de nombreuses façades anciennes mais les intérieurs ont été profondément modifiés. Les intérieurs d'îlot sont quasiment inexistant du fait de la structure des galeries commerçantes. La présence de nombreux commerces a pour conséquence que la zone est peu habitée. Les espaces publics connaissent une circulation intense, à la fois piétonne et automobile.

### 3.3. Potentialités de la zone du PPAS

L'îlot est situé en plein centre-ville, lieu desservi par les transports en commun et à proximité immédiate de centres commerciaux et des divers services culturels, sociaux et de santé. Les potentialités de logements nouveaux sont toutefois réduites en raison d'une présence d'activités commerciales très importante.

### 3.4. Estimation des surfaces plancher existantes

Bureaux :	2.419 m <sup>2</sup>
Logement :	910 m <sup>2</sup>
Equipements :	24.070 m <sup>2</sup>
(Remarque : une part importante mais non déterminée des surfaces destinées aux équipements est actuellement sous-exploitée)	
Commerces :	7.031 m <sup>2</sup>
Immeubles vides :	648 m <sup>2</sup>
Atelier et dépôts :	506 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>35.584 m<sup>2</sup></b>
<b>Non bâti</b>	<b>52 m<sup>2</sup></b>

La quasi totalité de l'îlot est bâtie. La fonction commerciale occupe une place importante avec 20 % des surfaces plancher. Le logement ne représente que 2,5 % des affectations. Les surfaces réservées à l'équipement sont actuellement sous-exploitées.

Les surfaces vides sont situées au-dessus des commerces et représentent un potentiel de logement supplémentaire.

## 4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE DOSSIER DE BASE DU PPAS

### 4.1. Les objectifs du plan

L'îlot "Anspach", situé au cœur du Pentagone, comprend un vaste complexe immobilier, l'Anspach Center, construit à l'origine à destination commerciale. Celle-ci a malheureusement périclité et des surfaces importantes ont été, par permis, affectées à l'équipement. L'ensemble est à présent peu équilibré et peu fonctionnel.

Le Plan Régional d'Affectation du Sol reprend l'îlot en zone de forte mixité, ce qui limite fortement, pour l'immeuble en question, vu sa grandeur, les superficies pouvant être affectées aux commerces, aux hôtels et aux bureaux. Il autorise cependant des possibilités d'augmentation de ces surfaces lorsqu'elles sont prévues par un plan particulier d'affectation du sol.

L'élaboration d'un PPAS permet une réaffectation harmonieuse du complexe, en y insufflant également du logement, ainsi qu'une revitalisation et une restructuration de l'îlot. Il permet en outre d'y implanter un casino, conformément au dossier de candidature approuvé par le Collège en sa séance du 25 octobre 2001 et conformément à l'arrêté royal du 20 juin 2002.

Le plan particulier d'affectation du sol "Anspach" participe à la revalorisation, la rénovation et la protection du quartier. Le plan vise à conserver au quartier une trame urbaine d'ensemble, homogène et historique, ainsi qu'à maintenir le contexte socio-économique et à rehausser la qualité des espaces publics.

Les objectifs prioritaires en matière d'affectation sont les suivants :

- Protection du logement dans le périmètre limité qui lui est réservé et amélioration de l'habitabilité de la zone.
- Protection de la fonction commerciale.
- Implantation de nouveaux logements, d'activités hôtelières et de commerces ainsi que d'un casino comprenant une salle polyvalente.
- Possibilité d'installation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

En matière de patrimoine, la protection ne porte plus uniquement sur les façades visibles depuis l'espace public, mais peut également être exigée pour les éléments intérieurs.

### 4.2. Note exposant le contenu des prescriptions

#### 4.2.1. Cadre physique

En ce qui concerne les petites propriétés rue Grétry et rue des Fripiers, les prescriptions visent à préserver la cohérence de la typologie existante, tant au niveau des implantations que des gabarits et des détails de construction. Le patrimoine est maintenu et protégé par des dispositions spécifiques.

Le complexe des galeries Anspach, vu le peu d'intérêt des structures internes, peut être quasiment entièrement recomposé en vue d'en rationaliser l'utilisation, mais une étude historique est exigée et les façades intéressantes doivent être maintenues de même que la typologie des toitures qui s'inscrit dans la continuité des boulevards centraux. Les angles de la rue de l'Evêque avec le boulevard Anspach et la rue des Fripiers peuvent être reconstruits dans une architecture contemporaine. Les gabarits et volumes maximaux sont définis par un profil s'inspirant des façades à maintenir.

En vue d'intégrer l'entrée de la station de métro et de permettre la reconstruction harmonieuse de l'angle du boulevard Anspach et de la rue de l'Evêque, un plan d'expropriation est prévu.

#### 4.2.2. Affectations

Pour le nouveau complexe Anspach, les affectations sont réparties comme suit.

Logement	Minimum 3.000 m <sup>2</sup>
Hôtel	Maximum 7.500 m <sup>2</sup> (maximum 160 chambres)
Casino	Minimum 10.000 m <sup>2</sup> – maximum 12.000 m <sup>2</sup>
Commerce	Maximum 10.000 m <sup>2</sup>

La possibilité d'implanter des équipements d'intérêt collectif ou de service public est prévue dans toutes les zones du plan.

Une partie de l'îlot située du côté de la rue des Fripiers et à l'angle avec la rue Grétry est soumise à des prescriptions légèrement plus restrictives que le PRAS en matière de commerce afin de préserver l'affectation de logement aux étages. La continuité de commerce et d'animation est assurée au rez-de-chaussée.

Les superficies de bureaux autorisées sont largement dépassées dans la maille concernée. Seuls les bureaux existants peuvent être maintenus.

#### 4.3 Estimation des surfaces plancher proposées

Surface totale du PPAS :	6.287 m <sup>2</sup>
Surface totale plancher bureau (existants):	2.419 m <sup>2</sup>
Surface totale plancher habitation :	4.558 m <sup>2</sup>
Surface totale plancher commerces (dont casino), petits ateliers et dépôts:	23.000 m <sup>2</sup>
Surface totale plancher hôtel :	7.500 m <sup>2</sup>
Surface totale non bâtie :	52 m <sup>2</sup>
Rapport plancher/sol (p/s) brut :	5,97



## **5. RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR**

### **5.1. Plan Régional de Développement**

Le projet de plan conforte les options du PRD, puisqu'il renforce l'habitat.

### **5.2. Plan Régional d'Affectation du Sol**

Les prescriptions d'affectation sont conformes au PRAS dans la mesure où celui-ci permet, en zone de forte mixité, d'avoir recours à un PPAS pour dépasser les limitations prévues en matière de commerce et d'activités hôtelières.

Une partie de l'îlot située du côté de la rue des Fripiers et à l'angle avec la rue Grétry est soumise à des prescriptions légèrement plus restrictives que le PRAS en matière de commerce afin de préserver l'affectation de logement aux étages : ces dispositions découlent d'une analyse fine de la situation existante.

### **5.3. Dossier de base de Plan Communal de Développement**

Il y a conformité avec les propositions de ce plan.

## 6. RAPPORT D'INCIDENCES

### 6.1. Eléments et aire géographique susceptibles d'être affectés par l'aménagement proposé

Etant donné le périmètre restreint du plan et ses objectifs (maintien des gabarits, reconstructions limitées, renforcement du logement...), l'aire géographique susceptible d'être affectée se limite aux abords immédiats de l'îlot concerné.

### 6.2. Evaluation des incidences prévisibles de l'aménagement projeté au regard de la situation existante

#### a) Santé humaine

L'aménagement projeté n'induit pas d'effet néfaste pour la santé humaine. Les incidences dues au chantier seront limitées par les mesures préconisées dans la législation en vigueur.

#### b) Faune et flore

Les cours et jardins sont quasiment inexistantes dans cet îlot densément construit (voir plan 3) mais une prescription (article 3.1.3.5.) prévoit leur maintien. Il n'y a donc pas de détérioration des conditions de développement à craindre pour les éléments végétaux et animaux.

#### c) Sol

Au vu de la situation existante et considérant que les activités envisagées ne sont pas susceptibles d'engendrer une pollution, il n'y a pas d'incidences négatives à redouter du fait des aménagements projetés. La nappe phréatique se situant à plus ou moins 5 m au-dessous du niveau du sol, des mesures visant sa protection sont prévues dans les prescriptions (article 3.3.) au cas où un deuxième niveau de sous-sol serait nécessaire. Le patrimoine archéologique est également pris en compte dans les prescriptions (article 1.7.).

#### d) Eau souterraine

Voir le point précédent pour ce qui concerne la nappe phréatique. Au vu de la situation existante, aucune incidence négative n'est à craindre.

#### e) Eau de surface

Au vu de la situation existante, aucune incidence négative n'est à craindre. La gestion des eaux de surface est en outre réglée par le Règlement Régional d'Urbanisme.

#### f) L'air

La pollution de l'air en milieu urbain trouve principalement son origine dans le trafic automobile et les équipements techniques des bâtiments. L'augmentation du trafic automobile devrait être peu importante (cfr. mobilité). L'augmentation des surfaces de plancher étant limitée et la réalisation de projets impliquant nécessairement le renouvellement d'installations techniques vieillies par des équipements plus propres, la qualité de l'air ne peut que s'améliorer.

Les gabarits du bâti existant étant globalement maintenus, il ne faut craindre aucune création de zone de re-circulation ni de courants d'air importants. Au contraire, la démolition de la passerelle située rue de l'Evêque permet de supprimer les zones de surpression existant à cet endroit.

Aucune incidence négative n'est donc à craindre.

### *g) Le bruit*

La situation existante se caractérise par un niveau sonore élevé correspondant à une implantation dans un centre urbain à proximité de la place de la Monnaie, lieu de nombreuses manifestations en plein air.

Les nouvelles affectations prévues ne sont pas de nature à générer des nuisances sonores supplémentaires. Seule la salle polyvalente pourrait en produire mais une isolation acoustique optimale est exigée dans les prescriptions (point 3.3.). La législation en vigueur règle en outre l'isolation acoustique des nouvelles constructions.

La démolition de la passerelle, constituée de surfaces lisses, doit également contribuer à supprimer une partie des réverbérations sonores actuelles.

L'augmentation de trafic résultant de la mise en œuvre du projet devant être très limitée (voir point mobilité), l'incidence sur le niveau de bruit ne sera pas significative.

L'accès à la zone de déchargement et au parking de la zone à prescriptions particulières se fait rue Gretry. Sa localisation est donc identique à celle des quais de déchargement actuels du centre Anspach ; aucune perturbation supplémentaire n'est à craindre.

### *h) L'aménagement du territoire et l'urbanisme*

La situation existante est décrite aux points 3.1. d, e, f, g et 3.4. du présent rapport.

Le plan permet d'organiser le développement d'un îlot, en particulier en ce qui concerne la zone à prescriptions particulières. Les incidences suivantes sont attendues.

- Réaffectation d'immeubles vides ou partiellement vides tant au niveau de la zone à prescriptions particulières que des étages des autres immeubles.
- Rénovation des façades situées boulevard Anspach qui font partie des boulevards centraux structurant le Pentagone (cfr 1.3).
- Reconstruction des angles Anspach/Evêque et Evêque/Fripiers dans une architecture contemporaine de nature à contribuer à revaloriser le paysage et la composition urbaine.
- Protection et rénovation du patrimoine historique, prise en compte du sous-sol archéologique.
- Globalement, les gabarits autorisés sont semblables à la situation existante. La requalification du complexe permet de rendre plus harmonieuse la configuration des toitures et des rez-de-chaussée. Une légère augmentation de gabarit est autorisée rue des Fripiers afin de ménager une transition entre le complexe Anspach et les petites maisons de la rue.
- L'intérieur de l'îlot étant actuellement quasi entièrement construit, le projet de plan correspond plus ou moins à la situation existante. En outre, les mesures prévues dans le Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'éclairage des locaux tels que les logements et chambres d'hôtel auront pour conséquence la diminution du volume construit en intérieur d'îlot.
- Requalification de l'espace public, notamment par la rénovation de l'accès de la station de Brouckère à l'angle Anspach/Evêque et par la suppression de la passerelle, rue de l'Evêque.
- Amélioration de l'équilibre entre les fonctions urbaines par rapport à la situation existante, au travers de la protection de la fonction commerciale, du renforcement de l'habitat et de la mixité des fonctions en général.

## *l) Domaine socio-économique*

La situation existante est décrite aux points 3.1. a, b, c du présent rapport.

Les retombées dans le domaine socio-économique attendues sont les suivantes :

- Renforcement de la fonction logement qui a quasi disparu de l'îlot (création de 3.000 m<sup>2</sup> dans la zone à prescriptions particulières et incitation à la transformation des étages des commerces en logements dans la zone d'habitation).  
Surfaces plancher existantes : 910 m<sup>2</sup>  
Surfaces planchers futures prévues : 4.558 m<sup>2</sup>
- Soutien de la fonction commerciale au travers de la possibilité de réaménager un ensemble cohérent dans la zone à prescriptions particulières et de la confirmation de la vocation commerciale des rez-de-chaussée.
- Développement de l'activité économique et de l'attractivité du centre ville au travers de la création d'un hôtel de maximum 160 chambres.
- Développement de l'activité économique et de l'attractivité du centre ville et de la région de Bruxelles Capitale au travers de la création d'un casino.
- De manière plus générale, la complémentarité entre les différentes affectations est propice au développement d'un environnement socio-économique équilibré et dynamique.

Les incidences socio-économiques suivantes sont donc attendues :

- Création de nombreux emplois (casino, hôtel, commerce)
- Augmentation du nombre d'habitants du quartier grâce à la création de logements neufs et donc modification du profil socio-économique existant.
- Augmentation de l'additionnel à l'impôt aux personnes physiques grâce à la création de logements et donc la venue de nouveaux habitants.
- Valorisation du patrimoine communal particulièrement en ce qui concerne la zone à prescriptions particulières.

## *j) Mobilité*

La situation existante est décrite aux points 3.1. g et h du présent rapport.

### *- Les piétons :*

Le projet induit une augmentation de la mobilité piétonne et contribue donc à renforcer l'animation du centre ville. Le réaménagement des boulevards centraux devra en tenir compte.

Un accès confortable des piétons et, en particulier, des personnes à mobilité réduite au métro est prévu dans les prescriptions (article 3.3.)

### *- Les cyclistes*

Le projet a peu ou pas d'incidence sur la mobilité des cyclistes. L'itinéraire cyclable régional passant par la rue des Fripiers est respecté. Un accès des cyclistes à la station de métro est prévu dans les prescriptions (article 3.3.).

### *- Les transports en communs :*

L'accessibilité est excellente du fait de l'accès à la station métro de Brouckère (ligne 1A, 1B de métro et 3, 52, 55, 56, 81 de pré-métro), de la présence d'arrêts de bus rue de l'Evêque (29, 60, 63, 65, 66, 71) et à côté de la Bourse et de la proximité des gares Centrale, du Nord et du Midi. Cette situation a d'ailleurs constitué un des critères fondamentaux lorsque la Ville a posé sa candidature pour l'accueil d'un casino.

Le projet prévoit l'intégration de l'accès à la station de métro lors de la reconstruction de l'angle Evêque/Anspach, ce qui est de nature à améliorer l'accessibilité et l'attractivité de celle-ci.

L'importance des infrastructures existantes permet d'assurer sans problème une desserte correcte des fonctions envisagées dans la zone à prescriptions particulières.

#### *- La circulation automobile*

L'excellente desserte en transports en communs est de nature à limiter l'impact du projet sur la circulation automobile locale.

Le nombre limité d'emplacements de parking prévu (99 emplacements dans la zone à prescriptions particulières) n'est pas de nature à créer une augmentation sensible de la circulation dans le quartier.

L'accès à la zone de déchargement et au parking de la zone à prescriptions particulières (rue Grétry) est situé en dehors des principales voies de circulations (Anspach / Evêque) ce qui permet d'éviter tout effet de congestion locale. Il diffère peu de la situation actuelle puisque les quais de déchargement du centre Anspach y sont actuellement implantés.

#### *- Le stationnement*

La situation existante est décrite au point 3.1. h du présent rapport.

Le projet ne modifie pas l'offre de parking en surface. Toutefois, la possibilité d'implantation de fonctions telles qu'un hôtel ou un casino dans la zone à prescriptions particulières favorise les comportements de type arrêt bref et dépose. Cette situation devrait conduire à favoriser la création de zones de dépose-minute d'ampleur limitée le long du boulevard Anspach. Les prescriptions ont pris cet aspect en compte et garantissent la fluidité de la circulation piétonne (article 4.1.5.).

Le projet prévoit la possibilité de création d'emplacements de parkings souterrains (maximum 99 emplacements) dans la zone à prescriptions particulières. Ce nombre permet de répondre en partie aux besoins spécifiques de cette zone (logements, clients de l'hôtel, personnel travaillant dans le bâtiment). Il faut également constater qu'en dépit de la situation existante de fait aux étages du Complexe Anspach l'impact des affectations autorisées à cet endroit (salles d'expositions, foires,...) n'est pas sensiblement différent des affectations envisagées (casino, hôtel, logements, commerces).

La bonne desserte en transport en commun du quartier et la présence de 4 parkings publics à proximité devrait limiter les incidences négatives dans ce domaine.

### **6.3. Description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives de l'aménagement proposé**

Des mesures complémentaires sont à prendre lors de la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement afin d'assurer l'application des différentes réglementations en vigueur, notamment en matière d'isolation acoustique et de prévention des pollutions diverses.

### **6.4. Examen comparatif des solutions de remplacement**

Sans objet.

## 6.5. Résumé non technique

### *Situation existante*

Le dossier de base concerne un îlot situé près du centre du Pentagone et est circonscrit par le boulevard Anspach, les rues de l'Evêque, des Fripiers et Grétry. La plus grande partie est constituée d'un complexe commercial connu sous le nom d'Anspach Center. Celui-ci est propriété de la Ville de Bruxelles. Les étages en sont actuellement pour la plupart inoccupés.

L'îlot se caractérise par une grande activité commerciale. La densité de population est faible.

L'îlot est densément bâti. Les bâtiments présentent plusieurs façades intéressantes du XIXe siècle. Le bâti des angles Anspach/Evêque et Evêque/Fripiers est par contre de moindre qualité.

Situé en plein centre ville, l'îlot est très bien desservi en transport en commun

### *Dossier de base du PPAS*

Le projet permet une réaffectation harmonieuse du complexe commercial principal en y insufflant également du logement (minimum 3.000 m<sup>2</sup>). Il permet en outre d'y implanter un casino (minimum 10.000 m<sup>2</sup>, maximum 12.000 m<sup>2</sup>) et un hôtel (maximum 160 chambres). Ces affectations ne sont rendues possibles que par l'élaboration du présent PPAS. En effet, le PRAS limite fortement les superficies commerciales et hôtelières dans cette zone, mais autorise le dépassement de ces limites dans le cadre de l'élaboration d'un PPAS.

En ce qui concerne les petites propriétés rue Grétry et rue des Fripiers, le projet vise à préserver la cohérence de la typologie existante.

De manière générale, le patrimoine est maintenu et protégé.

La fonction commerciale de la zone est protégée tout comme la fonction logement. L'habitabilité est améliorée.

### *Incidences du projet*

Le projet ne modifie pas fondamentalement la situation existante dans les domaines de *la santé humaine*, de *la faune et de la flore*, de *la sol*, de *des eaux souterraines et eaux de surface*. Les éventuelles incidences négatives qui ne sont pas déjà prises en compte dans les prescriptions peuvent être maîtrisées lors de la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement.

La bonne desserte en transport en commun et la localisation judicieuse des fonctions et accès limitent les incidences sur le *l'air* et le *bruit* à un minimum.

L'impact sur *l'aménagement du territoire et l'urbanisme* est positif du fait principalement des possibilités de restructuration harmonieuse de la zone à prescriptions particulières. Le patrimoine est par ailleurs protégé. La fonction d'habitat est encouragée.

L'incidence sur le domaine *socio-économique* est positive car le projet encourage le développement des activités commerciales, d'un établissement hôtelier, d'un casino et de l'habitat.

La bonne desserte en transport en commun, la localisation des accès et la possibilité de création d'un parking souterrain de 99 emplacements réduisent l'incidence d'un projet au minimum dans le domaine de la *mobilité*.

## Conclusion

Le projet ne comporte pas d'incidence négative majeure. Par contre, il permet le redéveloppement harmonieux d'un îlot au centre de Bruxelles et a donc une incidence positive importante.

Bruxelles, le

L'auteur de projet, J. BREDART, Ingénieur-Directeur Général du DEPARTEMENT URBANISME, agréé par Arrêté Ministériel du 22/11/1993, renouvelé par Arrêté Ministériel du 21/10/1998 et du 22/10/2003,

J. BREDART