Réf. Farde e-Assemblées : 2727977

N° OJ : **59**

Projet d'Arrêté - Conseil du 07/09/2026

Objet : Modification du PPAS n° 52/04_05_06 "Château du Marquis d'Assche".- Adoption provisoire du plan d'alignement n° 7682.- Mises à l'enquête publique.

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;

Vu le Plan Communal de Développement Durable, approuvé par arrêté du Gouvernement du 7 novembre 2024 ;

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;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006;

Vu le Règlement sur les Bâtisses du 3 février 1936 ;

Vu les plans d'alignements anciens promulgués par arrêtés royaux ou par le Conseil communal ;

1. Modification du PPAS n° 52/04_05_06 "Château du Marquis d'Assche"

Considérant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 52/04_05_06 "Château du Marquis d'Assche" a été adopté le 31 janvier 1961 et est constitué d'un plan d'expropriation (aujourd'hui obsolète), d'un plan de destination et d'un plan d'aménagement. Il est situé à Haren, entre les rues d'Hannetaire, de Verdun, Twyeninck, du Beemdgracht, Servandoni et du Pré aux Oies;

Considérant que le PPAS "Château du Marquis d'Assche" avait pour objectifs l'urbanisation du périmètre en affectant les ilots à du logement tout en préservant les intérieurs d'ilots par des cours et jardins, ainsi que la préservation de la typologie du bâti spécifique de Haren en prescrivant des gabarits de 2 niveaux (+ mansardes) pour les nouvelles constructions ;

Considérant que ces objectifs ont pu être atteints grâce aux prescriptions graphiques du PPAS "Château du Marquis d'Assche", à l' exception des développements le long de la rue du Pré aux Oies. Cette rue reste partiellement non-bâtie et occupée par le parc de Haren;

Considérant qu'en 2007, la Ville de Bruxelles a aménagé le parc de Haren au sein du périmètre du PPAS. Que ce parc n'est protégé ni par le PPAS, ni par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

Considérant qu'en date du 28/05/2026, le Collège prenait la décision de principe de demander au département Développement urbain d'entamer une procédure de modification du PPAS "Château du Marquis d'Assche" ;

Considérant qu'en date du 08/06/2026, le Conseil communal :
- approuvait la décision d'entamer la procédure de modification du PPAS "Château du Marquis d'Assche" en lieu et place d'une abrogation partielle ou totale ;
- estimait que la modification du Plan Particulier d'Affectation du Sol "Château du Marquis d'Assche" n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
- sollicitait les avis des instances régionales sur la modification suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;

Considérant que le 10/07/2026, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité de modifier le PPAS "Château du Marquis d'Assche". Que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure;

Considérant que le 17/07/2026, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que la modification du plan particulier d'affectation du sol "Château du Marquis d'Assche" ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales. Que la demande de Bruxelles-Environnement d'envisager la fermeture de l'ilot du côté de la rue du Pré aux Oies a été envisagée par la Ville de Bruxelles mais n'a pas été retenue pour les raisons suivantes :
- La rue du Pré aux Oies est décentralisée par rapport aux cœurs de quartier de Haren et n'est donc pas une localisation idéale pour accueillir des équipements ou autres activités économiques. Par ailleurs, ces activités économiques doivent être compatibles avec l'habitat ;
- La Ville souhaite à terme activer le passage du Ter Elst par du logement et éventuellement des équipements ;
- La situation budgétaire communale pousse la Ville vers une politique de mutualisation des équipements existants et non leur dispersion ;
- L'implantation du nouveau bâti serait en zone d'aléas d'inondations, proche de l'exutoire des eaux du bassin versant;
- Le nouveau plan de circulation de Haren vise à diminuer le trafic et le stationnement de transit dans la rue du Pré aux Oies. Les effets de ce plan n'ont pas encore pu paraître dans les cartes du bruit de Bruxelles Environnement ;
- Le bruit principal est généré par les avions, bruit réparti uniformément sur le périmètre.

Considérant que le Collège prend connaissances des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement). Qu'au vu de ces avis, la modification du PPAS "Château du Marquis d'Assche" reste justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport de modification avec évaluations environnementales;

Considérant que la modification du PPAS "Château du Marquis d'Assche" est donc toujours sollicitée pour les raisons suivantes en lieu et place d'un abrogation totale ou partielle :
- La modification permet de confirmer la situation existante du parc de Haren et de lui donner une protection en affectant la zone en zone de parc ;
- La préservation des intérieurs d'ilot ;
- La modification préserve des zones au profit du logement sur des terrains Ville;
- La modification permet de clarifier la question des alignements sur la zone à travers l'adoption d'un nouveau plan d'alignement parallèlement au PPAS. Sortir les alignements du plan particulier d'affectation du sol permet une plus grande flexibilité dans le traitement de leur fixation.
- Le plan régional d'affectation du sol et le règlement régional d'urbanisme complètent de manière satisfaisante les aspects non-traités par le PPAS "Château du Marquis d'Assche".

Considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure de modification du PPAS "Château du Marquis d'Assche" peut se poursuivre.

2. Adoption du plan d'alignement n°7682

Considérant que l'UO Topographie et Expertise a été chargée de revoir les alignements au sein du périmètre du PPAS ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas toujours aux alignements décrétés ;

Considérant qu'il y a des zones pour lesquelles il n'existe aucun alignement décrété ;

Considérant que les aménagements situés aux angles formés par les rues Twyeninck et Kasteelhof ne correspondent pas à l'alignement prévu par le PPAS ;

Considérant que l'UO Topographie et Expertise propose que les alignements des rues Twyeninck et Kasteelhof s'étendent jusqu'à

l'angle et prévoit un pan coupé de 5,50 m ;

Considérant qu'une zone de recul de 5 mètres dans ces deux rues sera maintenue ;

Considérant que la surface située entre le cadastre actuel et cet alignement décrété doit être retirée du domaine public ;

Considérant que l'alignement proposé aux angles formés par la rue d'Hannetaire, Kasteelhof et la rue de Verdun correspond à la situation de fait ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer dans le domaine public les parties de parcelles cadastrées aménagées en trottoir ;

Considérant que le plan d'alignement n° 7682 a été établi sur la base de relevés topographiques privés et de la Ville de Bruxelles ;

Considérant que ce plan d'alignement portant sur le périmètre du PPAS "Château du Marquis d'Assche" est à adopter parallèlement au plan particulier d'affectation du sol et ne fait donc pas partie des documents qui le composent ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1er : Prendre connaissances des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) pour la modification du PPAS n° 52/04_05_06 "Château du Marquis d'Assche";

Art 2 : Estimer au vu de ces avis que la modification du PPAS n° 52/04_05_06 "Château du Marquis d'Assche" est justifiée en lieu et place d'une abrogation totale et ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Article 3 : Soumettre le projet de modification du PPAS n° 52/04_05_06 "Château du Marquis d'Assche" à enquête publique suivant les articles 48 et 49 du COBAT ;

Article 4 : Adopter provisoirement le plan d'alignement n°7682;

Article 5 : Soumettre le projet de plan d'alignement n°7682 à enquête publique en parallèle de la modification du plan particulier d'affectation du sol "Château du Marquis d'Assche" ;

Article 6 : Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales.

Annexes :

- plan d'aménagement 52_06 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- plan d'affectation 52_05 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- plan d'expropriation 52_04 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Rapport de modification avec évaluation des incidences FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- avis Bruxelles Environnement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- avis perspective.brussels (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- projet de plan d'alignement n° 7682 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

projet de plan d'aménagement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
projet de prescriptions littérales FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
projet de plan de localisation (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
projet de plan de la situation existante de fait (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
projet de plan de la situation existante de droit (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
cahier des cartes (Consultable au Secrétariat des Assemblées)