Réf. Farde e-Assemblées : 2680092

N° OJ : 188

Projet d'Arrêté - Conseil du 17/11/2025

Objet : Abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".- Absences d'incidences notables sur l'environnement.- Demandes d'avis des instances régionales.- Subventionnements.

Le Conseil communal,

Vu la nouvelle loi communale, notamment 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 l'arrêté du Gouvernement du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS);

Vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement le 2 décembre 2004, et sa modification approuvée par arrêté du Gouvernement le 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;

Considérant qu'actuellement, on retrouve une cinquantaine de Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) sur le territoire de la Ville dont une quarantaine a été adoptée avant l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU – 1999) et du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS – 2001).

Considérant que, dans le cadre de la politique de la Ville de Bruxelles visant à aller vers une simplification administrative des plans et règlements communaux d'urbanisme, il a été décidé d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles";

Considérant que le PPAS n° 48-05 "Prince Charles" a été adopté le 02/10/1956 dans l'objectif d'encadrer la densification du périmètre, principalement résidentielle, en fixant des gabarits, implantations et caractéristiques physiques des constructions;

Considérant que le PPAS n° 48-05 "Prince Charles" a été partiellement modifié par le PPAS n° 48-06b "Prince Charles" adopté le 31/05/1990 dans le but de limiter le développement des entreprises/dépôts/ateliers à ceux existants et compatibles avec la fonction d'habitation, et de préserver certaines façades ;

Considérant que le PPAS n° 48-05/06b "Prince Charles" est constitué du plan d'aménagement n° 48-05 complété de prescriptions littérales, du plan de situation existante n° 48-06b et du plan d'aménagement modificatif n° 48-06b, complété de prescriptions littérales ;

Considérant que pour répondre aux défis ou urgences climatiques, démographiques et économiques sur le territoire de Laeken, la Ville a établi des recommandations pour les intérieurs d'ilots Laekenois, définissant des règles concrètes qui permettent d'évaluer les futurs développements affectant les intérieurs d'ilots Laekenois

Considérant que les articles 44§1 et 57/1, le CoBAT imposent de soumettre, préalablement à l'abrogation des PPAS, à l'administration en charge de la Planification (Perspective.brussels) et à Bruxelles Environnement, un dossier comprenant au moins la motivation, les lignes directrices du projet et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier ainsi qu'une analyse réalisée selon les critères de l'annexe D du CoBAT, appréciant l'ampleur probable des incidences environnementales en cas d'abrogation. Cette analyse détermine alors la procédure à suivre : une abrogation avec ou sans Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) ;

Considérant que l'administration en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) donne son avis sur l'opportunité d'abroger un PPAS dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai ;

Considérant que Bruxelles-Environnement décide si le projet doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, le projet doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que l'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles" se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :
1. L'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs à savoir : protéger le logement, maintenir une activité industrielle et des zones à destination publique, protéger le patrimoine bâti ancien, protéger le parc du square Prince Charles, fixer des alignements (objectif partiellement atteint), cadrer les gabarits, maintenir les zones de recul existantes, protéger les intérieurs d'îlots et assurer leur végétalisation.
2. Le PPAS ne présente que peu d'enjeux par rapport aux autres règlementations, les principaux enjeux étant les suivants :
a. Le PPAS interdit/limite plus certaines affectations secondaires que le PRAS (bureau, activités artisanales, types d'équipements et de commerce, en zone d'habitat, mais aussi logement et commerce en zone d'équipement, …) et inversement ne prévoit pas de seuils pour certaines fonctions (superficies d'équipement, commerce, activités artisanales et nombre de chambres d'hôtel) générant l'abrogation implicite du PPAS à cet égard. Le fait qu'au PPAS le commerce ne soit pas une affectation principale en LNC du PRAS génère également une abrogation implicite.
Par ailleurs, la mixité autorisée et les seuils définis par le PRAS répondent plus aux objectifs actuels en la matière, tant régionaux que communaux (PRDD, PCDD, Programme de politique générale 2024-2030 de la Ville de Bruxelles).
b. Le PPAS définit des gabarits qui sont similaires aux gabarits existants. En certains endroits, le RRU sera légèrement plus cadrant. A la rue de Vrière n°27, il sera plus permissif, un étage en plus sera possible, ce qui semble davantage correspondre à la volonté communale actuelle à cet endroit puisque c'est un immeuble récemment construit par la Ville en dérogation au PPAS (gabarits) qui devient la référence.
c. Le PPAS inscrit des zones de cours et jardins. L'abrogation du PPAS et l'application du RRU au bâti aurait pour conséquence, à long terme, une légère augmentation de la profondeur des constructions (par application de proche en proche) en zone d'habitation, alors qu'en zone de construction d'annexes, il ne serait plus possible d'occuper toute la zone. Au global, le périmètre étant entièrement urbanisé, les possibilités de construire en intérieur d'îlot en cas d'abrogation du PPAS resteraient similaires. En outre, la perméabilité et la qualité des intérieurs d'îlot constituent un enjeu actuel (PRDD, Programme de politique générale 2024-2030 de la Ville de Bruxelles, Recommandations communales sur les intérieurs d'ilots) auquel le RRU et le PRAS (prescription 0.6) répondent mieux que le PPAS.
d. Les quelques prescriptions relatives aux caractéristiques physiques du bâti (matériaux de façade, toitures, esthétique en général, respect de la trame urbaine, clôtures entre zones de cours et jardins et à front de rue en zone de recul), ne sont pas traitées par le RRU. Cependant, l'inscription à l'inventaire légal des monuments et ensembles de certains bâtiments, de même que la couverture d'une partie du périmètre par une ZICHEE. permettront d'encadrer les aspects esthétiques. Les 3 biens visés par les mesures à tendance conservatoires du PPAS et qui ne sont ni repris en ZICHEE ni inscrits à l'inventaire légal des monuments et ensembles (n° 81 rue de Vrière, n°46 et 48 de la drève Sainte-Anne) pourront être encadrés par les principes de bon aménagement des lieux.
e. Le PPAS modificatif 48/06b comprend des restrictions en termes de publicité qui ne seront pas prises en charge par ailleurs, mais une telle interdiction limitée à ce périmètre ne semble cependant pas justifiée.
f. Le PPAS comprend des zones d'incorporation à l'espace public dont certaines n'ont pas été réalisées. Seule celle qui est prévue du côté est de la rue du Verdier est toujours pertinente aujourd'hui. Le cas échéant, un nouveau plan d'alignement le confirmera.
Face à ces enjeux, on conclut que les prescriptions du RRU, du PRAS (notamment la ZICHEE), l'application du principe de bon aménagement des lieux, comme le respect du cadre bâti environnant, voire un nouveau plan d'alignement, permettront d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse.
3. L'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses plans particulier d'affectation du sol.
4. Plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas, au regard de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique. De la même manière, les concepts utilisés mais non définis dans le PPAS étant source d'interprétation, l'abrogation du PPAS permettra une clarification de la situation juridique sur la zone.

Considérant qu'au regard des critères énumérés à l'annexe D du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et des objectifs visés par l'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles", il apparaît que cette abrogation est dépourvue d'incidences notables sur l'environnement, et qu'elle se justifie en lieu et place d'une modification;

Considérant qu'il convient de demander un subside pour l'abrogation du totale du PPAS dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/02/2020 qui organise l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'abrogation des plans particuliers d'affectation du sol.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1. Adopter la procédure d'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48-05/48-06b "Prince Charles" qui se justifie en lieu et place d'une modification.

Article 2. Estimer que l'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles" n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Article 3. Solliciter les avis de l'administration en charge de la planification (perspective.brussels) et de Bruxelles Environnement suivant les articles 44§1 et 57/1 du COBAT pour l'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".

Article 4. Demander un subside auprès des instances régionales pour l'abrogation du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".

Article 5. Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales.

Annexes :

PPAS n° 48-05 "Prince Charles".- Plan d'aménagement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

PPAS n° 48-05 "Prince Charles".- Prescriptions littérales. FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

PPAS n° 48-06b "Prince Charles".- Plan de la situation existante (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

PPAS n° 48-06b "Prince Charles".- Plan d'aménagement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

PPAS n° 48-06b "Prince Charles".- Prescriptions littérales. FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".- Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences. FR (Consultable au Secrétariat des