Réf. Farde e-Assemblées : 2722282

N° OJ : **150**

Projet d'Arrêté - Conseil du 29/06/2026

Objet : Abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".- Adoption définitive.

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'en date du 19/10/2023, le Collège a adopté le principe d'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles";

Considérant qu'en date du 17/11/2024, le Conseil communal:
- Approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles";
- Estimait que l'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles" n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
- Sollicitait l'avis des instances régionales sur ladite abrogation conformément aux articles 44§1 et 57/1 du CoBAT.

Considérant qu'en date du 10/02/2026, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, un avis favorable sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles", invitant la Ville à préciser certains éléments du rapport d'abrogation, qui a été complété;

Considérant qu'en date du 03/03/2026, Bruxelles Environnement a estimé, dans les délais, que l'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles" ne devait pas 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 donc toujours 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 (PCDD, 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'en date du 16 avril 2026, le Collège ayant pris connaissance de ces avis et du rapport d'abrogation complété, a estimé que l'abrogation du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles" était toujours justifiée et ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales;

Considérant qu'en séance du 20 avril 2026, le Conseil communal décidait de poursuivre la procédure et de soumettre le projet d' abrogation du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles" à enquête publique conformément aux articles 48 et 49 du CoBAT;

Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 6 mai 2026 au 4 juin 2026;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective. brussels) a constaté que le rapport d'abrogation a été complété comme souhaité, en référence à son avis préalable, se réservant toutefois le droit de compléter son avis suite aux remarques émises durant l'enquête publique et lors de la réunion de la commission de concertation;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, la Direction de l'Urbanisme et la Direction du Patrimoine Culturel du Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (Urban.Brussels) ont émis un avis favorable sur cette abrogation, se réservant toutefois le droit de compléter son avis suite aux remarques émises durant l'enquête publique et lors de la réunion de la commission de concertation;

Considérant que les autres administrations consultées dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas émis d'avis;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à trois réactions;

Considérant que ces réactions portent sur le risque d'une diminution de la qualité de vie en cas d'abrogation, le PPAS offrant un cadre urbanistique équilibré en cohérence avec le tissu existant et le caractère du quartier;

Considérant, pour rappel (voir points 1 à 4 ci-avant) que les plans et règlements plus récents tels que le PRAS ou le RRU, les règlementations en matière d'environnement ou de patrimoine, comme les recommandations y relatives, permettent d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse et répondent davantage aux enjeux actuels, inscrits dans les plans stratégiques tels que le PCDD, le PRDD ou encore au programme de politique générale de 2024-2030;

Considérant que la Commission de concertation s'est réunie le 16 juin 2026 et a remis un avis FAVORABLE sans conditions quant à l'abrogation totale et définitive du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles";

Considérant qu'il y a lieu, compte tenu de l'article 50 du CoBAT et au regard des motifs repris ci-dessus, d'abroger totalement et définitivement le PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles";

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE

Article 1. Prendre connaissance des avis émis par l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et par le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (Directions Patrimoine Culturel et Urbanisme), ainsi que de l'avis émis par la Commission de concertation daté du 16 juin 2026, relativement au projet d'abrogation totale et définitive du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".

Article 2. Adopter définitivement le rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".

Article 3. Abroger définitivement l'ensemble du plan particulier du sol n° 48-05/48-06b "Prince Charles".

Article 4. Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de transmettre le dossier complet au Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale afin d'approuver l'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".

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
- PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".- Avis Perspective.Brussels (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".- Avis Urban-Brussels (Direction de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel)
- PPAS n° 48-05/48-06b "Prince Charles".- Avis Commission de Concertation (Consultable au Secrétariat des Assemblées)