



Réf. Farde e-Assemblées : 2551129

N° OJ : 137

Projet d'Arrêté - Conseil du 20/11/2023

**Objet :** Abrogations totales et définitives : PPAS n° 46\_41 "Baudouin-Harmonie" - PPAS n° 46\_60 "Harmonie-Faubourg" - PPAS n° 48\_18bis/48\_17bis "Steyls - Thys-Van Ham" - PPAS n° 80\_30 "Beemdgracht".

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 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 du 2 décembre 2004 ;

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 près de 54 ont été adoptés 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 de procéder à une simplification administrative des plans et règlements communaux d'urbanisme, il a été décidé d'entamer les procédures d'abrogations totales des PPAS n°46\_41 « Baudouin - Harmonie » - PPAS n°46\_60 « Harmonie-Faubourg » - PPAS n°48\_18bis « Steyls – Thys-Van Ham » et de son plan d'expropriation n°48\_17bis - PPAS n°80\_30 « Beemdgracht ». L'analyse de l'impacts de leurs abrogations à travers les critères de l'annexe D du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) démontre que le recours aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme permet de garantir le bon aménagement des lieux;

Considérant que le PPAS n°46\_41 « Baudouin - Harmonie » a été adopté le 08 juin 1989. Il est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait et un plan d'aménagement. Le périmètre du PPAS se situe au sein du quartier dit « Nord » de la Ville de Bruxelles. Il est compris entre le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, la rue de l'Harmonie et la rue du Frontispice. Il intègre la rue de l'Angle et la rue de l'Arc ;

Considérant que le PPAS n°46\_60 « Harmonie-Faubourg » du 10 novembre 1983, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait, un plan d'aménagement et un plan d'alignement. Il est compris entre la chaussée d'Anvers, la rue du Faubourg, la rue de l'Harmonie et la rue de la Flèche ;

Considérant que le PPAS n°48\_18bis « Steyls – Thys-Van Ham » du 01 avril 1974, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan d'aménagement et un plan d'expropriation n°48-17bis. Le périmètre recouvre l'ilot situé entre les rues Steyls, Thys-Van Ham, Jacobs-Fontaine et Emile Delva.

Considérant que le PPAS n°80\_30 « Beemdgracht» du 26 mars 1998, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de localisation, un plan de la situation existante de droit, un plan de la situation existante de fait, un plan d'affectation et un plan des implantations et gabarits. Le périmètre se situe au sein du quartier de Haren de la Ville de Bruxelles. Il est compris entre la rue du Beemdgracht, la rue Twyeninck, la rue de Verdun et la rue Servandoni ;

Considérant qu'en date du 18/08/2022, le Collège prenait la décision de principe de demander au département de l'Urbanisme d'entamer les procédures d'abrogations totales des PPAS « Baudouin-Harmonie » n°46-41, « Harmonie-Faubourg » n°46-60, « Steyls – Thys-Van Ham » n°48-18bis et de son plan d'expropriation n°48-17bis et « Beemdgracht » n°80-30 ;

Considérant qu'en date du 05/09/2022, le Conseil communal :

- approuvait la décision d'entamer les procédures d'abrogations totales des PPAS « Baudouin-Harmonie » n°46-41, « Harmonie-Faubourg » n°46-60, « Steyls – Thys-Van Ham » n°48-18bis et de son plan d'expropriation n°48-17bis et « Beemdgracht » n°80-30 ;
- estimait que leurs abrogations n'étaient pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
- sollicitait les avis des instances régionales sur les dites abrogations suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;

Considérant que le 10 février 2023, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement les PPAS « Baudouin-Harmonie » n° 46-41. Que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre de clarifier les enjeux du PPAS.

Considérant que le 08 février 2023, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que les abrogations totales des PPAS « Baudouin-Harmonie » n° 46-41 ne devaient pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales.

Considérant que le 10 février 2023, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement les PPAS « Harmonie-Faubourg » n° 46-60. Que cet avis est favorable, sous réserve de clarifier les enjeux du PPAS;

Considérant que le 08 février 2023, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que les abrogations totales des PPAS « Harmonie-Faubourg » n° 46-60 ne devaient pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales;

Considérant que le 05 avril 2023, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement les PPAS « Steyls – Thys – Van Ham » n°48\_18bis. Que cet avis est favorable, sous réserve de clarifier la motivation de l'abrogation du PPAS ;

Considérant que le 22 juin 2023, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du PPAS n°48\_18bis « Steyls – Thys-Van Ham » et de son plan d'expropriation n°48\_17bis ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

Considérant que le 04 avril 2023, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n°80\_30 « Beemdgracht» ; Que cet avis est favorable sous réserve de clarifier la motivation de l'abrogation du PPAS;

Considérant que le 22 juin 2023, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du PPAS n°80\_30 « Beemdgracht» ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales;

Considérant que suite aux compléments apportés aux 4 rapports sur les évaluations environnementales suite aux avis de Perspective, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS « Baudouin-Harmonie » n°46-41 a pu se poursuivre ;

Considérant qu'en date du 20 juillet 2023, le Collège a pris connaissance 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, les abrogations totales des PPAS n°46\_41 « Baudouin - Harmonie » - PPAS n°46\_60 « Harmonie-Faubourg » - PPAS n°48\_18bis « Steyls – Thys-Van Ham » et de son plan d'expropriation n°48\_17bis - PPAS n°80\_30 « Beemdgracht» restent justifiées et ne doivent pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard des rapports d'abrogations totales avec évaluations des incidences ;

Considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 04 septembre 2023 de poursuivre les procédures d'abrogations totales et définitives des PPAS n°46\_41 « Baudouin - Harmonie » - PPAS n°46\_60 « Harmonie-Faubourg » - PPAS n°48\_18bis « Steyls – Thys-Van Ham » et de son plan d'expropriation n°48\_17bis - PPAS n°80\_30 « Beemdgracht » et de soumettre ces abrogations à enquête publique du 20 septembre 2023 au 18 octobre 2023 ;

Considérant que suite à cette mise en enquête publique, Perspective a émis un avis favorable sans conditions pour les abrogations totales et définitives des PPAS n°46\_41 « Baudouin - Harmonie » - PPAS n°46\_60 « Harmonie-Faubourg » - PPAS n°48\_18bis « Steyls – Thys-Van Ham » et de son plan d'expropriation n°48\_17bis. Que le PPAS n°80\_30 « Beemdgracht » a été complété par rapport à son interaction avec le Plan Régional de Développement Durable (PCDD ) et la ville à 10minutes;

Considérant que les autres administrations consultées dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas émis d'avis et qu'aucune autre remarque n'a été émise sur ces abrogations totales et définitives des PPAS n°46\_41 « Baudouin - Harmonie » - PPAS n°46\_60 « Harmonie-Faubourg » - PPAS n°48\_18bis « Steyls – Thys-Van Ham » et de son plan d'expropriation n°48\_17bis - PPAS n°80\_30 « Beemdgracht » ;

Considérant que la commission de concertation s'est tenue le 31 octobre 2023;

Considérant que durant cette enquête publique, aucune autre remarque n'a été émise sur les abrogations totales et définitives des PPAS n°46\_41 « Baudouin - Harmonie » - PPAS n°46\_60 « Harmonie-Faubourg » - PPAS n°48\_18bis « Steyls – Thys-Van Ham » et de son plan d'expropriation n°48\_17bis - PPAS n°80\_30 « Beemdgracht » ;

Considérant que l'abrogation totale du PPAS n°46-41 «Baudouin-Harmonie» 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 : restructurer les îlots qui comprenaient de nombreux bâtiments vides, imposer des gabarits qui s'accordent avec la typologie locale, en donnant la possibilité de gabarits plus élevés sur le boulevard Baudouin, protéger le commerce le long de la chaussée d'Anvers, protéger le logement et limiter le bureau et fixer des prescriptions esthétiques.
2. Le PPAS ne présente que peu d'enjeux par rapport aux autres réglementations, les principaux enjeux étant les suivants :
  - Le PRAS n'impose plus le commerce au rez de la chaussée d'Anvers (ces derniers restant toutefois autorisés par le PRAS).
  - Le PRAS autorise plus d'affectations secondaires (par rapport au PPAS) tout en limitant leurs seuils, ce qui répond plus aux objectifs actuels en la matière.
  - Le RRU et le PRAS (prescription 0.6) permettent de limiter les implantation et les gabarit des constructions en intérieur d'îlot contrairement au PPAS.
  - Un augmentation limitée des gabarits est possible le long du boulevard Baudouin avec le recours au RRU ;
  - La suppression des prescriptions d'ordre esthétiques, dont plusieurs sont obsolètes. A noter également que le PRAS inscrit une grande partie du périmètre en ZICHEE.
  - Les prescriptions du RRU, du PRAS et l'application du principe de bon aménagement des lieux, cadré par la Vision du Territoire Nord, permettront donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse. Le PPAS ne présente pas non plus d'enjeu au niveau des alignements puisque l'implantation actuelle à l'alignement sera maintenue via le RRU. L'abrogation du PPAS ne nécessite pas d'adopter un nouveau plan d'alignements.
3. L'abrogation du PPAS est en ligne avec la Vision Territoire Nord et 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 (notamment la possibilité ou non de faire des hôtels), l'abrogation du PPAS permettra une clarification de la situation juridique sur la zone.
5. De nombreuses dérogations sont accordées aux constructions actuelles, en matière de gabarit, de toiture, de matériaux, etc., au motif que les projets s'accordent aux caractéristiques du cadre urbain environnant et qu'ils ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux. Le PPAS comporte donc des prescriptions désuètes, qui ne correspondent plus à la vision urbanistique actuelle.

Considérant que l'abrogation totale du PPAS n°46\_60 « Harmonie-Faubourg » 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 : 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.
2. Le PPAS ne présente que peu d'enjeux par rapport aux autres réglementations, les principaux enjeux étant les suivants :
  - Le PRAS n'impose plus le commerce au rez de la chaussée d'Anvers (ces derniers restant toutefois autorisés par le PRAS).



- Le PPAS autorise plus d'affectations secondaires (par rapport au PPAS) tout en limitant leurs seuils, ce qui répond plus aux objectifs actuels en la matière.
  - La suppression de la zone d'équipement du PPAS au profit d'une zone d'habitation au PRAS, n'exclut pas la réalisation d'un équipement à cet endroit (voir prescription 0.7 du PRAS).
  - Le RRU et le PRAS (prescription 0.6) permettent de limiter les implantations et les gabarits des constructions en intérieur d'îlot contrairement au PPAS.
  - Le recours au RRU pour les implantations confirme la situation de fait pour le bien sis rue de l'Harmonie n°11, via la suppression de la zone de cours et jardins au PPAS.
  - 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 donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse.
  - 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 donc d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse.
3. L'abrogation du PPAS est en ligne avec la Vision Territoire Nord et l'objectif communal de nettoyage de ses plans particulier d'affectation du sol. Le souhait d'abroger ou modifier ce plan est d'ailleurs inscrit dans la carte 12 du PCD.
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.
5. De nombreuses dérogations sont accordées aux constructions actuelles, en matière de gabarit, de toiture, de matériaux, etc., au motif que les projets s'accordent aux caractéristiques du cadre urbain environnant et qu'ils ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux. Le PPAS comporte donc des prescriptions désuètes, qui ne correspondent plus à la vision urbanistique actuelle.

Considérant que l'abrogation totale du PPAS n°48\_18bis « Steyls – Thys-Van Ham » est donc toujours sollicitée en lieu et place d'une modification pour les raisons suivantes :

- les affectations du PPAS ne sont plus d'actualité au vu de l'abandon de l'extension de l'école ;
- le plan d'expropriation 48-17bis n'a pas été mis en œuvre et ne se justifie plus à la date d'aujourd'hui. Son abrogation donnera une meilleure sécurité juridique pour les habitations et propriétaires des bâtiments de la zone d'équipement.
- le bon aménagement de l'îlot peut être préservé à travers les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- bien que le PPAS impose un seuil minimum de plantations, après abrogation de celui-ci l'application concomitante des prescriptions 0.6 et 12 du PRAS, ainsi que de l'article 3 du Titre I du RRU continuera d'assurer la qualité écologique et végétale de la zone;

Considérant que l'abrogation totale du PPAS n°80\_30 « Beemdgracht » est donc toujours sollicitée en lieu et place d'une modification pour les raisons suivantes :

- Augmenter la mixité des fonctions : le PPAS est plus restrictif que le PRAS en ce qui concerne la zone d'habitation (les commerces, les activités artisanales et les équipements sont limités à 100 m<sup>2</sup>) ;
- Réduire les inégalités importantes dans la possibilité de créer des annexes en fonction des localisations des biens;
- Clarifier les alignements notamment au niveau des zones de recul sur les angles.
- Simplifier les dispositions relatives à la zone affectée en espace vert public qui est déjà reconnue par le PRAS ;

Considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, les procédures d'abrogations totales et définitives des PPAS « Baudouin-Harmonie » n°46-41, « Harmonie-Faubourg » n°46-60, « Steyls – Thys-Van Ham » n°48-18bis et de son plan d'expropriation n°48-17bis et « Beemdgracht » n°80-30 peuvent se poursuivre.

Sur proposition du Collège des Bourgmestres et Echevins,

ARRETE :

Art 1er : Prendre connaissance de l'avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'avis de la commission de concertation du 31 octobre 2023 concernant les abrogations totales et définitives des PPAS « Baudouin-Harmonie » n°46-41, « Harmonie-Faubourg » n°46-60, « Steyls – Thys-Van Ham » n°48-18bis et de son plan d'expropriation n°48-17bis et « Beemdgracht » n°80-30 ;

Art. 2 : Adopter définitivement les rapports d'abrogations totales des PPAS « Baudouin-Harmonie » n°46-41, « Harmonie-Faubourg » n°46-60, « Steyls – Thys-Van Ham » n°48-18bis et de son plan d'expropriation n°48-17bis et « Beemdgracht » n°80-30 avec



évaluation d'incidences ;

Art. 3 : Abroger totalement et définitivement les plans particuliers d'affectation du sol « Baudouin-Harmonie » n°46-41, « Harmonie-Faubourg » n°46-60, « Steyls – Thys-Van Ham » n°48-18bis et de son plan d'expropriation n°48-17bis et « Beemdgracht » n°80-30 en lieu et place de leurs modifications;

Art. 4 : Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de transmettre les dossiers complets au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale afin d'approuver les abrogations totales et définitives des PPAS « Baudouin-Harmonie » n°46-41, « Harmonie-Faubourg » n°46-60, « Steyls – Thys-Van Ham » n°48-18bis et de son plan d'expropriation n°48-17bis et « Beemdgracht » n°80-30 ;

Art. 5 : Introduire une demande de subsides auprès des instances régionales dans la cadre des abrogations totales et définitives des PPAS « Baudouin-Harmonie » n°46-41, « Harmonie-Faubourg » n°46-60, « Steyls – Thys-Van Ham » n°48-18bis et de son plan d'expropriation n°48-17bis et « Beemdgracht » n° 80-30.

Annexes :

- [PV de l'enquête publique - PPAS "Baudouin - Harmonie" \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PV de l'enquête publique - PPAS Faubourg - Harmonie \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PV de l'enquête publique - PPAS Steyls - Thys - Van Ham \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PV de l'enquête publique - PPAS Beemdgracht \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [Rapport sur les évaluations environnementales - PPAS Baudouin-Harmonie FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [Rapport sur les évaluations environnementales - PPAS Faubourg-Harmonie FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [rapport sur les évaluations environnementales - PPAS Steyls - Thys Van Ham FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [rapport sur les évaluations environnementales - PPAS Beemdgracht FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Baudouin - Harmonie : prescriptions FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Baudouin - Harmonie : plan d'aménagement \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Baudouin - Harmonie : plan de la situation existante \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Faubourg-Harmonie : prescriptions FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Faubourg-Harmonie : plan d'aménagement \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Faubourg-Harmonie - plan de la situation existante \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Faubourg-Harmonie - plan d'alignements \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Steyls - Thys-Van Ham - prescriptions FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Steyls - Thys-Van Ham - plan d'aménagement \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Steyls - Thys-Van Ham - plan d'expropriation \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Beemdgracht - prescriptions FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Beemdgracht - plan de localisation \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Beemdgracht - plan d'affectation \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Beemdgracht - plan de la situation existante de droit \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Beemdgracht - plan de la situation existante de fait \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [PPAS Beemdgracht - plan des implantations et des gabarits \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)
- [Avis de Perspective - PPAS Beemdgracht \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Avis de Perspective - PPAS Harmonie-Faubourg \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Avis de Perspective - PPAS Baudouin - Harmonie \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Avis de Perspective - PPAS Steyls - Thys - Van Ham \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[4 avis de la commission de concertation \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)