

Votre correspondant : Christine Caliouw
E-mail : ccaliouw@perspective.brussels
Tel :

Vos réf : BRU_0141_003
Nos réf : OUT_2023_6934
Annexes : texte à remplir

Au Collège des Bourgmestre et
Echevins de la Ville de Bruxelles
Développement Urbain
Rue des Halles, 4
1000 Bruxelles

Concerne : Projet d'abrogation du PPAS n°48-18bis « Steyls- Thys Vanham » et de son plan d'expropriation n°48-17bis - Avis préalable Article 44 §2 du CoBAT

Bruxelles, le 04/04/2023

RECOMMANDÉ AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

La présente fait suite à votre **demande d'avis préalable sur l'opportunité d'abroger totalement le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°48-18bis « Steyls- Thys Vanham » et son plan d'expropriation n°48-17bis** approuvés par arrêté royal du 20 octobre 1975.

Perspective a examiné les documents reçus de vos services le 8 mars 2023, à savoir la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 18 août 2022, la délibération du Conseil communal du 5 septembre 2022, le rapport justificatif de l'abrogation totale du PPAS intitulé « Rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences » et le formulaire annexe 1 complété.

Le périmètre du PPAS, situé à Laeken à proximité de la place Bockstael, couvre un seul îlot délimité par les rues Steyls, Thys-Vanham, Jacobs-Fontaine et Emile Delva, sur une superficie d'environ 1,3ha.

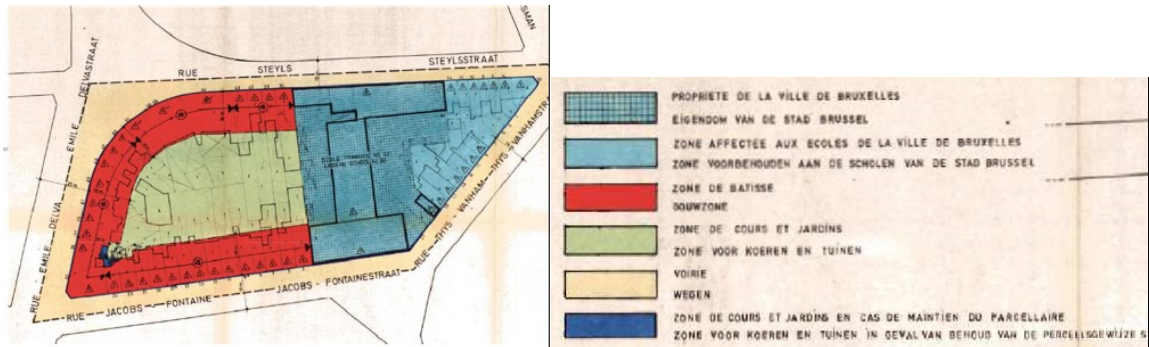
Le principal objectif du PPAS était de planifier l'extension de l'école Steyls de la Ville de Bruxelles en prévoyant l'expropriation de quelques habitations situées à l'angle des rues Steyls et Thys-Vanham (à l'est de l'école).

Une mise en révision du PPAS (arrêté royal du 07 février 1986) est restée sans suite.

Ce PPAS est composé d'un plan d'aménagement n°48-18bis avec ses prescriptions urbanistiques et d'un plan d'expropriation n°48-17bis.

Il comporte des zones :

- de bâtisse destinée au logement : bâtiments affectés à la résidence uni- ou pluri-familiale, à leur équipement commercial et à ses compléments publics ou privés ; les activités artisanales ni polluantes ni bruyantes sont autorisées au RDC ; le nombre de niveaux maximum ainsi que les alignements sont indiqués graphiquement au plan ;
- affectée aux écoles de la Ville de Bruxelles : bâtiments destinés à l'enseignement et à ses prolongements (équipements sportifs et techniques, logement concierge, ...) ; l'implantation est libre ; P/S ne peut dépasser 1.50 ;
- de cours et jardins : plantations imposées sur au moins 50 % de la surface de la zone ;
- de cours et jardins en cas de maintien du parcellaire : qui peuvent être incorporées à la zone de bâtisse en cas de regroupement parcellaire.



Plan d'aménagement du PPAS

Les prescriptions urbanistiques apportent aussi des précisions concernant le nombre de niveaux, les hauteurs de niveaux, le type de toiture, de matériaux, les parkings.

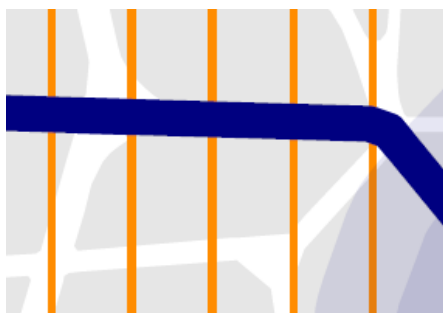
Le PPAS a été assorti d'un plan d'expropriation avec procédure d'extrême urgence pour cause d'utilité publique. Ce motif d'extrême urgence, invoqué en 1975, n'est plus fondé près de 50 ans après.

Situation existante

Deux-tiers du périmètre du PPAS sont occupés par du logement avec un gabarit compris entre 2 à 5 niveaux, le tiers restant est occupé par l'école primaire Steyls de la Ville de Bruxelles. Le projet d'extension de l'école n'a pas été réalisé et la Ville de Bruxelles ne l'envisage plus, même à long terme.

Sur les principales cartes du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), le PPAS est situé :

- en zone prioritaire de verdoiment ;
- en zone de revitalisation urbaine ;
- longé par une ligne de transport en commune de haute capacité existante (à proximité de la station Bockstael) ;
- à proximité du noyau d'identité locale Bockstael – Fransman.



PRDD carte 8 Projet de Ville

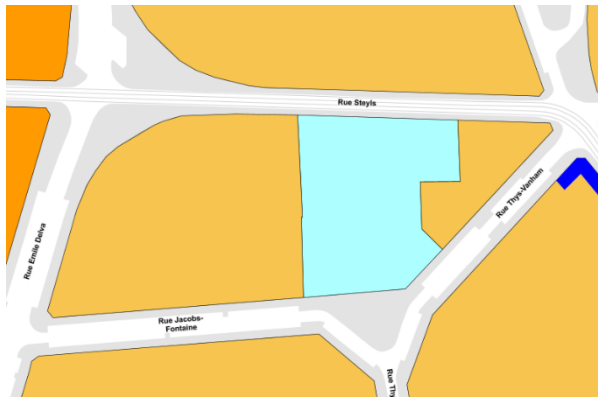
- Zone de revitalisation urbaine 2016 (arrêté du 10 novembre 2016)
- Ligne de TC de haute capacité existante
- Noyau d'identité locale existant
- Stadsvernieuwingsgebied 2016 (besluit 10 november 2016)
- Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
- Bestaande lokale identiteitskern

L'abrogation du PPAS n'empêchera pas de répondre aux différents objectifs fixés par le PRDD.

La Ville de Bruxelles est occupée à élaborer un nouveau Plan Communal de Développement Durable (PCDD) « La Ville en devenir ».

L'abrogation du PPAS n'empêchera pas de répondre aux différents objectifs fixés par le PCDD.

Le PPAS, approuvé en 1975, est antérieur au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Il y est repris en zone d'habitation, et en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public



Carte des affectations du PRAS



Le PPAS est conforme au PRAS :

- La zone d'équipements du PRAS, se superpose à la zone affectée aux écoles du PPAS (sa partie ouest) ; notons que :
 - le PPAS est plus strict que le PRAS en limitant ses affectations à l'enseignement et à ses prolongements (conciergerie, équipements techniques et sportifs, ...). Il n'y autorise pas de logements à l'exception du concierge de l'école.
- La zone d'habitation du PRAS, située à l'ouest de l'îlot, se superpose à la zone de bâtisse (et à la zone de cours et jardins) ; l'affectation principale étant le logement ; notons que :
 - le PPAS est plus strict que le PRAS car il n'autorise pas de bureau en zone de bâtisse ;
 - Le PPAS est plus strict que le PRAS car il limite les activités artisanales au rez-de-chaussée ;
 - le PPAS est plus permissif que le PRAS car il ne limite pas les activités productives en superficie ;
 - le PPAS est plus permissif que le PRAS car il ne limite pas le commerce en superficie ni aux rez de chaussée ni au premier étage (sur ce point il y a déjà abrogation implicite conformément à la circulaire n° 15 sur le régime de l'abrogation implicite)
- La zone d'habitation du PRAS, située à l'est de l'îlot, se superpose au reste de la zone affectée aux écoles du PPAS (partie visée pour l'extension de l'école par l'expropriation). Il y a cependant conformité entre le PPAS et le PRAS grâce à la prescription 0.7 qui autorise d'implanter des équipements dans la zone d'habitation du PRAS.

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts significatifs sur le développement de l'îlot ; elle permettra l'implantation des équipements en zone d'habitation (cf 0.7), l'implantation du logement en zone d'équipements et une légère diversification des fonctions (mais de façon limitée en superficie).

En ce qui concerne le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), le PPAS indique le nombre de niveaux maximum, les alignements à maintenir, la limite extrême des bâtiments principaux, Il donne aussi des précisions sur le type de toiture, les matériaux, les parkings, ...

En cas d'abrogation du PPAS, les règles du RRU s'appliqueront ; elles n'entraîneront pas de changements significatifs en termes d'implantation et de gabarits.

L'école Steyls est propriété de la Ville de Bruxelles, tout comme quelques parcelles situées à l'angle des rues Steyls et Thys-Vanham.

Les éléments de motivation communiqués à l'appui de la demande d'abrogation totale du PPAS n°48-18bis « Steyls- Thys Vanham » et de son plan d'expropriation n°48-17bis sont les suivants :

- 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 (amélioration des intérieurs d'îlots) 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.

La décision d'ouverture de la procédure de PPAS du Conseil communal reprend la motivation, comme visé à l'article 40 du CoBAT.

La Ville de Bruxelles a rédigé elle-même le rapport présenté à l'appui de la demande.

Au vu de tous ces éléments, Perspective.brussels est favorable quant à l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n°48-18bis « Steyls- Thys Vanham » et son plan d'expropriation n°48-17bis sous réserve des remarques reprises ci-après :

- La première motivation écrite dans le rapport d'abrogation du PPAS fait référence à la non mise en œuvre du plan d'expropriation.
Il serait opportun d'exprimer au préalable que les affectations prévues au PPAS dans la zone affectée aux écoles de la Ville (à l'angle des rues Steyls et Thys-Vanham) n'ont plus leur utilité puisque l'école ne sera pas étendue à cette partie d'îlot et que par conséquent le plan d'expropriation ne se justifie plus ;
- la motivation du projet doit être complétée par le fait que l'abrogation du PPAS se justifie en lieu et place de sa modification ;
- encoder le dossier dans NoVA PPAS.

Perspective se réserve le droit d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure et dans le dossier.

Nous sommes bien évidemment à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire et vous rappelons notre disponibilité pour vous accompagner dans la procédure si vous l'estimez utile.

En vous remerciant de votre attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'assurance de notre considération distinguée.

Le 05/04/2023



Antoine de Borman,
Directeur général