

Votre correspondant : Sylvie Lemaire
E-mail : slemaire@perspective.brussels
Tel :

Vos réf : BRU-083-004
Nos réf : OUT_2023_6929
Annexes :

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

Concerne : **Projet d'abrogation totale du PPAS n°80-30 « Beemdgracht » - Avis
préalable Article 44 §2 du CoBAT**

Bruxelles, le 31/03/2023

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 de d'abroger le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°80-30 approuvé par AGRBC du 26/03/1998.

Perspective a examiné les documents reçus de vos services le 08/03/2023, à savoir la délibération du Conseil communal du 05/09/2022, la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 18 août 2022, ainsi que le rapport justificatif de la modification partielle du PPAS n°80-30.

Le périmètre du PPAS n°80-30 se trouve 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. Il couvre une surface d'environ 25.960 m².

Le PPAS n°80-30 a eu pour principaux objectifs de :

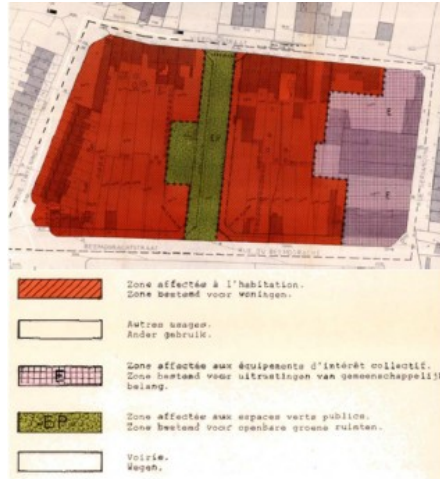
- limiter la zone d'équipements aux surfaces proposées par un établissement scolaire ;
- permettre la réalisation de logements suivant des normes plus confortables que celle du précédent plan ;
- tenir compte de la spécificité des constructions à front de la rue de Verdun qui possèdent de nombreuses annexes ;
- maintenir l'espace vert existant et même l'étendre.

Ce PPAS 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.

Il est organisé en 3 zones :

- d'habitation (rouge) : prioritairement affectée à l'habitat unifamilial ou plurifamilial, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries, auberges, motels, pensions, apart-hôtels. Des commerces, des petits ateliers, des activités artisanales, des petits équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent s'y installer mais sont limités aux rez-de-chaussée des immeubles avec une superficie maximale de 100 m². Un accès indépendant vers les logements doit être préservé ou aménagé ;
- d'espace vert public (vert) : où seuls des chemins piétons peuvent y être aménagés. Les revêtements bitumineux sont interdits. Les installations de sport en plein air sont autorisées ;

- d'équipements (rose quadrillé) : affectées aux équipements scolaires avec leurs compléments et installations annexes, et aux activités socioculturelles.



Situation existante

Il comprend une zone d'équipements occupée par l'école primaire « Vrije Basisschool Haren » et le centre de jour pour personnes avec un handicap « De Ark », un espace vert « Ter Elst » avec un chemin traversant l'îlot entre la rue du Beemdgracht et la rue de Verdun, le reste de l'îlot est affecté en zone d'habitations.

Le PPAS a été globalement réalisé.

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

- en périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine ;
- en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots ;
- en itinéraire cyclable régional (ICR) le long de la rue de Verdun.

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

La Ville de Bruxelles est en cours d'élaboration d'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 1989, est antérieur au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Il est repris en zone d'habitation au PRAS, le parc Ter Elst et son extension sont repris en zone de parc et une zone d'équipement couvre les équipements existants.

Le PPAS est conforme au PRAS, puisqu'il permet de préserver le logement via l'affectation principale de la zone d'habitation au PRAS et sa prescription générale 0.12.

Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en ce qui concerne la zone d'habitation (les communes, les activités artisanales et les équipements sont limités à 100 m²).

Le PRAS permet néanmoins une plus grande mixité d'affectations avec des superficies maximales limitée ainsi que la possibilité à la zone d'équipement de pouvoir s'étendre si nécessaire. Le parc sera préservé par l'affectation zone de parc du PRAS.



En ce qui concerne le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impacts significatifs en termes d'implantations. Elle permettra de limiter la construction d'annexes en intérieur d'îlot et de rétablir un front de bâti du côté de la rue Tweninck. Le RRU permettra d'encadrer les aménagements en lieu et place du PPAS.

Le schéma directeur de Haren, approuvé en 2014, comprend les objectifs suivants :

- désenclaver Haren ;
- habiter dans un cadre semi-rural ;
- soutenir et développer les pôles d'activités existants ;
- préserver l'avenir de Haren.

Il prévoit par ailleurs l'abrogation du PPAS Beemdgracht pour les raisons suivantes :

- le PPAS en grande partie réalisé, excepté le long de la rue du Beemdgracht ;
- inégalité importante dans la possibilité de créer des annexes ;
- le RRU et le PRAS peuvent suffire à l'aménagement de cet îlot.

L'abrogation totale du PPAS n° **80-30 « Beemdgracht »** se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

- augmenter la mixité des fonctions ;
- réduire les inégalités importantes dans la possibilité de créer des annexes ;
- 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.

Au vu de tous ces éléments, Perspective.brussels est favorable quant à l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n° 80-30 « Beemdgracht » sous réserve des remarques reprises ci-après :

- préciser/clarifier dans le rapport (p 14) ce que signifie « Inégalité importante dans la possibilité de créer des annexes », s'agissant du point relatif au schéma directeur de Haren ;
- 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 04/04/2023



Antoine de Borman,
Directeur général