Réf. Farde e-Assemblées : 2673141

N° OJ : 187

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

Objet : Abrogation totale du PPAS n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven".- 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, de modification et d'abrogation des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS);

Vu le Plan Communal de Développement approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004, et sa modification approuvée 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 de procéder à une simplification administrative des plans et règlements communaux d'urbanisme, il a été décidé d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven";

Considérant que le PPAS n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" a été adopté le 30/10/1975 dans l'objectif de développer une infrastructure scolaire existante en intérieur d'îlot, tout en définissant des critères esthétiques pour la construction des logements en périphérie de l'îlot, et en limitant l'emprise bâtie sur la parcelle de l'école à 50% de sa surface;

Considérant que le PPAS n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" est constitué d'un plan d'expropriation n° 48-15bis, du plan d'aménagement n° 48-16bis et de prescriptions littérales le complétant;

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 du 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° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" 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 et ses équipements notamment scolaires, maintenir une activité artisanale, protéger les intérieurs d'îlots et assurer leur végétalisation, cadrer les gabarits, fixer des prescriptions esthétiques (matériaux, toitures, antennes).
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 mais globalement inférieurs aux gabarits existants. L'application du RRU ne permettra globalement pas d'augmentation de gabarits.
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. Quelques prescriptions du PPAS sont relatives aux caractéristiques physiques du bâti:
- les lucarnes et antennes: ces questions sont prises en charge par le RRU et par l'arrêté «minime importance » pour les antennes;
- les matériaux, clôtures entre zones de cours et jardins, hauteur intérieure des locaux : ces questions ne sont pas traitées par le RRU, mais ne constituent pas un enjeu en soi car elles peuvent être encadrées par le principe de bon aménagement des lieux, de plus, certains biens sont également repris à l'inventaire légal des monuments et ensembles.
e. Le PPAS limite le nombre d'accès carrossables par immeuble de logement. Le RRU ne permettra pas de limiter ce nombre, cependant, il est rare que la largeur des parcelles permette plus qu'un seul accès.
f. Deux alignements ne sont pas actés par ailleurs mais sont, aujourd'hui, des alignements de fait qu'il n'est pas jugé utile de confirmer par ailleurs.
Face à ces enjeux, on conclut que les prescriptions du RRU, du PRAS, et l'application du principe de bon aménagement des lieux comme le respect du cadre bâti environnant 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 particuliers 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° 48-15/16bis "Reper-Vreven", il apparait 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,

BXL LA VILLE DE STAD

ARRETE :

Article 1 : Adopter la procédure d'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" qui se justifie en lieu et place d'une modification.

Article 2 : Estimer que l'abrogation totale du PPAS n° 48-15/16bis "Reper-Vreven" 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° 48-15/16bis "Reper-Vreven".

Article 4 : Demander un subside auprès des instances régionales pour l'abrogation du PPAS n° 48-15/16bis "Reper-Vreven".

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

Annexes :

PPAS n° 48-16bis "Reper-Vreven".- Plan d'aménagement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

PPAS n° 48-15bis "Reper-Vreven".- Plan d'expropriation (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

PPAS n° 48-16bis "Reper-Vreven".- Prescriptions littérales. FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

PPAS n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven".- Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences. FR (Consultable au Secrétariat