Réf. Farde e-Assemblées : 2744043

N° OJ : **65**

Projet d'Arrêté - Conseil du 30/11/2026

Objet : Modification du PPAS n° 52/04_05_06 «Château du Marquis d'Assche».- Adoption définitive.

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 le Plan Communal de Développement Durable, approuvé par arrêté du Gouvernement du 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;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006;

Vu le Règlement sur les Bâtisses du 3 février 1936 ;

Considérant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 52/04_05_06 « Château du Marquis d'Assche » a été adopté le 31 janvier 1961 et est constitué d'un plan d'expropriation (aujourd'hui obsolète), d'un plan de destination et d'un plan d'aménagement. Il est situé à Haren, entre les rues d'Hannetaire, de Verdun, Twyeninck, du Beemdgracht, Servandoni et du Pré aux Oies;

Considérant que le PPAS « Château du Marquis d'Assche » avait pour objectifs l'urbanisation du périmètre en affectant les ilots à du logement tout en préservant les intérieurs d'ilots par des cours et jardins, ainsi que la préservation de la typologie du bâti spécifique de Haren en prescrivant des gabarits de 2 niveaux (+ mansardes) pour les nouvelles constructions ;

Considérant que ces objectifs ont pu être atteints grâce aux prescriptions graphiques du PPAS « Château du Marquis d'Assche », à l' exception des développements le long de la rue du Pré aux Oies. Cette rue reste partiellement non-bâtie et occupée par le parc de Haren;

Considérant qu'en 2007, la Ville de Bruxelles a aménagé le parc de Haren au sein du périmètre du PPAS. Que ce parc n'est protégé ni par le PPAS, ni par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

Considérant qu'en date du 28 mai 2026, le Collège prenait la décision de principe de demander au département Développement urbain d'entamer une procédure de modification du PPAS « Château du Marquis d'Assche » ;

Considérant qu'en date du 08 juin 2026, le Conseil communal :
- approuvait la décision d'entamer la procédure de modification du PPAS « Château du Marquis d'Assche » en lieu et place d'une abrogation partielle ou totale ;
- estimait que la modification du Plan Particulier d'Affectation du Sol « Château du Marquis d'Assche » n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
- sollicitait les avis des instances régionales sur la modification suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;

Considérant que le 10/07/2026, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité de modifier le PPAS « Château du Marquis d'Assche ». Que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure;

Considérant que le 17/07/2026, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que la modification du plan particulier d'affectation du sol « Château du Marquis d'Assche » ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales. Que la demande de Bruxelles-Environnement d'envisager la fermeture de l'ilot du côté de la rue du Pré aux Oies a été envisagée par la Ville de Bruxelles mais n'a pas été retenue pour les raisons suivantes :
- La rue du Pré aux Oies est décentralisée par rapport aux cœurs de quartier de Haren et n'est donc pas une localisation idéale pour accueillir des équipements ou autres activités économiques. Par ailleurs, ces activités économiques doivent être compatibles avec l'habitat ;
- La Ville souhaite à terme activer le passage du Ter Elst par du logement et éventuellement des équipements ;
- La Ville s'inscrit dans une démarche de mutualisation des équipements existants et non leur dispersion ;
- L'implantation du nouveau bâti serait en zone d'aléas d'inondations, proche de l'exutoire des eaux du bassin versant;
- Le nouveau plan de circulation de Haren vise à diminuer le trafic et le stationnement de transit dans la rue du Pré aux Oies. Les effets de ce plan n'ont pas encore pu paraître dans les cartes du bruit de Bruxelles Environnement ;
- Le bruit principal est généré par les avions, bruit réparti uniformément sur le périmètre.

Considérant qu'en date du 07 septembre 2026, le Conseil communale décide de soumettre le projet de modification du PPAS n° 52/04_05_06 « Château du Marquis d'Assche » en lieu et place d'une abrogation totale ou partielle, à enquête publique suivant les articles 48 et 49 du COBAT, et ce pour les raisons suivantes :
- La modification permet de confirmer la situation existante du parc de Haren et de lui donner une protection en affectant la zone en zone de parc ;
- La préservation des intérieurs d'ilot ;
- La modification préserve des zones au profit du logement moyen ;
- La modification permet de clarifier la question des alignements sur la zone à travers l'adoption d'un nouveau plan d' alignement parallèlement au PPAS. Sortir les alignements du plan particulier d'affectation du sol permet une plus grande flexibilité dans le traitement de leur fixation.
- Le plan régional d'affectation du sol et le règlement régional d'urbanisme complètent de manière satisfaisante les aspects non-traités par le PPAS « Château du Marquis d'Assche ».

Considérant que l'enquête publique pour la modification du PPAS « Château du Marquis d'Assche » s'est déroulée du 30 septembre 2026 au 29 octobre 2026, tandis que la commission de concertation s'est tenue le 10 novembre ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux disposition du CoBAT. Que les administrations régionales d' Urban (DRU-DPC) et de Perspective ont émis des avis favorables pour la modification du PPAS ;

Considérant que 11 réclamants ont interpellé la Ville lors de cette enquête publique. Ces réclamations concernent une servitude de passage non-prise en compte dans le rapport de modification d'évaluation des incidences, ni dans les plans de la situation existante. Cette servitude de passage se situe entre le n°41A et le n°43 rue Twyeninck, afin de desservir les arrières de parcelles rue Twyeninck et rue du Kasteelhof ;

Considérant que lors de la commission de concertation, les remarques et interventions émises portaient sur la demande des riverains de maintenir la servitude de passage ;

Considérant que la commission de concertation a estimé que les questions de servitude relevaient du droit civil et non du droit administratif. En conséquence, le fait que le PPAS modifié inscrive cette servitude en zone de parc n'empêche pas son maintien si elle est acquise. Ce passage ne peut toutefois pas constitué une voie publique carrossable ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation est favorable sans conditions à l'adoption du projet de PPAS ;

Considérant que le projet de plan d'alignement 7682 a été soumis à enquête publique du 30 septembre 2026 au 29 octobre 2026 ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été émise pendant l'enquête publique au sujet du projet de plan d'alignement ;

Considérant que ce plan d'alignement portant sur le périmètre du PPAS « Château du Marquis d'Assche » est à adopter parallèlement au plan particulier d'affectation du sol et ne fait donc pas partie des documents qui le composent ;

Considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure de modification du PPAS « Château du Marquis d'Assche » peut se poursuivre;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRÊTE :

Article 1er : Prendre connaissances des avis émis dans le cadre de l'enquête publique des administrations régionales Perspective.brussels et Urban.brussels, et de la commission de concertation du 10 octobre 2026 pour la modification du PPAS n° 52/04_05_06 "Château du Marquis d'Assche".

Article 2 : Adopter définitivement le rapport de modification avec évaluation des incidences du PPAS n° 52/04_05_06 "Château du Marquis d'Assche".

Article 3 : Modifier définitivement le PPAS n° 52/04_05_06 "Château du Marquis d'Assche" en lieu et place d'une abrogation partielle ou totale.

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 la modification du PPAS n° 52/04_05_06 "Château du Marquis d'Assche".

Annexes :

- plan d'aménagement 52_06 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- plan de destination 52_05 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- plan d'expropriation 52_04 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Rapport de modification avec évaluation des incidences FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- avis Perspective (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- projet de plan d'aménagement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- projet de prescriptions littérales FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- projet de plan de localisation (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- projet de plan de la situation existante de fait (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- projet de la situation existante de droit (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- cahier des cartes (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PV EP/avis CC (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- EP - remarques (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- avis Urban (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- plan d'alignement 7682 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)