

Votre correspondant : Christine Caliouw

E-mail : ccaliouw@perspective.brussels

Tel : +32 2 435 43 33

Vos réf : votre courrier du 15/01/2026

Nos réf : BRU_0090_006_OUT 2026/8718

Ville de Bruxelles

Au Collège des Bourgmestre et Echevins
Développement urbain, Planification

Rue des Halles, 4
1000 BRUXELLES

CONCERNE : Projet d'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°44-27 « rue du Damier et ses environs » – Avis préalable Article 44§2 du Cobat.

Bruxelles, le 30 janvier 2026

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°44-27 « rue du Damier et ses environs » approuvé par arrêté royal du 13 février 1969, et partiellement abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 juillet 2006.

Perspective a examiné les documents reçus de vos services le 15 janvier 2026, à savoir les plans de destination et d'expropriation du PPAS, la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 13 novembre 2025, la délibération du Conseil communal du 17 novembre 2025, le rapport justificatif de l'abrogation totale du PPAS intitulé « Rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences » du 20 octobre 2025, et le formulaire annexe 1 complété.

Le PPAS n° 44-27 « rue du Damier et ses environs » a été approuvé par arrêté royal du 13 février 1969. Son périmètre initial s'étendait entre le boulevard du Jardin Botanique, les rues des Cendres, de la Blanchisserie, du Marais, aux Choux et Neuve mais aujourd'hui il ne comprend plus qu'un seul îlot qui est délimité par les rues Neuve, de la Blanchisserie, du Damier et aux Choux ; il couvre une superficie d'environ 1,65 ha.

Le PPAS n°44-27 « rue du Damier et ses environs » de 1969 a eu pour principaux objectifs de :

- reconstruire le magasin de l'Innovation suite à l'incendie de 1967 ;
- créer de larges voiries d'accès, en tenant compte des impératifs de sécurité et de l'importance de la circulation automobile ;
- désaffecter en tréfonds une partie des rues Neuve, aux Choux et de la Blanchisserie ;
- construire de nouveaux immeubles dans le respect des servitudes de vue grevant la place des Martyrs.

Il a ensuite été suivi de plusieurs arrêtés datés des :

- 21 février 1991 : révision partielle ;
- 29 octobre 1992 : modification/abrogation pour l'élaboration du PPAS n° 60-10 « Place des Martyrs » ;
- 17 juin 1993 : modification/abrogation pour l'élaboration du PPAS n° 60-09 « Quartier Botanique » ;
- 20 juillet 2006 : abrogation partielle.

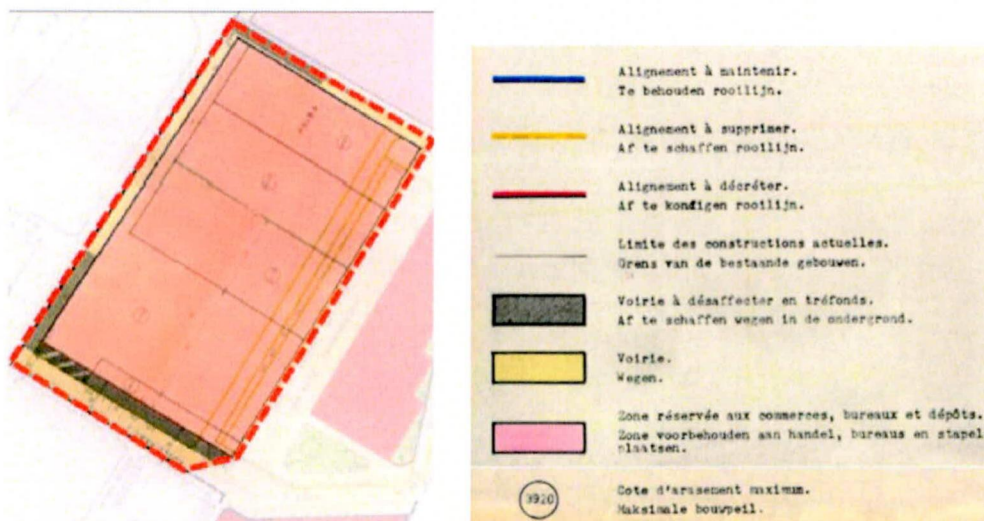
La partie subsistante du PPAS n°44-27 « rue du Damier et ses environs » se compose d'un plan de destination et d'un plan d'expropriation. Il ne comporte pas de prescriptions littérales.

Le plan de destination du PPAS actuel est organisé en :

- zone réservée aux commerces, bureaux et dépôts ;
- voirie ;
- voirie à désaffecter.

Il comprend des alignements à maintenir, à supprimer, à décréter.

Une cote d'arasement maximum délimite la hauteur des nouvelles constructions.



Plan de destination du PPAS

Le plan d'expropriation visait la désaffectation de certaines parties de voirie, la réalisation de nouvelles voies publiques, le relotissement des parcelles expropriées.

Situation existante

Le PPAS a été réalisé.

L'îlot est occupé par le magasin de l'Inno (Galeria Inno), un parking public, d'autres cellules commerciales ainsi que des bureaux, locaux de service et de stockage.

Les gabarits vont de R+4 à R+7.

Les voiries ont été élargies ; la rue du Damier a été déplacée pour créer la nouvelle. Le réaménagement de la rue Neuve et des rues latérales (Blanchisserie et Choux) a été finalisé en 2014.

Il n'y a ni logements, ni bureaux (hors les bureaux accessoires aux commerces), ni activités productives au sein du périmètre.

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

- en zone d'hypercentre-ville (carte 1 armature et vision) ;
- dans le Pentagone (carte 2 grandes ressources foncières) ;
- en zone prioritaire de verdoisement (carte 3 maillage vert et bleu) ;
- dans un noyau d'identité locale (carte 4 espace public et rénovation urbaine) ;
- le long d'un liseré de noyau commercial (rue Neuve) (carte 5 développement économique) ;
- le long de 2 itinéraires cyclables régionaux (ICR) (carte 7 réseau cyclable) ;
- à proximité d'un centre de quartier (Martyrs) (carte 1 armature et vision) ;
- à proximité d'un pôle universitaire (carte 1 armature et vision, économique et carte 5 développement économique) ;

- à proximité de la continuité verte du boulevard Pacheco (carte 3 maillage vert et bleu) ;
- à proximité d'un nouvel espace vert à créer, emplacement à étudier (site de la Cité administrative de l'état) (carte 3 maillage vert et bleu) ;
- à proximité de 2 axes de développement économique (carte 5 développement économique) ;
- à proximité de lignes de transport en commun de haute capacité (pré-métro, métro et chemin de fer) (carte 6 réseaux structurants de mobilité) ;
- à proximité d'un corridor de mobilité (petite ceinture) (carte 6 réseaux structurants de mobilité).

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

Le nouveau Plan Communal de Développement Durable (PCDD) a été approuvé par AGRBC du 7 novembre 2024. Ce document stratégique a pour but de répondre aux défis et aux enjeux actuels et futurs de la Ville de Bruxelles.

Notons que sur les cartes du PCDD, le PPAS se trouve en :

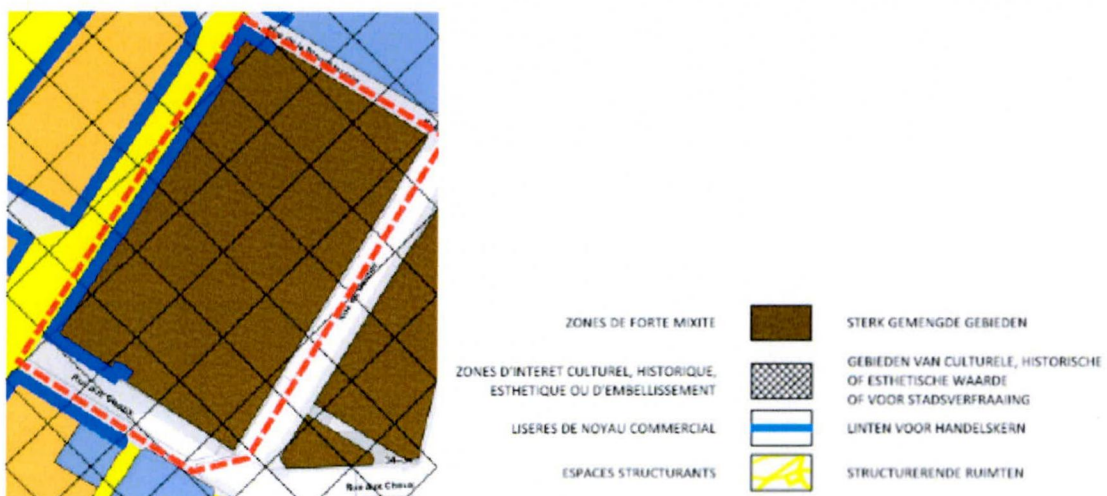
- zone d'influence paysagère humide ;
- zone prioritaire de gestion de l'eau ;
- zone prioritaire de reconversion des bureaux en logement ;
- écozone logistique ;
- de projets de mutualisation des parkings ;
- la rue de la Blanchisserie est reprise le long d'une continuité verte ;
- la rue de la Blanchisserie est reprise en espace public cohérent et inclusif.

D'autre part, sept zones d'intervention prioritaire (= Nexus) ont été identifiées.

Le PPAS se situe dans le « Nexus 01 Pentagone » avec les objectifs stratégiques suivants : trouver un équilibre durable entre la Ville habitée et la Ville visitée ; offrir un maillage d'espaces publics apaisés ; valoriser le patrimoine végétal et les identités patrimoniales des quartiers du Pentagone ; assurer l'attractivité commerciale et touristique du Pentagone.

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

Le PPAS, approuvé en 1969, est antérieur au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Le périmètre du PPAS y est repris en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), contient un liseré de noyau commercial et un espace structurant (rue Neuve).



carte des affectations du PRAS

Notons que :

- le PPAS est implicitement abrogé en ce qu'il n'autorise pas le logement, les activités productives et l'équipement (qui sont des affectations principales de la zone de forte mixité) (cf circulaire n° 15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite) ;
- le PPAS est moins strict que le PRAS car il n'indique aucun seuil de superficie maximum pour les affectations bureaux, commerces et dépôts ;
- le PPAS est plus strict que le PRAS en ce qu'il n'autorise pas les hôtels (affectations secondaires de la zone de forte mixité) ;
- les termes utilisés dans le PPAS, datant de 1969, ne correspondent plus toujours à ceux utilisés dans le PRAS ; cela concerne les « commerces » et « dépôts ». Il en résulte qu'une interprétation des termes doit être faite, et donc une source d'insécurité juridique ;
- le PPAS n'assure pas la continuité du logement.

En cas d'abrogation du PPAS les prescriptions du PRAS seront d'application.

L'abrogation du PPAS permettra une clarification de l'abrogation implicite du PPAS et une plus grande mixité des fonctions :

- le logement, le bureau, les activités productives et les équipements seront confirmés comme affectations principales ;
- en dehors du liseré de noyau commercial, les superficies commerciales deviendront des affectations secondaires de la zone de forte mixité et seront réduites par rapport à celles autorisées par le PPAS (sauf préservation des superficies actuelles cfr 0.9 clause de sauvegarde) ;
- les hôtels seront admis (maximum 150 chambres) en tant qu'affectation secondaire ;
- l'insécurité juridique liée à l'interprétation du terme « commerces » sera supprimée.

A noter cependant qu'il est fort peu probable que la possibilité d'ouvrir vers plus de mixité se réalise, vu le cadre commercial du quartier.

L'abrogation du PPAS ne portera pas atteinte à la réalisation des objectifs du PRAS.

En ce qui concerne les règles d'urbanisme, le PPAS indique :

- les alignements à maintenir, à supprimer, à décréter ;
- la hauteur des constructions est fixée par une côte d'arasement ;
- n'indique aucune prescription relative à l'implantation ni la profondeur des constructions.

En cas d'abrogation du PPAS, le règlement régional d'urbanisme (RRU) sera d'application. En fonction des bâtiments voisins existants, les gabarits des nouvelles constructions seront globalement similaires à ceux existants.

Les intérieurs d'îlots seront mieux protégés (construction sur max ¾ de parcelle, perméabilité des cours et jardins sur 50 %).

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact négatif sur la zone.

Plan d'alignement

L'abrogation du PPAS impliquera la suppression des alignements qu'il définissait et nécessitera l'adoption d'un nouveau plan d'alignement.

Patrimoine

Le périmètre du PPAS

- ne comprend pas de bâtiment classé ;
- ne comprend pas de zone de protection ;
- est totalement couvert par la ZICHEE ;

- contient des cotes d'arasement (en vue de respecter les servitudes de vue du site classé de la Place des Martyrs) ;

Notons, à proximité directe du PPAS, la présence :

- de plusieurs biens classés (église Notre-Dame du Finistère, les façades et toitures des constructions entourant et jouxtant la place des Martyrs, le monument central de la place des Martyrs) ;
- d'une zone de protection (immeuble abritant la taverne « l'Espérance ») ;
- de plusieurs biens inscrits à l'Inventaire du Patrimoine Architecturale Irismonument.

Le plan foncier

Le rapport ne fournit pas d'informations sur le plan foncier.

Il conviendrait de décrire succinctement cette situation.

Les éléments de motivation communiqués à l'appui de la demande d'abrogation totale du PPAS n°44-27 « rue du Damier et ses environs » sont les suivants (extrait de l'arrêté conseil du 17/11/2025):

L'abrogation totale du PPAS n°44-27 « rue du Damier et ses environs » se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :

- *l'application des prescriptions du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs pour cet îlot : reconstruire le magasin Innovation, reconfigurer et élargir les voiries ainsi que les accès ;*
- *l'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses PPAS ;*
- *plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce qu'il autorise ce que le PRAS n'autorise pas. L'abrogation du PPAS simplifiera donc le contexte planologique ;*
- *les prescriptions du PRAS peuvent se substituer aux prescriptions du PPAS, contribuant à l'objectif d'une plus grande mixité de fonctions inscrit dans les plans stratégiques (PRDD et PCDD) ;*
- *le PPAS définit des gabarits similaires aux gabarits existants environnants, son abrogation n'aura pas d'impact en la matière, l'application du RRU pouvant s'y substituer ;*
- *en cas d'abrogation totale du PPAS, les prescriptions du RRU, du PRAS, l'application du principe de bon aménagement des lieux et le respect du cadre bâti environnant permettront d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse, un nouveau plan d'alignement pouvant, aussi remplacer le plan d'alignement du PPAS.*

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 à l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n°44-27 « rue du Damier et ses environs » sous réserve des remarques reprises ci-après.

Concernant le rapport

- p.8, corriger : « Le 28 juillet 20 juillet 2006, le PPAS n° 44/27 est partiellement abrogé » ;
 - p.9, corriger : « depuis le 28 juillet 20 juillet 2006, ... » ;
 - p.11 et p.16, vérifier le nombre de places de parking public p.11 : « Dans le même bâtiment, côté rue du Damier, le parking public de 780 emplacements occupe 7 niveaux » et p.16 « Le parking public hors voirie situé dans le périmètre du PPAS offre 580 emplacements » ;
 - p.14, clarifier la question des servitudes de vue du site de la Place des Martyrs, et préciser dans quelle(s) motivation(s) (communale ou arrêté) cela figure ;
 - p.22, ajouter au tableau une ligne pour les dépôts, qui sont autorisés par le PPAS ;
 - p.26, corriger : « Avec la modification **abrogation** du PPAS, ce seront ... » ;
 - le rapport pourrait être complété en ce qui concerne : le plan foncier et les éventuels projets ou demandes de permis sur l'îlot ;
- Perspective rappelle qu'il faudra joindre un test equal lors de la demande d'approbation de l'abrogation.

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.



Antoine De Borman
Directeur général



Bureau bruxellois de la planification / Brussels Planningsbureau
Rue de Namur 59 Naamsestraat / B-1000 Bruxelles Brussel
www.perspective.brussels



05/02/2026

PRIOR



Ville de Bruxelles

Développement Urbain, planification

Rue des Halles 4

1000 Bruxelles



☐ RP ☐ AR



010541288500452621 220 276 685 052

AANGETEKENDE ZENDING | RECOMMANDÉ | EINSCHREIBESENDUNG

1