# VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

**DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT**

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING – PLANNING EN ONTWIKKELING

# CHARLEMAGNE II

KAREL DE GROTE II

**PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°**

**41-43**

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR**.**

## ABROGATION TOTALE DU PPAS 41-42/43

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 41-43

**Immeubles sis à front de la rue de la Loi n$^{os}$ 130 à 140 et chaussée d'Etterbeek n$^{os}$ 11 à 23**

Eigendommen gelegen langsheen de Wetstraat, n$^{rs}$ 130 tot en met 140 en Etterbeekse steenweg n$^{rs}$ 11 tot en met 23

*Référence Nova: 166521*

*Référence Région: 166521*

# Annexe D Evaluation des incidences

# Bijlage D Effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :
Par délégation du Secrétaire de la Ville /
In opdracht van de Stadssecretaris,

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College,

Anaïs Maes
Echevine de l'Urbanisme / Schepen van Stedenbouw

20/12/2024

# AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DE L'ABROGATION TOTALE DU PLAN AU REGARD DES CRITÈRES DE L'ANNEXE D DU COBAT


**1. INTRODUCTION ..... 4**
1.1 Procédure d'abrogation d'un PPAS ..... 4
1.2 Présentation du périmètre concerné ..... 5
1.2.1 Localisation générale du PPAS ..... 5
1.2.2 Périmètre du PPAS ..... 5
1.2.3 Composition du PPAS ..... 6
1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre ..... 6
1.4 Motivation de l'abrogation ..... 7
**2. MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS ..... 8**
2.1 Historique ..... 8
2.2 Objectifs du PPAS ..... 11
**3. ANALYSE COMPARATIVE ..... 12**
1.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS 12
1.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans ..... 14
1.3 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS ..... 15
**4. ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS ..... 18**
4.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités ..... 18
4.2 la mesure dans laquelle l'abrogation du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé ; ..... 18
4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ..... 18
4.2.2. Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS) ..... 19
4.2.3. Le Plan Communal de Développement Durable ..... 19
4.2.4 Vision partagée ..... 20
4.2.5 Conclusion ..... 21
4.3 l'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable; ..... 22
4.4 les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan ; ..... 22
4.4.1 Au niveau de l'urbanisme ..... 22
4.4.2. Au niveau du patrimoine ..... 22
4.4.3 Au niveau de la mobilité ..... 23
4.4.4 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux ..... 23
4.4.5 Au niveau de la faune et la flore ..... 23
4.4.6 Au niveau social et économique ..... 23
4.4.5 Au niveau de l'être humain ..... 23
4.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement ..... 24
**5. CARACTÉRISTIQUES DES INCIDENCES LIÉES À L'ABROGATION DU PPAS ET DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE ..... 24**
5.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences: ..... 24
5.2 Le caractère cumulatif des incidences: ..... 24
5.3 La nature transfrontalière des incidences: ..... 24
5.4 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple): ..... 24

5.5 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée): ..... 24
5.6 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison: ..... 24
**6. CONCLUSIONS ..... 25**

# 1. Introduction

## 1.1 Procédure d'abrogation d'un PPAS

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30/11/2017 et en vigueur depuis le 30 avril 2018 en ce qui concerne le Titre II (planification), précise en son article 57/1 que les dispositions réglant l'élaboration d'un PPAS (articles 43 à 50) sont applicables à la modification et à l'abrogation d'un PPAS.

En son article 44§1, le CoBAT impose donc, préalablement à l'abrogation d'un PPAS, de soumettre à l'administration en charge de la Planification (Perspective.brussels) et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) un dossier qui comprend au moins la motivation visée à l'article 40, alinéa 2, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier.
Pour apprécier si l'abrogation du plan particulier d'affectation du sol doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) se base sur les critères énumérés à l'annexe D dudit Code.

Cette note vise donc à énoncer la motivation visée par l'abrogation et à déterminer si l'abrogation totale du PPAS « Charlemagne II » est susceptible d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement.

## 1.2 Présentation du périmètre concerné

### 1.2.1 Localisation générale du PPAS

Le périmètre du PPAS 41-43 « Charlemagne II » se situe au sein du « Quartier Européen » de la Ville de Bruxelles. Le périmètre est situé le long de la rue de la Loi et à la proximité immédiate de l'espace vert / parc accessible au public « Jardin de la Vallée du Maelbeek ».

### 1.2.2 Périmètre du PPAS

Le périmètre du PPAS « Charlemagne II » couvre une superficie d'environ 0,35 ha. Il est situé à l'angle des rues de la Loi et chaussée d'Etterbeek. Le périmètre est situé en partie sur la parcelle E112 w² et englobe la parcelle E109T.

Ces parcelles constituent une grande partie de l'ilot souvent mentionné dans de nombreux documents planologiques sous le nom « Ilot 130 ».



*Localisation & Situation existante*

1.2.3 Composition du PPAS

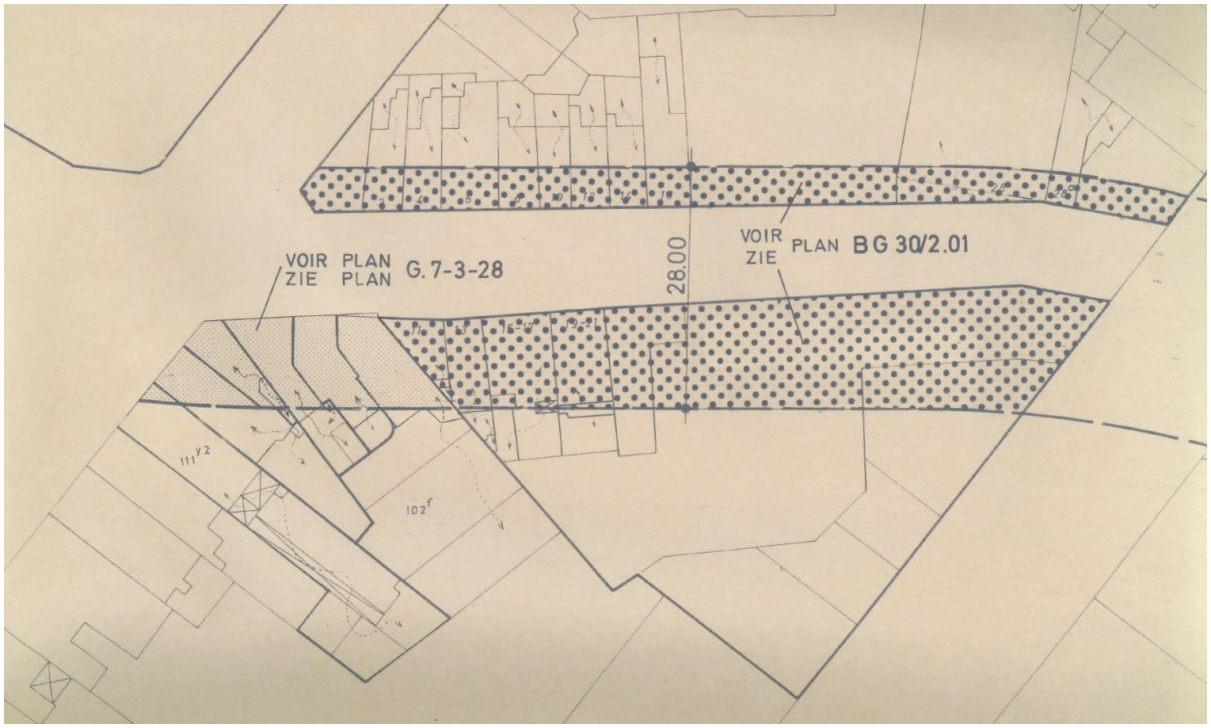
Le PPAS 41-42 41-43 «Charlemagne II » approuvé par le Conseil communal le 16 mars 1964 et ensuite admis par Arrêté Royal de 21/05/1964, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de destination et un plan d'expropriation.

1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre

Arrêté Royal du 21/05/1964 approuvant le plan d'aménagement n° 41-42/43 ( immeubles sis à front de la rue de la Loi n° 130 à 140 et chaussée d'Etterbeek n°11 à 23) à Bruxelles, comportant un plan de destination et un plan d'expropriation et décidant également de prendre immédiatement possession des immeubles figurés au plan d'expropriation.

Arrêté Royal du 01/02/1972 instituant une procédure d'extrême urgence aux expropriations à réaliser en vue de l'élargissement de la chaussée d'Etterbeek

Arrêté Royal du 21/05/1973 arrêtant la prise de possession immédiate pour cause d'utilité publique des immeubles nécessaires à l'élargissement de la chaussée d'Etterbeek sur le territoire de la Ville de Bruxelles.




*AR du 21/05/1973*

Arrêté Royal du 03/04/1980 arrêtant la révision du plan particulier d'aménagement n° 41-42/43 ( immeubles sis à front de la rue de la Loi n° 130 à 140 et chaussée d'Etterbeek n°11 à 23) de manière à permettre à l'Etat de construire un complexe de bureaux destinés aux services des Communautés européennes (C.E.E.) à l'angle de la rue de la Loi et de la chaussée d'Etterbeek et chargeant le secrétaire d'état à la Région bruxelloise de l'exécution de l'arrêté.

En avril 2008, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le schéma directeur pour le Quartier européen.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 2010 relatif à la mise en œuvre par plan particulier d'affectation du sol, du projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords au sein du Quartier européen.

Arrêté du Collège de la Ville de Bruxelles du 24/03/2011 renonçant à la maîtrise de l'élaboration du PPAS 08-01 Loi à transférer à la Région.

Arrêté du 15 décembre 2011 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Périmètre d'Intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional de la rue de la Loi et de ses abords.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, du projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords au sein du Quartier Européen.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 approuvant le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné « Loi ».

Arrêté ministériel du 08 mai 2018 donnant l'instruction de procéder à l'élaboration d'un projet de plan d'aménagement directeur pour la zone « Loi ».

Sur base des résultats de l'enquête publique, de l'avis des instances et de celui de la Commission Régionale de Développement (CRD), le Gouvernement a décidé d'annuler le PAD Loi.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 2023 approuvant la Vision partagée du « Quartier Européen.

## 1.4 Motivation de l'abrogation

L'abrogation totale du PPAS n°41-42 41-43 « Charlemagne II » est sollicitée pour les raisons suivantes :
- le PPAS datant de 1964 avait pour objectif la construction d'un immeuble de bureaux, mais ce projet n'a jamais été mis en œuvre ;

- différents arrêts ont demandé la modification ou l'annulation du PPAS, d'abord pour pouvoir élargir la chaussée d'Etterbeek qui le jouxte et ensuite pour pouvoir construire un autre bâtiment sur la parcelle ;

- le permis 23L/79 délivré le 03/10/1980 autorise la construction du bâtiment se situant actuellement sur le périmètre du PPAS ne respectant pas ses prescriptions : Ilot « 130 » ;

- les prescriptions du PPAS ne correspondent plus du tout à l'environnement bâti de 1964 et ne s'implantent plus correctement dans le tissu urbain actuel ; il en résulte une difficulté à interpréter les prescriptions et une complexité administrative qu'il y a lieu de simplifier ;

- les prescriptions du PPAS contraignent fortement les possibilités de reconversion de l'îlot dit « 130 » ;

- les prescriptions du PPAS ne correspondent plus aux enjeux identifiés dans la Vision Spatialisée développée pour le quartier Européen.

## 2. Motifs d'élaboration du PPAS

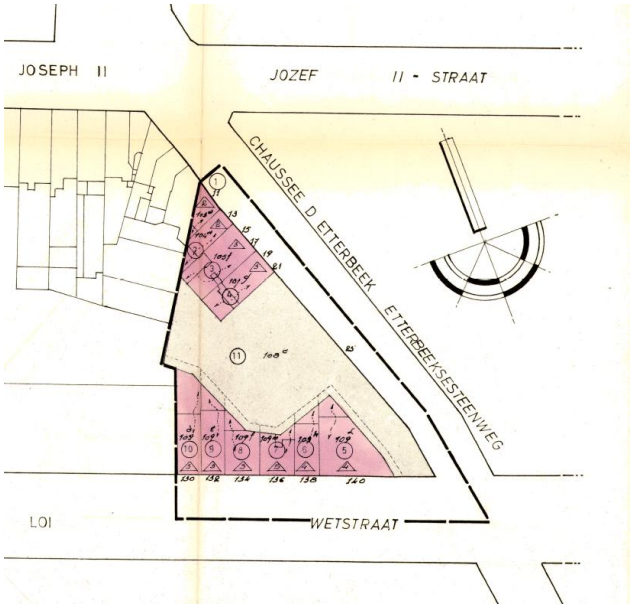
### 2.1 Historique

Le 09/12/1963, la Ville propose d'établir sur son bien sis à front de la chaussée d'Etterbeek n°23 (ancien escalier monumental vers la rue de la Loi, marché couvert et sous-station d'électricité) un immeuble de bureaux. Cette construction aurait été réalisée par le secteur privé sur la base d'un bail emphytéotique.

L'implantation ne pouvait être faite sans l'expropriation des immeubles sis chaussée d'Etterbeek n$^{os}$ 11 à 21 ainsi que ceux de la rue de la Loi n$^{os}$ 130 à 140, dont certains menaçaient ruine et avaient fait l'objet de mesures d'expulsions.

La réalisation de cette intention n'était possible que moyennant l'obtention d'un plan particulier d'aménagement.

Le 16/03/2024 est approuvé par le Conseil communal, et ensuite admis par Arrêté Royal le 21/05/1964, le PPAS n° 41-42 (expropriation) 41-43 (destination) « immeubles sis à front de la rue de la Loi n° 130 à 140 et chaussée d'Etterbeek n°11 à 23 à Bruxelles » , comportant un plan de destination et un plan d'expropriation. L'arrêté décide également de prendre immédiatement possession des immeubles figurés au plan d'expropriation.




*Plan d'expropriation du PPAS*

Le 15/03/1971, suite à un plan d'élargissement de la chaussée d'Etterbeek projeté par l'Etat, le Conseil communal arrête la demande d'autorisation de réviser le PPAS 41-42/43 auprès de l'autorité supérieure.

Le 26 novembre 1971 le Ministère des Travaux Publics fait savoir à la Ville de Bruxelles que suite à une décision du Gouvernement en vue de l'installation du nouveau bâtiment pour le Conseil des Ministres des Communautés Européennes, la partie de l'ilot faisant l'objet du PPAS doit être expropriée par l'état et demande à la Ville de réviser le PPAS 41- 42/43.

Le 21/05/1973, Un arrêté Royal arrête la prise en possession des parcelles par le ministère des Travaux Publics en vue de l'élargissement de la chaussé d'Etterbeek.

Le 03/04/1980, un arrêté royal décide qu'il y a lieu de réviser le PPAS 41-42/43 de manière à permettre à l'Etat de construire un complexe de bureaux destinés aux services des Communautés Européennes.

Le 07/10/1980, le fonctionnaire délégué délivre le permis de bâtir 23L/79 à la Régie des Bâtiments de l'Etat relatif au bien sis rue de la Loi 108 à 114 et 130 à 140 à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et Joseph II (n°105 à 131) tendant à construire un immeuble de bureaux et de parkings à l'usage de la C.E .E. Le permis précise que la demande n'est pas conforme au PPAS arrêté le 21/05/1964 et mentionne que la révision de ce PPAS a été décidée par AR afin de permettre à l'Etat de construire le complexe objet du PU.

Le bâtiment est donc construit et le PPAS n°41-42/43 n'est finalement jamais officiellement abrogé.

Le bâtiment est racheté par la CEE qui l'occupe encore à ce jour.

En 2008, le schéma directeur pour le Quartier européen est approuvé par la Région.

Suite à cela, en 2010, il est décidé d'élaborer un PPAS « Loi », dont la maitrise d'ouvrage est transférée à la Région. Ce PPAS aurait abrogé implicitement le PPAS Charlemagne qui était entièrement englobé dans le périmètre, mais n'a jamais été finalisé.

En 2018, le Gouvernement décide de lancer la procédure pour l'élaboration d'un PAD Loi en lieu et place d'un PPAS. Le PPAS Charlemagne 41-42/43 est également compris dans le périmètre. Cependant, sur base des résultats de l'enquête publique, de l'avis des instances et de celui de la Commission Régionale de Développement (CRD), le Gouvernement a décidé d'annuler le PAD Loi.

En 2022, la Région, approuve la vision partagée pour le quartier européen, celle-ci a été élaborée en concertation avec les communes et les institutions régionales. La vision partagée se décline en deux cahiers ; la vision urbaine à l'échelle de tout le quartier qui a vocation à former un cadre et une feuille de route pour le déploiement de plusieurs initiatives qu'elles soient de court, de moyen ou de long terme et les recommandations urbanistiques à l'échelle du projet qui précisent et clarifient la notion de bon aménagement des lieux.

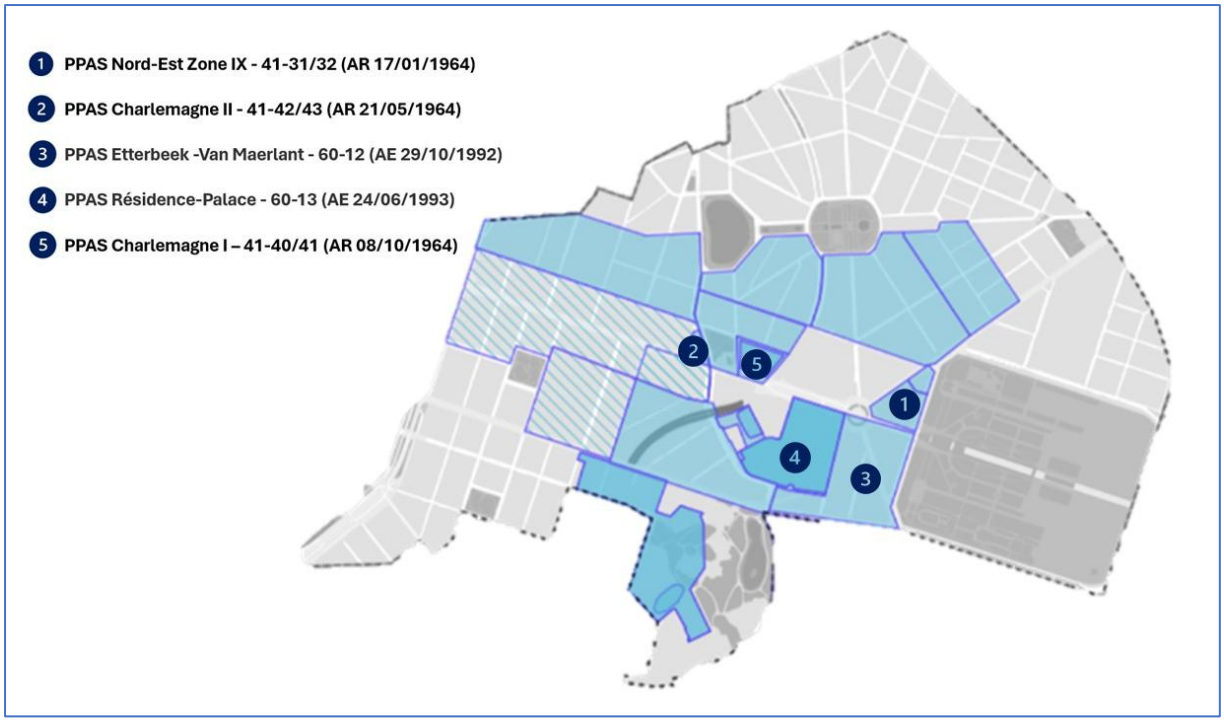
En 2023, alors que la Commission Européenne cherche à réduire et à réorganiser ses espaces de bureaux en vue de les rendre plus durables, une vaste opération immobilière se met en place. 21 bâtiments existants, dont le 130 rue de la Loi sont transférés en une seule fois à l'État belge, soutenu par Cityforward avec Whitewood comme gestionnaire. Ces bâtiments seront remis sur le marché pour être rénovés, redéveloppés et reprogrammés. Le bâtiment sis 130 rue de la Loi fait partie de ces bâtiments.

En 2024, un concours d'architecture est lancé par Whitewood avec le soutien du BMA pour redévelopper l'immeuble de bureaux sis 130 rue de la Loi et en novembre 2024 un lauréat est désigné.

Aujourd'hui un nouveau projet ILO est en cours dans le périmètre PPAS. Le projet ILO vise à créer un espace mulfonctionnel alliant bureaux, résidences et infrastructures communautaires. Le projet ILO se distingue par sa capicité à concilier modernité et respect du patrimoine. Les architectes ont pris soin d'intégrer les façades emblématiques de Polak au nouveau développement, créant ainsi une harmonie entre héritage historique et innovation contemporaine.

Les différentes abrogations de PPAS envisagées dans le Quartier Nord-Est :

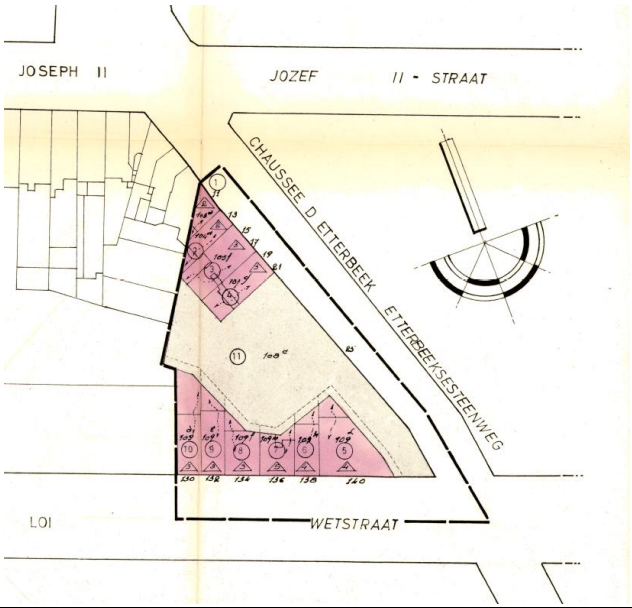
Il s'agit d'une vue indicative sous réserve de l'approbation du Collège/Conseil.



## 2.2 Objectifs du PPAS

Comme mentionné dans l'historique, le PPAS avait pour objectif la construction d'un immeuble de bureaux sur un terrain de la Ville (le site d'un ancien marché et d'un escalier monumental et l'expropriation de bâtiments en ruine.

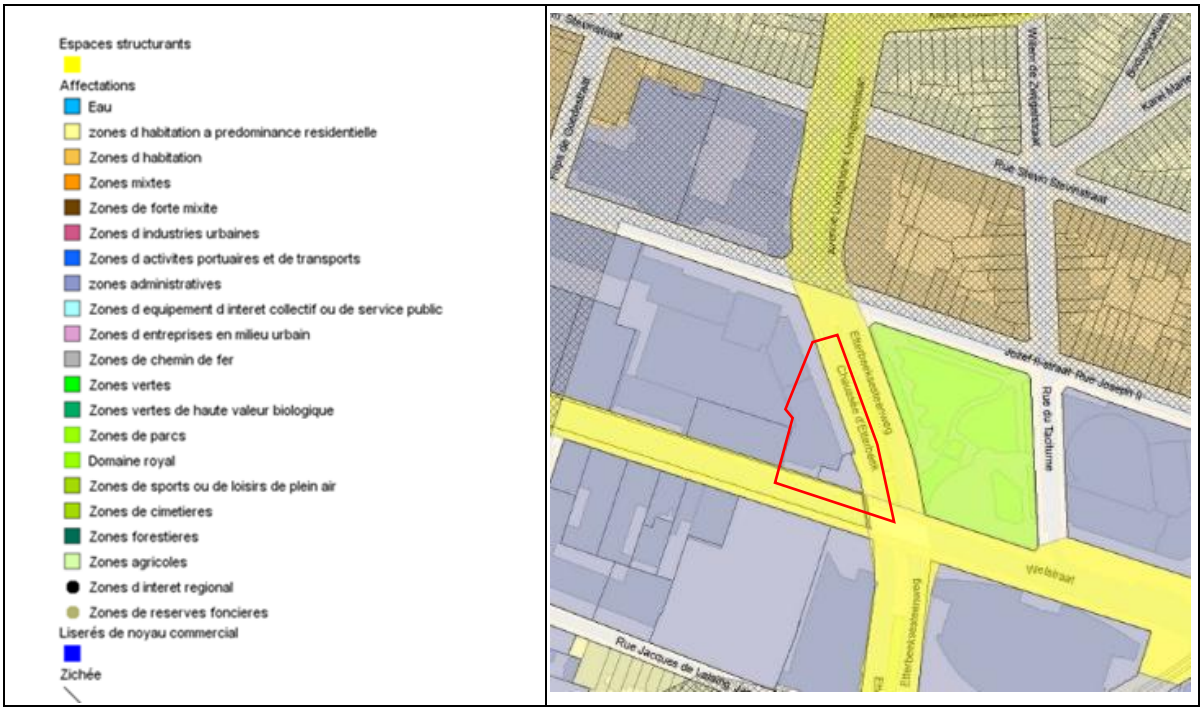
Suite à la décision d'élargissement de la chaussée d'Etterbeek en 1973 (empiétant sur la zone constructible du PPAS) et à la construction d'un immeuble de bureaux pour la CEE en 1980, la forme urbaine et les gabarits du projet initial ont été abandonnés.

| ***PPAS plan d'expropriation*** | ***Situation de fait 1961*** |
|---|---|
|  |  |
| ***PPAS plan de destination*** | ***Situation de fait 2019*** |
|  |  |

*L'immeuble construit sur la parcelle d'angle ne correspond pas aux prescriptions du PPAS*

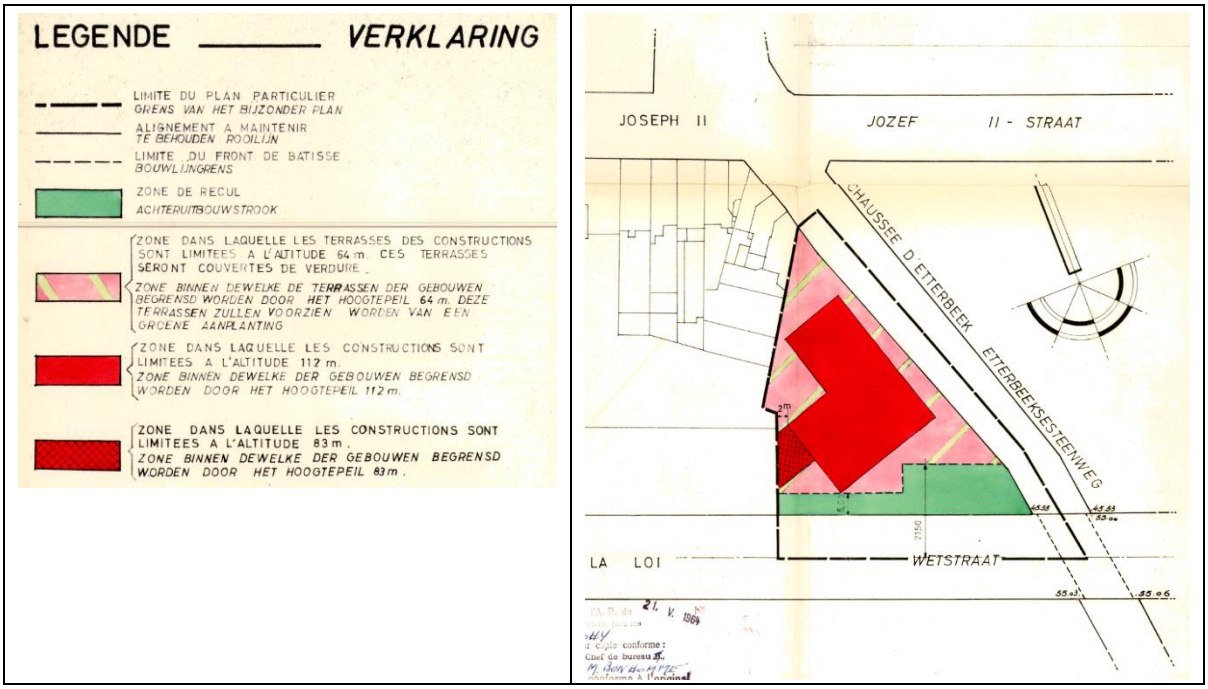
## 3. Analyse comparative

### 1.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS




*Plan d'affectation du PRAS*

1 partie d'îlot est repris dans le PPAS « Charlemagne II ». Nous décrivons ici les spécificités de l'ilot au regard des prescriptions du PPAS et du PRAS .




*Plan d'affectation du PPAS*

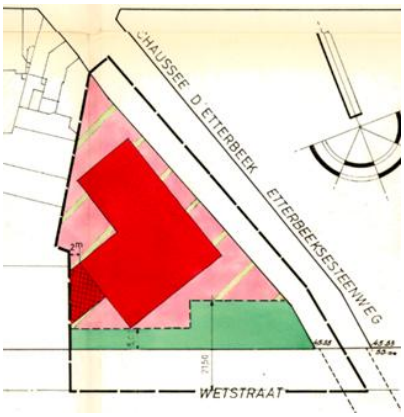
Prescriptions d'urbanisme.

Article premier :
Toutes les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses restent d'application pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les prescriptions spéciales ci-après.

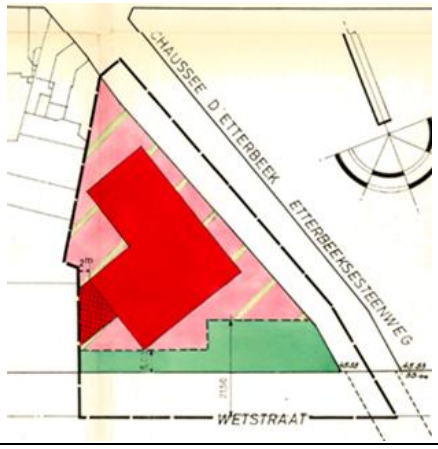
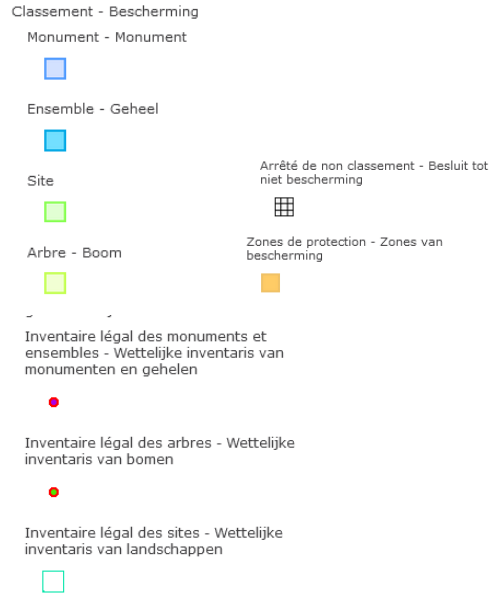
Article 2 – Volume des constructions :
Le rapport entre la superficie de la parcelle, prise jusqu'à l'axe des voiries qui l'entourent, et la surface totale des planchers de l'immeuble à compter du rez-de-chaussée rue de la Loi, est de 4,75 (maximum P/S).

Article 3 – Gabarit :
Les altitudes maxima de 64, 83 et 112 m découlent des opérations de nivellement général de la Ville de Bruxelles et dont le repère du niveau est de 18 m 661 sur la marche inférieure, côté sud, de l'escalier d'accès au bâtiment de la Bourse.

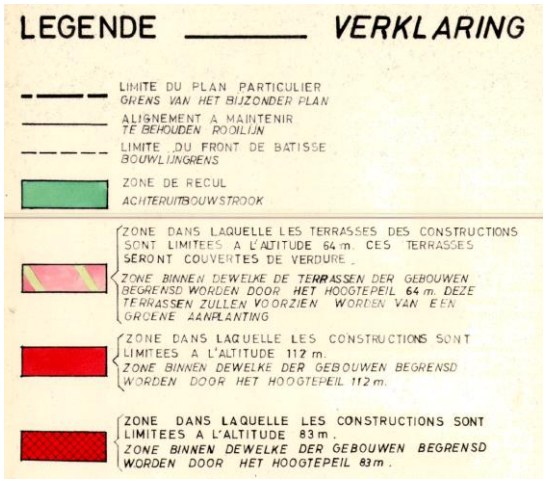
Article 4 – Garages :
Dans le périmètre du plan, un parking sera obligatoirement prévu à raison d'un emplacement pour véhicule automobile par cent mètres carrés de niveaux de construction.

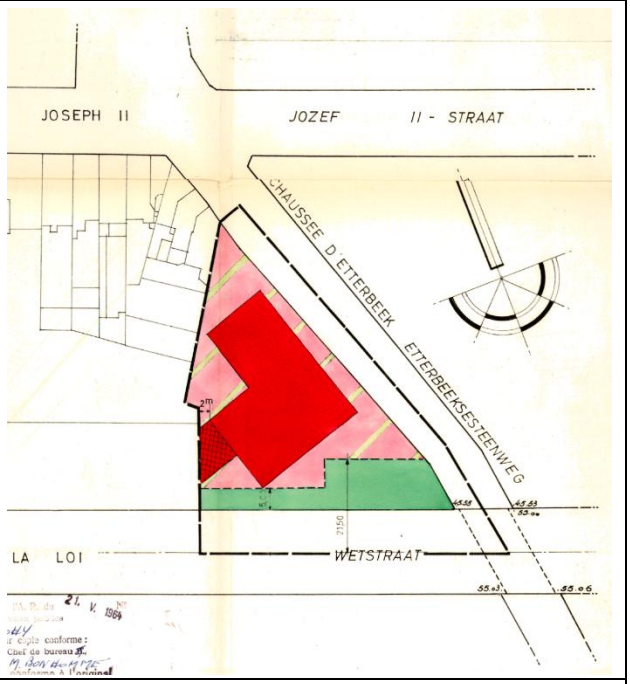
<table>
<tr><th colspan="3">ILOT</th></tr>
<tr><th>PPAS</th><th>Comparaison</th><th>PRAS</th></tr>
<tr>
<td>
</td>
<td>Le PPAS ne détermine pas d'affectations et ne se prononce pas dessus..<br><br>Au PRAS, les parcelles sont en zone administrative :<br>Ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.<br>7.2. Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au 7.1.<br>7.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble.<br>L'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.<br>7.4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.</td>
<td></td>
</tr>
<tr><td colspan="3">IMPACT : En cas d'abrogation du PPAS, le PRAS continuera de cadrer les affectations à celles autorisées par la zone administrative.<br><br>On peut donc conclure, en terme d'affectations, que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'ilot.</td></tr>
</table>

## 1.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans

| *Classement*<br>*Inscrit à l'inventaire* | *PPAS* |
|---|---|
|  |  |
|  | Les bâtiments sis Chaussée d'Etterbeek n°1 sont inscrits à l'inventaire légal du 19 août 2024 (les façades érigées par l'architecte Polak en 1987).<br> |
| **IMPACT** :. Le PPAS ne se prononce pas sur la qualité patrimoniale ou la préservation.<br><br>On peut donc conclure, en terme de patrimoine que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'ilot. Au contraire, l'abrogation renforce le maintien du bâti remarquable existant. | |

## 1.3 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS

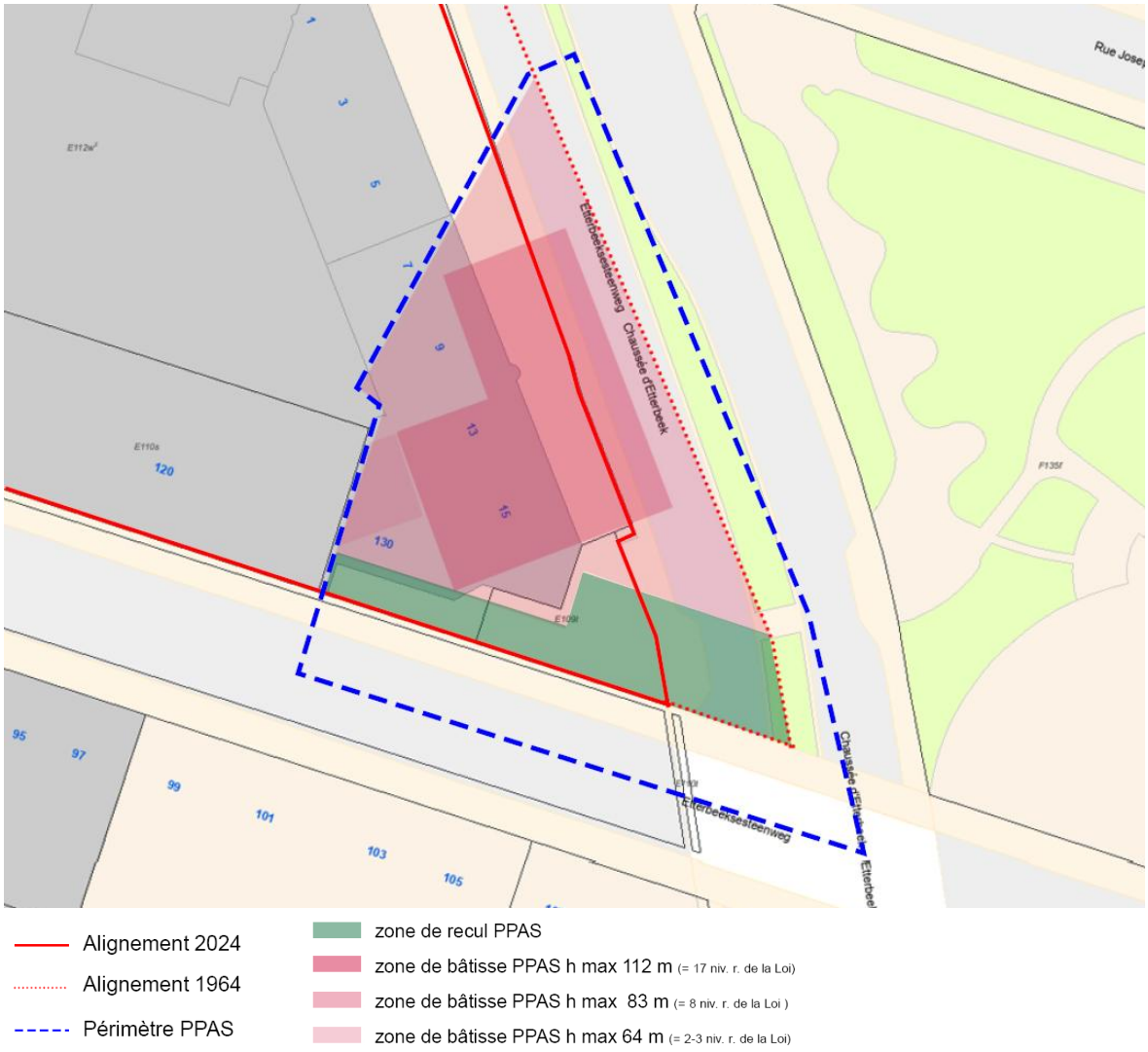



**Analyse des gabarits prescrits par le PPAS:**

| Altitude PPAS | Hauteur par rapport à la rue de la Loi | | Hauteur par rapport à la chaussée d'Etterbeek | |
|---|---|---|---|---|
| | m | niveaux | m | niveaux |
| 45.55 (niv. chée Etterbeek) | - 9,48 | 3 | 0 | 0 |
| 55.03 (niv. Loi) | 0 | 0 | 9,48 | 3 |
| 64 | 8,97 | 2 ou 3 | 18,45 | 5 ou 6 |
| 83 | 27,97 | 8 | 37,45 | 11 |
| 112 | 56,97 | 17 | 66,45 | 20 |

**Analyse des implantations**




***Analyse comparative***

| | ***Prescriptions PPAS*** | ***RRU*** | ***Situation de fait*** |
|---|---|---|---|
| Implantations | Côté chaussée d'Etterbeek :<br>A l'alignement de de la chaussée d'Etterbeek de 1964. | Côté Chaussée d'Etterbeek :<br>En recul de l'alignement actuel de la chaussée d'Etterbeek, pour correspondre au front de bâtisse. | Chaussée d'Etterbeek :<br>En recul de l'alignement actuel de la chaussée d'Etterbeek. |
| | Côté rue de la Loi<br>L'implantation observe une zone de recul de 5 à 10 m | Côté rue de la Loi<br>A l'alignement | Côté rue de la Loi<br>A l'alignement |
| Gabarits | Le PPAS autorise un socle de 3 niveaux rue de la Loi correspondant à 6 niveaux chée d'Etterbeek surplomb d'une émergence d'environ 15 niveaux | Coté Chaussée d'Etterbeek<br>Vu les gabarits rue de la Loi et rue Joseph II une rehausse de 2 niveaux respecterait le RRU.<br>Côté rue de la Loi :<br>L'immeuble voisin est de 9 niveaux<br>Les gabarits correspondent au profil du bâtiment existant. | Coté Chaussée d'Etterbeek :<br>R+6 avec 2 niveaux en recul ;<br>Côté rue de la Loi :<br>Rez-de-chaussée R + 7 niveaux avec un niveau en recul (9 niveaux)<br>Ou R+ 5 avec 3 niveaux en recul (9 niveaux) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Densité bâtie | Possibilité de construire environ 15.000 m² hors sol | / | |
| Depuis l'élargissement de la chaussée d'Etterbeek en 1973, les implantations prévues dans le PPAS ne peuvent pas être maintenues puisqu'elles empiètent sur la voie publique. Il y a donc lieu de se référer au RRU pour les implantations. En ce qui concerne les gabarits autorisés par le PPAS, ceux-ci dépassent largement la hauteur autorisée par le RRU. En cas d'abrogation, les gabarits autorisables correspondraient à la situation de fait vu la construction de l'immeuble existant. Toutefois, l'émergence autorisées dans le PPAS empiète elle-aussi sur la voie publique. Les intérieurs d'ilots seront mieux protégés (construction sur max ¾ de parcelle, perméabilité des cours et jardins sur 50%). | | | |

**Le stationnement :**

Le PPAS prévoit 1 emplacement de stationnement par 100 m² de niveau construit.

Si on regarde les gabarits maximalistes, le PPAS autoriserait une construction qui pourrait totaliser environ 15.000 m² hors sol. Ce qui demanderait la réalisation de 150 places de stationnement.

⇨ Le RRU prévoit lui pour les immeubles situés à moins de 500 m d'une station de métro : 1 emplacement de parcage pour la première tranche de 250 m2 de superficie de plancher et 1 emplacement de parcage par tranche supplémentaire de 200 m² de superficie de plancher, c'est-à dire 76 places de stationnement.

En ce sens, le RRU est plus strict que le PPAS.

En conclusion, l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur la question du stationnement puisqu'il y a lieu de se référer à la norme la plus restrictive, c'est-à-dire celle du RRU.

## 4. Analyse des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans

### 4.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités

Le PPAS consiste à définir les règles d'aménagement à l'échelle d'une partie d'ilot, permettant ainsi la construction d'un immeuble de grande hauteur.

Le PPAS ne précisait pas l'affectation du bâtiment à construire.

Avec l'abrogation totale du PPAS, ce seront les règlementations et les dispositions en matière d'urbanisme existantes telles que le PRAS et le RRU, qui seront strictement d'application pour fixer les affectations et les caractéristiques du bâti. Les documents stratégiques, tels que le PRDD ou encore le PCDD et la Vision spatialisée pour le Quartier Européen définiront, quant à eux, les principes de développements stratégiques. Chaque projet devra alors répondre à la notion du « bon aménagement des lieux ».

### 4.2 la mesure dans laquelle l'abrogation du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé ;

Différents outils urbanistiques destinés à régir et encadrer la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire existent. Ces outils sont établis sur deux niveaux, l'échelon régional et communal. D'un point de vue hiérarchique, les plans d'aménagement qui s'inscrivent en amont du PPAS sont les suivants : les plans de développement (PRDD, PCDD et Vision Spatialisée) et les plans d'affectation (PRAS).
Pour voir dans quelle mesure l'abrogation totale du PPAS influence les autres plans, il y a lieu de les analyser un à un.

#### 4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

Le PRDD, approuvé définitivement le 12 juillet 2018, a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connait Bruxelles actuellement.

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

- au cœur du centre urbain « Quartier Européen » (carte 1 armature et vision);
- a proximité de la gare Bruxelles Schumann (carte 1);
- au coeur du pôle de développement prioritaire « Quartier Européen » (carte 2 grandes ressources foncières) ;
- en zone prioritaire de verdoiement (carte 3 maillage vert et bleu); le long du couloir de « Continuité verte »
- a proximité d'un noyau d'identité locale existant (carte 4 espace public et rénovation urbaine);
- est situé dans un corridor de mobilité (carte 6 réseaux structurants de mobilité);
- est borde par 2 lignes de transport en commun de haute capacite existante (carte 6);
- a proximité d'une gare et station de métro (Schumann) (carte 6);
- est bordé par 2 itinéraires cyclables régionaux (carte 7 réseau cyclable) ;
- est bordé par le RER vélo (carte 7 réseau cyclable).

Dans le PRDD, le périmètre du PPAS est situé dans le pôle de développement prioritaire du quartier européen, pour lesquels sont identifiés notamment les objectifs suivants :

- Le renforcement de la mixité fonctionnelle, en mobilisant la chaussée d'Etterbeek comme lien entre les quartiers résidentiels de Saint-Josse (au nord) et d'Ixelles (au sud), ainsi qu'en réalisant de nouveaux projets de logements et de commerces dans la rue de la Loi ;
- L'organisation de concours internationaux d'architecture devrait permettre une amélioration de la qualité urbaine du Quartier européen ;
- La restructuration de l'îlot 130 de la Commission européenne.

=> L'abrogation du PPAS n'empêchera pas de répondre aux différents objectifs fixés par le PRDD. Au contraire, l'abrogation du PPAS permettra de mieux répondre à ces objectifs. En effet, le maintien du PPAS va à l'encontre d'une vision globale pour l'ilot 130 et restreint les possibilités de développement de l'ilot.

### 4.2.2. Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS)

Le PPAS a été approuvé en 1992 (partiellement abrogé en 2004), soit avant l'approbation du PRAS en 2001. Depuis, le PRAS a été partiellement modifié, en vue de faire face à l'essor démographique et au manque d'infrastructures scolaires et de logements. Ce plan modifié, appelé le PRAS démographique a été adopté le 2/05/2013 et est d'application depuis le 21/12/2013.

Le PPAS ne donnait aucune précision concernant les affectations.

=> au vu de l'analyse comparative détaillée ci-dessus, l'abrogation totale du PPAS n'aura pas d'influence négative sur le développement de la zone.

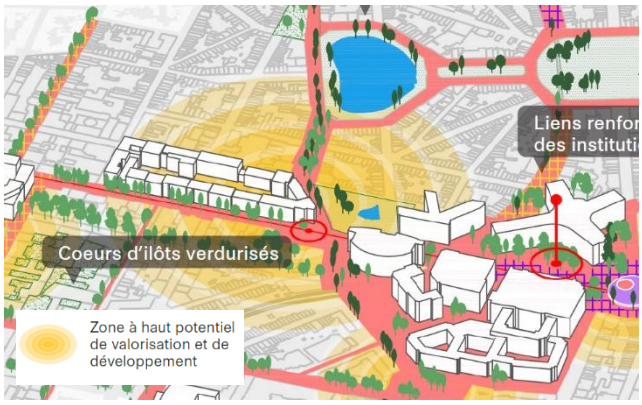
### 4.2.3. Le Plan Communal de Développement Durable

Le PCDD approuvé par le Gouvernement le 07/11/2024, identifie des objectifs stratégiques et territoriaux pour le territoire de la Ville de Bruxelles. Le PCDD est avant tout cartographiquement structuré sur base des 7 grands quartiers de la Ville à savoir : le Pentagone, le quartier Nord, le quartier européen, Laeken, Neder-Over-Heembeek, Haren et le quartier Louise.

Voici les objectifs stratégiques territorialisés identifiés pour le Quartier Européen :

- Faire du Quartier Européen un quartier habité et vivant, tout en développant les activités visant à renforcer son identité européenne.
- Favoriser la reconversion du bâti et l'activation des rez-de-chaussée pour assurer une mixité de fonctions incluant logements de fonctions, standing, social et moyen ainsi que des équipements et services internationaux et de proximité.
- Veiller à la conservation et la valorisation du patrimoine bâti existant (néoclassique, art nouveau et d'après-guerre) et développer une exemplarité architecturale fonctionnelle, technique et esthétique résolument écologique et innovante dans les rénovations et nouvelles constructions.
- Améliorer la sécurité et les qualités des espaces publics à des fins de séjour, récréatives,
- évènementielles et de résilience environnementale, notamment grâce au report du stationnement en voirie vers les parkings ouvragés.

- Transformer en boulevards urbains les rues Belliard, Loi et l'avenue Cortenbergh et favoriser des cheminements actifs en vue d'améliorer l'intégration des fonctions européennes au sein des quartiers environnants (Place Robert Schuman, Place de Londres, Place Jourdan, Place Saint-Josse, Jamblinne de Meux, Centre-ville, etc).




Dans cette optique, l'ilot 130 a été intégré dans une zone à haut potentiel de valorisation et de développement.

L'abrogation du PPAS permettra de mieux répondre à l'objectif de conservation et de valorisation du patrimoine bâti existant et de développement de l'ilot 130.

4.2.4 Vision partagée

La Vision partagée pour le Quartier européen a été approuvée par AGRBC du 6 juillet 2023, elle constitue un cadre stratégique, elle porte les ambitions régionales relatives aux espaces ouverts et privés sur le territoire du quartier Européen et formule des recommandations stratégiques (juridiquement non-contraignante) s'adressant aux développeurs privés, aux concepteurs et aux pouvoirs publics. La vision doit
s'entendre comme ligne de conduite dans l'appréciation du bon aménagement des lieux par les autorités publiques dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme. Elle est appréciée au cas par cas par l'autorité délivrante.

La vision partagée a été rédigée sous la direction de perspective.brussels en concertation avec urban.brussels, Bruxelles Environnement, visit.brussels, l'équipe BMA et les communes concernées. Elle se décline en deux cahiers ; la vision urbaine à l'échelle de tout le quartier qui a vocation à former un cadre et une feuille de route pour le déploiement de plusieurs initiatives qu'elles soient de court, de moyen ou de long terme et les recommandations urbanistiques à l'échelle du projet qui précisent et clarifient la notion de bon aménagement des lieux.

La vision envisage un Quartier européen mixte avec une forte réintroduction de logement et de services, des espaces publics apaisés en faveurs des modes actifs, le maintien de la densité existante à l'échelle du projet, la dé-densification et déminéralisation des intérieurs d'îlots et des espaces publics, la mise en valeur des typo-morphologies historiques et le renforcement de l'attractivité culturelle et touristique du quartier.

Ces réflexions s'appliquent à l'îlot 130 de la manière suivante :

- connecter les espaces via la création d'une porosité dans l'îlot 130.
- favoriser le développement de l'habitat et l'activation de l'espace public par des programmes soutenant les fonctions résidentielles et de bureaux .
- soutenir le développement du NIL Maelbeek, actuellement : le jardin du Maelbeek est un espace public local a l'articulation entre le site de la Commission Européenne et le quartier habité au nord du sud d'Ambiorix, menace par l'installation de bureaux.
  Sa requalification et l'implantation de fonctions actives de support a l'habitat doit venir renforcer les dynamiques résidentielles de cette zone.
  La transformation de la partie ouest de l'îlot 130 constitue une opportunité à long terme de soutien à ce NIL.

La Vision met l'accent sur la densité et les formes urbaines
Les projets situes sur un terrain de l'îlot 130 (dans le périmètre PPAS) s'inscrivent dans une réflexion à l'échelle de l'îlot visant à créer une porosité intra-îlot accessible au public. Une attention particulière sera portée par les autorités afin de garantir une cohérence d'ensemble dans la transformation de l'îlot.

- La création d'une porosité publique permet l'aménagement d'un cheminement cyclo-piéton reliant la rue Joseph II a la rue de la Loi, de préférence de manière à être continue a la rue Philippe Le Bon au nord et à la rue d'Arlon ou de Trèves au sud. Sa configuration permet la visibilité de part et d'autre du cheminement sur la rue Joseph II et la rue de la Loi.
- L'aménagement de la porosité doit prendre en compte la différence de niveau entre les deux rues et permettre un passage aise de l'une à l'autre pour tous les publics, y compris les PMR.
- Dans le cadre d'une construction nouvelle ou d'une intervention lourde sur un bâtiment existant, au mains 45 % de la superficie du terrain est rendue non construite. Dans la mesure du possible, une partie de la zone non-construite sera en pleine terre.
- Pour les projets développés au sein de l'îlot 130, la densité de référence est celle de l'îlot. Des variations de la densité sont possible à l'échelle du terrain

Le PPAS en proposant un ilot très densément construit sans intérieur d'ilot déminéralisé, s'inscrit en opposition à ces principes. L'abrogation du PPAS permettra donc de mieux répondre à la Vision Partagée.

4.2.5 Conclusion

L'abrogation totale du PPAS permettra d'assurer l'évolution du périmètre en meilleure cohérence avec la vision urbanistique et les objectifs de développement visés par les plans en vigueur.

## 4.3 l'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable;

L'abrogation du PPAS ne s'oppose nullement aux différents objectifs environnementaux que l'on connait aujourd'hui. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur qui visent à protéger les citoyens et la nature en imposant des normes de qualité contraignantes.

## 4.4 les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan ;

Les problèmes environnementaux peuvent toucher plusieurs domaines. Une analyse précise de chacun des domaines permettra de déterminer l'absence ou non d'incidence notable.

### 4.4.1 Au niveau de l'urbanisme

***Au niveau des affectations***

L'abrogation n'a pas d'influence puisque le PPAS ne se prononçait pas sur celles-ci.

***Au niveau des caractéristiques physiques***

L'abrogation du PPAS implique que les caractéristiques physiques du bâti qui y sont définies ne seront plus d'application. Les caractéristiques définies par le RRU prendront le relais.

Aujourd'hui, le bâtiment construit sur la parcelle s'écarte des prescriptions du PPAS. C'est donc la mise en œuvre du PPAS qui aurait une influence sur le développement futur du quartier. L'abrogation maintien le statut quo.

Au **niveau de l'implantation**, la mise en œuvre du PPAS impliquerait le rétablissement des anciens alignements le long de la chaussée d'Etterbeek. Le PPAS prévoyait également une zone de recul le long de la rue de la Loi. Les principes d'implantation du RRU, eux, s'inscrivent dans un maintien des alignements de fait actuels. L'abrogation du PPAS n'implique donc pas d'incidences.

**Au niveau des profondeurs**, le PPAS autorise une construction en hauteur au centre de la parcelle, ce qui réduit la possibilité d'avoir un intérieur d'ilot. L'abrogation du PPAS et le recours aux prescriptions du RRU et du PRAS permet de mieux valoriser les intérieurs d'ilots.

En **terme de gabarit**, le PPAS autorise un bâtiment de R +16 niveaux par rapport à la rue de la Loi. En cas d'abrogation du PPAS, c'est le RRU qui prend la relève. Le RRU impose de manière générale des gabarits similaires à ceux du bâti voisin. En conséquence, l'abrogation du PPAS ne permettra pas des augmentations sensibles de gabarits, et n'aura pas d'incidences notables.

### 4.4.2. Au niveau du patrimoine

Le PPAS ne se prononce pas sur les questions patrimoniales. Toutefois la mise en œuvre du PPAS impliquerait la démolition partielle du bâti existant. L'abrogation du PPAS permet donc de maintenir le bâti existant.

4.4.3 Au niveau de la mobilité

La mise en œuvre du PPAS aurait augmenté la capacité de stationnement dans la zone tout en induisant de nouveaux besoins en stationnement dû à la densité du bâti. L'abrogation du PPAS maintient la situation existante et ne présente donc aucun impact sur la mobilité dans la zone à travers les déplacements induits par les différentes fonctions et leurs besoins en stationnement.

4.4.4 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux

Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant au sol, sous-sol ou portant sur la problématique de l'eau. Néanmoins, nous l'avons vu, le PPAS permet de bâtir sur un grand pourcentage (voire sur la totalité) d'un ilot. En conséquence, l'abrogation du PPAS pourra être bénéfique pour les intérieurs d'ilots au regard des éléments suivants :

- L'article 13 du RRU vise une surface perméable d'au moins 50% dans les zones de cours et jardins. Cette surface perméable se veut être en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si les dimensions sont réduites. De plus, les toitures vertes non accessibles de plus de 100m² doivent être aménagées en toitures verdurisées. L'abrogation du PPAS est positive puisqu'elle augmente la surface en pleine terre.
- La prescription 0.2. du PRAS vise la réalisation d'espaces verts sans restriction dans toutes les zones, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert.
- La prescription 0.6. du PRAS indique que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. Les actes et les travaux qui portent atteintes aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ainsi, les prescriptions du RRU et du PRAS ont une influence bénéfique sur les incidences en rapport avec le sol, le sous-sol et les eaux.

4.4.5 Au niveau de la faune et la flore

La modification des caractéristiques physiques n'aura pas d'impact sensible sur la faune et la flore. Au contraire, le fait de devoir recourir au RRU et au PRAS permettra de mieux valoriser les intérieurs d'ilots.

4.4.6 Au niveau social et économique

L'abrogation du PPAS n'aura pas d'influence (pas de prescriptions concernant les affectations.

4.4.5 Au niveau de l'être humain

Nous n'avons pas relevé d'incidence pour ce domaine.

Nous n'avons pas relevé d'incidence pour les autres domaines.

4.5 L'adéquation entre l'abrogation du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement

Il n'y a pas de contraintes vis-à-vis de la législation communautaire relative à l'environnement.

## 5. Caractéristiques des incidences liées à l'abrogation du PPAS et de la zone susceptible d'être touchée

### 5.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences:

On l'a vu, en cas d'abrogation du PPAS, les incidences négatives sont inexistantes.

### 5.2 Le caractère cumulatif des incidences:

Sans objet.

### 5.3 La nature transfrontalière des incidences:

Sans objet.

### 5.4 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple):

Sans objet.

### 5.5 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée):

Sans objet.

### 5.6 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison:

→ **de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers**

Sans objet

→ **d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limite**

Sans objet.

→ **de l'exploitation intensive des sols**

Sans objet.

→ **les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international**

Sans objet

## 6. Conclusions

Au regard des éléments développés ci-dessus, nous pouvons conclure que l'abrogation totale du plan, n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.

Les prescriptions du RRU et du PRAS et la notion du bon aménagement des lieux cadrée notamment dans le PCDD et la vision Partagée pour le Quartier européen, permettront au quartier de poursuivre son développement de manière harmonieuse.