Réf. Farde e-Assemblées : 2687556

N° OJ : 26

Projet d'Arrêté - Conseil du 15/12/2025

Objet : PPAS n° 41-31/32 « Quartier Nord-est IX ».- Abrogation totale et 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région dans les frais d'élaboration, de modification et d'abrogation des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS);

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 la Vision Spatialisée développée pour le quartier Européen, approuvée le 12 mai 2022 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu le Plan Communal de Développement Durable (PCDD), adopté par le Conseil Communal le 27 mai 2024;

Considérant qu'actuellement, on retrouve une cinquantaine de Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) sur le territoire de la Ville dont une trentaine 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 visant à aller vers une simplification administrative des plans et règlements communaux d'urbanisme, il a été décidé d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n°41-31/32 « Quartier Nord-est IX »;

Considérant que l'analyse de l'impact de son abrogation à travers les critères de l'annexe D du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) démontre que le recours aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme permet de garantir le bon aménagement des lieux;

Considérant que le PPAS n°41-31/32 « Quartier Nord-Est IX » a été approuvé par un arrêté Royal en date du 17 janvier 1964. Il comprend un plan de destination et un plan d'expropriation. L'objectif de ce PPAS était de permettre l'extension de bureaux pour la Commission Européenne sur un îlot aux abords du Rond-point Schuman. Le PPAS n°41-31/32 «Quartier Nord-Est IX» a subi différentes révisions en vue de permettre l'installation des bureaux de la Commission Européenne qui, aujourd'hui encore, occupe l'îlot;

Considérant qu'on peut donc considérer que celui-ci a été réalisé;

Considérant que cependant, le PPAS ne répond plus aux objectifs régionaux actuels, en particulier aux objectifs de mixité du PRAS qui autorise du logement en zone administrative ainsi qu'au liseré de noyaux commerciaux;

Considérant qu'en date du 20/01/2025, le Conseil communal :
- Approuvait la décision d'entamer les procédures d'abrogation totale du PPAS n°41-31/32 « Quartier Nord-est IX »;
- Estimait que leur abrogation n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
- Sollicitait l'avis des instances régionales sur lesdites abrogations conformément à l'article 44 du COBAT.

Considérant que le 10/03/2025, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu un avis favorable sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n°41-31/32 « Quartier Nord-Est IX »;

Considérant que le 12/03/2025, Bruxelles Environnement a estimé que l'abrogation totale du PPAS n° 41-31/32 "Quartier Nord-Est IX" ne devrait pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales ;

Considérant que l'abrogation totale du PPAS n° 41-31/32 "Quartier Nord-Est IX" se justifie en lieu et place d'une modification et est sollicitée pour les raisons suivantes :
- le PPAS est réalisé (création de bureaux à destination des institutions européennes);
- le PPAS est abroqé implicitement en ce qu'il n'autorise pas le logement, qui est aussi une affectation principale de la zone administrative;
- le PPAS est plus strict que le PRAS car il n'autorise pas les affectations secondaires de la zone administrative telles que: les activités productives, les équipements, les hôtels;
- le PRAS est plus restrictif au niveau des m² de commerces autorisés en ZA.

Considérant, en conclusion, qu'en cas d'abrogation totale du PPAS n° 41-31/32 "Quartier Nord-Est IX" les prescriptions du RRU, du PRAS, la Vision Spatialisée développée pour le quartier Européen 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;

Que la couverture partielle du périmètre par des zones de protection telles que la zone de protection de l'ensemble « Cinquantenaire, Musées royaux d'Art et Histoire » ou encore les servitudes de vue vers et depuis les arcades du Cinquantenaire, contribueront également au cadrage des futurs projets;

Considérant qu'en date du 22 mai 2025, le Collège ayant pris connaissances de ces avis et du rapport d'abrogation complété a estimé que l'abrogation du PPAS n°41-31/32 "Quartier Nord-Est IX" était toujours justifiée et ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales;

Considérant qu'en séance du 2 juin 2025, le Conseil communal a décidé de poursuivre la procédure et de soumettre l'abrogation du PPAS n°41-31/32 "Quartier Nord-Est IX" à enquête publique, laquelle s'est tenue du 03/09/2025 au 02/10/2025;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, Bruxelles-Environnement a émis un avis favorable sur l'abrogation du n° 41-31/32 "Quartier Nord-Est IX", se réservant toutefois le droit de compléter son avis suite aux remarques émises lors de la réunion de la commission de concertation;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) renvoyant à son avis préalable n'a pas évoqué d'éléments nouveaux;

Considérant que les autres administrations consultées dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas émis d'avis;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à une réaction Comité du Quartier Européen de la Ville de Bruxelles (GAQ) qui exprime très fermement son opposition à l'abrogation totale des PPAS en question dans la mesure où les raisons qui ont présidé à leur adoption sont toujours bien actuelles :
- limitation de la fonction Horeca,
- préservation du logement,
- limitation des gabarits des immeubles,
- préservation des intérieurs d'ilot.

Considérant que ces remarques découlent de la Charte en matière d'urbanisme du GAQ et sont injustifiées dans le cas du présent PPAS qui prévoyait uniquement du bureau et autorisait des constructions en intérieur d'ilot;

Consdiérant que la Commission de concertation s'est réunie le 14 octobre 2025 et a remis un avis FAVORABLE sans conditions quant à l'abrogation totale et définitive du PPAS n°41-31/32 "Quartier Nord-Est IX";

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1 : Prendre connaissance des avis émis par Bruxelles Environnement, par l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et par le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (Directions Patrimoine Culturel et Urbanisme), ainsi que de l'avis émis par la Commission de concertation daté du 14 octobre 2025, relativement au projet d'abrogation totale et définitive du PPAS n°41-31/32 "Quartier Nord-Est IX".

Article 2 : Adopter définitivement le rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences du PPAS n°41-31/32 "Quartier Nord-Est IX".

Article 3 : Abroger définitivement l'ensemble du plan particuliers d'affectation du sol n PPAS n°41-31/32 "Quartier Nord-Est IX" en lieu et place de leur modification.

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 l'abrogation totale du PPAS n°41-31/32 "Quartier Nord-Est IX".

Annexes :

- Plan de destination PPAS "Nord-Est IX" (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Plan d'expropriation PPAS Nord-Est IX (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Avis Perspective (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Avis Bruxelles Environnement (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Avis GAQ (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Avis Commission de concertation 14/10/2025 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)