VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING – PLANNING EN ONTWIKKELING

NORD-EST IX
NOORD-OOST IX

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

41-31/32

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 41-31/32
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 41-31/32

Immeubles sis à front de l'avenue de Cortenbergh n°s 1 à 29, rue de la Loi n°s 232 à 242, rond-point Schuman n°9, et avenue de la Joyeuse Entrée n°s 23 à 30

Eigendommen gelegen langsheen de Kortenberghlaan nrs 1 t.e.m. 29, Wetstraat nrs 232 t.e.m. 242, Schumaplein nr 9 en Blijde Inkomstlaan nrs 23 t.e.m. 30

Référence Nova: 166515

Référence Région: BRU_0094_003_B

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences
Opheffingsverslag met 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

20/05/2025

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 3
1.1 Procédure d'abrogation d'un PPAS 3
1.2 Présentation du périmètre concerné 3
1.2.1 Localisation générale du PPAS 3
1.2.2 Périmètre du PPAS 3
1.2.3 Composition du PPAS 4
1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre 4
1.4 Motivation de l'abrogation 4
2. MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS 5
2.1 Historique 5
2.2 Objectifs du PPAS 8
3. ANALYSE COMPARATIVE 9
3.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS . 9
3.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans 12
3.3 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS 13
4. ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS 16
4.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités 16
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 ; 16
4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 16
4.2.2. Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS) 17
4.2.3. Le Plan Communal de Développement 17
4.2.4 Conclusion 19
4.3 l'adéquation entre l'abrogation du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable; 20
4.4 les problèmes environnementaux liés à l'abrogation du plan ; 20
4.4.1 Au niveau de l'urbanisme 20
4.4.2. Au niveau du patrimoine 21
4.4.3 Au niveau de la mobilité 21
4.4.4 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux 22
4.4.5 Au niveau de la faune et la flore 22
4.4.6 Au niveau social et économique 22
4.4.7 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 23
5. CARACTÉRISTIQUES DES INCIDENCES LIÉES À L'ABROGATION DU PPAS ET DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE 23
5.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences: 23
5.2 Le caractère cumulatif des incidences: 23
5.3 La nature transfrontalière des incidences: 23
5.4 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple): 23
5.5 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée): 23
5.6 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison: 24
6. CONCLUSIONS 24

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 « Nord-Est IX » est susceptible d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement.

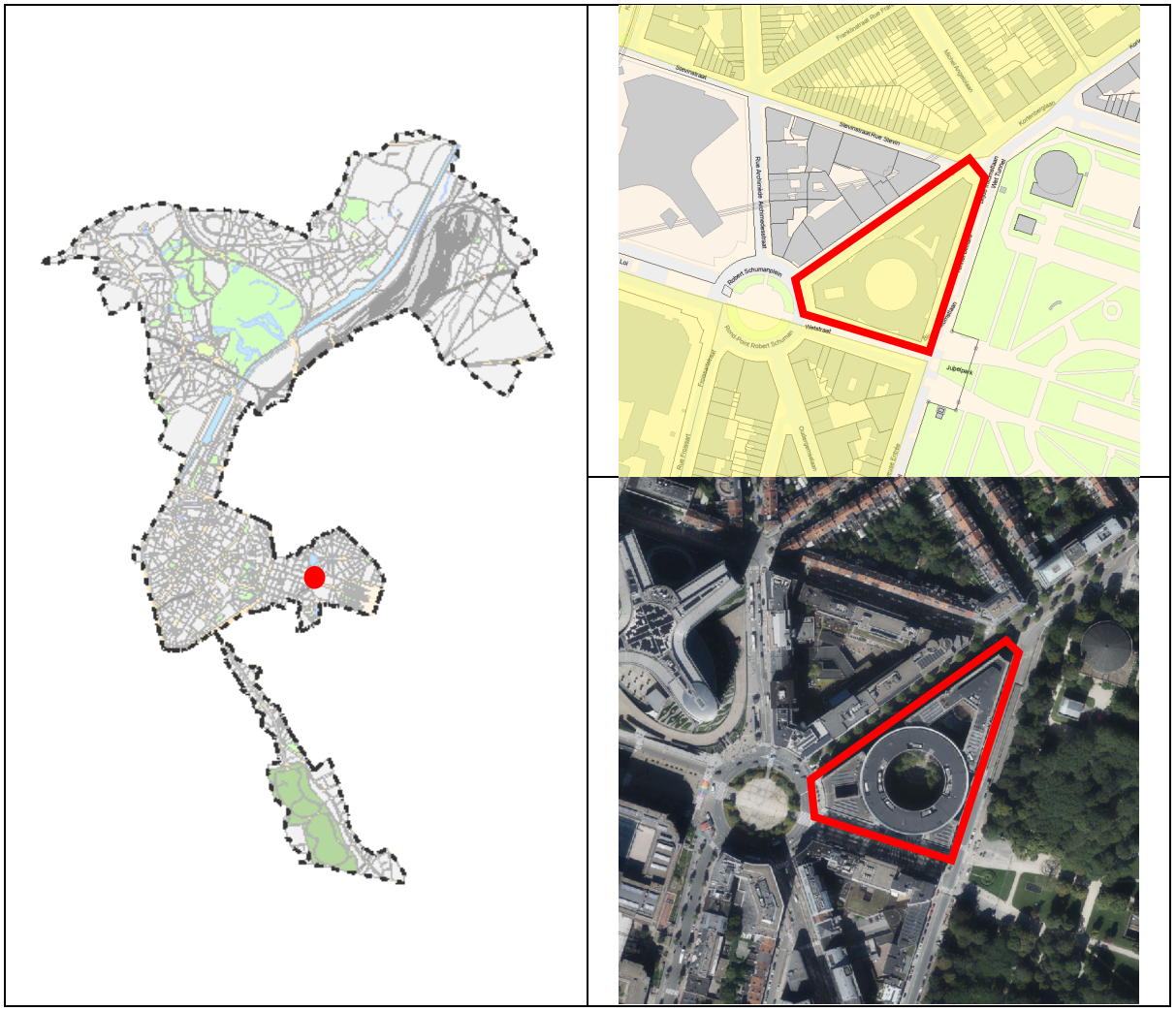
1.2 Présentation du périmètre concerné

1.2.1 Localisation générale du PPAS

Le périmètre du PPAS 41-31/32 « Nord-Est IX » se situe au sein du « Quartier Européen » de la Ville de Bruxelles. Le périmètre est situé le long de l'avenue de Cortenbergh.

1.2.2 Périmètre du PPAS

Le périmètre du PPAS « Nord-Est IX » couvre une superficie d'environ 1,3 ha. Il reprend les parcelles sises à front de la rue de l'avenue de Cortenbergh n°s 1 à 29, rue de la Loi n°s 232 à 242, rond-point Schuman n°9, et avenue de la Joyeuse Entrée n°s 23 à 30.



Localisation & Situation existante

1.2.3 Composition du PPAS

Le PPAS 41-31/32 «Nord-Est IX » du 17 janvier 1964, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de destination et d'un plan d'expropriation.

Ces prescriptions littérales sont en réalité présentées sous forme de remarques et ne concernent que la largeur des façades, la hauteur des constructions et les corniches.

1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre

Néant

1.4 Motivation de l'abrogation

L'abrogation totale du PPAS n°41-31/32 « Nord-Est IX » est sollicitée pour les raisons suivantes :

- le PPAS est réalisé
- Le PPAS est plus restrictif et ne correspond plus aux objectifs de mixité du PRAS :

- Le PPAS n'autorise pas le logement
- Le PRAS est plus restrictif au niveau des m² de commerces autorisés en ZA avec un liseré commercial du côté du rond-point Schuman au niveau du PRAS, ainsi qu'avec un potentiel d'activation au sein d'un NIL (recommandations QE)

2. Motifs d'élaboration du PPAS

2.1 Historique

Entre 1958 et 1964, la Royale Belge acquiert plusieurs terrains et y construit un complexe de bureaux mis en location aux Communautés européennes. Celui-ci n'occupe qu'une partie de l'îlot, le restant étant composé d'habitations. Le quartier européen est déjà en pleine mutation et de nombreux chantiers sont en cours.

À l'époque, les enjeux sont importants pour Bruxelles et visaient à :

- augmenter les chances de placer Bruxelles en tant que Capitale de l'Europe
- se situer à proximité du Berlaymont et la valeur symbolique du Rond-point Schuman
- concentrer les institution européennes
- anticiper l'avenir en préservant des espaces pour de possibles extensions (augmentation du nombre de fonctionnaires européen et l'adhésion de nouveaux pays dans l'Europe)
- profiter de la bonne accessibilité et de l'effet 'prestige' du quartier

Le 18 mars 1963, le Conseil communal approuve le PPAS n°41-31/32 « Quartier Nord-Est IX » (îlot 5C) qui comprend un plan de destination et un plan d'expropriation. Il sera approuvé par un arrêté Royal en date du 17 janvier 1964. L'objectif du plan était de permettre l'extension de bureaux pour la Commission Européenne.

Un arrêté royal du 31 décembre 1964 décide la révision du PPAS 41-31/32 en vue d'y apporter des modifications.

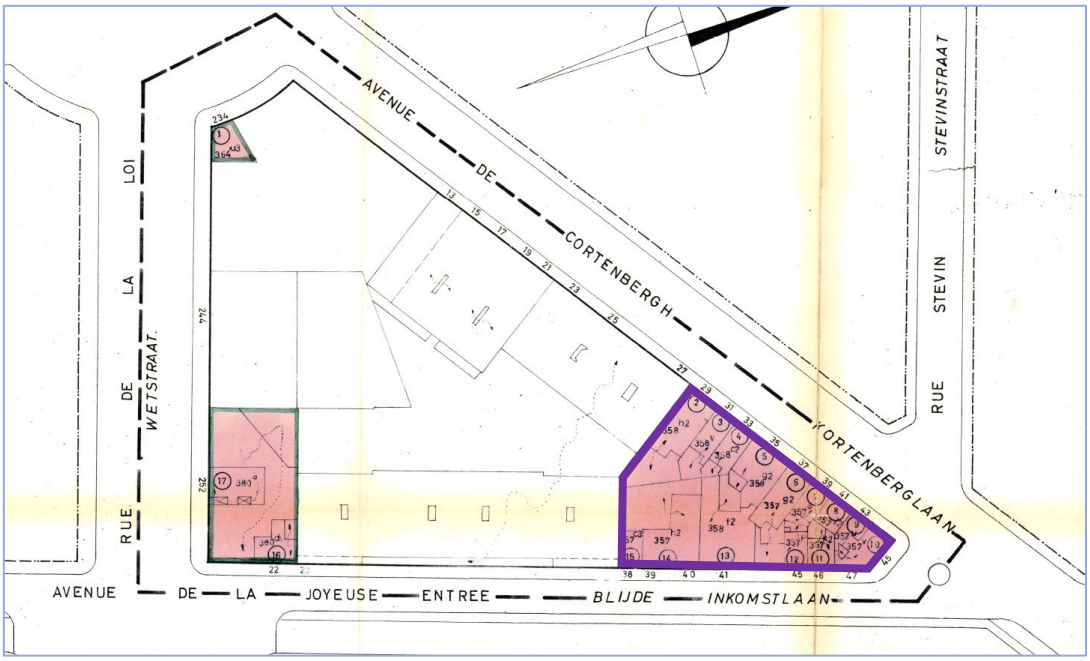
En juillet 1970, le Ministère de l'Etat, chargé des expropriations, indiquait dans un courrier vouloir renoncer à ce projet vu que les services des communautés européennes étaient entretemps logés dans l'immeuble Berlaymont et ne désiraient plus occuper l'îlot du PPAS n°41-31/32 « Quartier Nord-Est ».

Finalement, alors que le dossier de demande d'abrogation était entre les mains de la Commission Consultative, l'Etat revient sur sa demande de maintenir les expropriations pour l'extension des Communautés Européennes.

Le 28 mars 1977 cependant, un arrêté Royal décide la révision du PPAS n°41-32 et l'abrogation du plan d'expropriation n°41-31, suite à la renonciation de l'Etat et attendu qu'un délai de 10 ans s'était écoulé. En effet, passé ce délai, les propriétaires pouvaient demander à la Ville de renoncer à l'expropriation de leurs biens.

Un autre arrêté Royal du 22 décembre 1977 décidera qu'il y a lieu de réviser le PPAS n° 41-32 afin de permettre à la Commission européenne d'affecter à ses bureaux la totalité du plan et abroge l'arrêté Royal du 28/03/1977 qui décrétait la révision du PPAS n° 41-32.

En vue d'accélérer le projet, un arrêté Royal du 24/02/1978 décide qu'il y a lieu d'appliquer la procédure d'extrême urgence en vue de prendre possession immédiate des derniers immeubles restants figurant dans le plan d'expropriation, situés à l'angle de la rue de la Loi et avenue de la Joyeuse Entrée.



Plan d'expropriation 41-31 avec entouré en mauve les immeubles touchés par la procédure d'extrême urgence en vue de l'expropriation - AR 24/02/1978



Photo aérienne de 1961

Les différents immeubles concernés par le plan d'expropriation sont situés aux angles de l'îlot. Ce sont des immeubles d'habitation comme on peut le constater sur la photo aérienne de 1961.

Après l'approbation du PPAS, d'autres arrêtés suivront pour permettre l'achèvement du plan de destination:

AR 31-12-1964 (révision du PPAS)

AR 28-03-77 (révision du 41-32 et abrogation du plan d'expropriation 41-31)

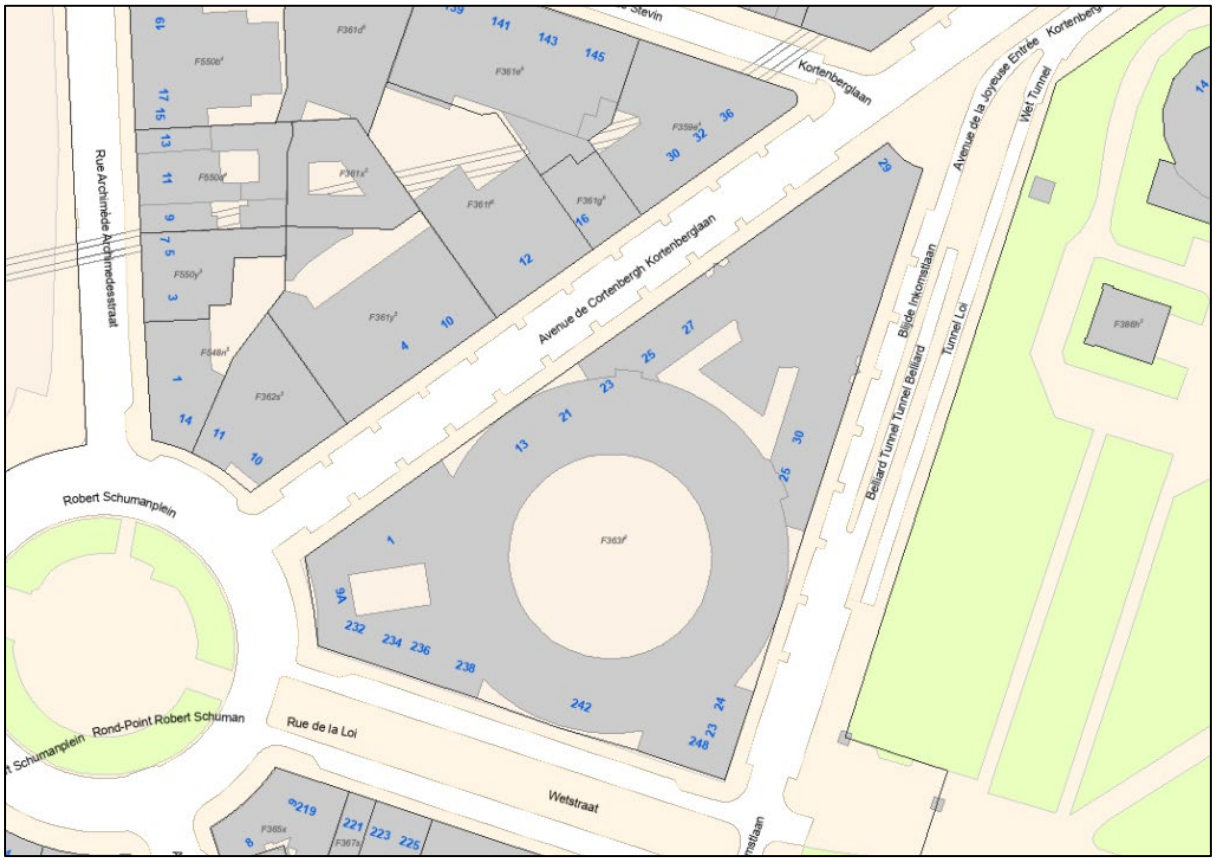
AR 22-12-77 (Commission européenne)

AR 24-02-78 (expropriation pour cause d'utilité publique)

<u>La situation actuelle au sein du PPAS</u> :

La majeure partie de l'îlot est occupée par des instances européennes, notamment le Service européen pour l'action extérieure (EEAS) et l'Office européen de sélection du personnel (EPSO).

Au niveau du rez-de-chaussée le long de la rue de la Loi, on trouve deux horeca situés sur les angles de l'îlot et un coiffeur. Le long de l'avenue de Cortenbergh, à l'angle, on trouve un supermarché et une salle de sport.



Situation cadastrale : le périmètre du PPAS comprend une seule parcelle (F363f) qui couvre l'îlot entier.

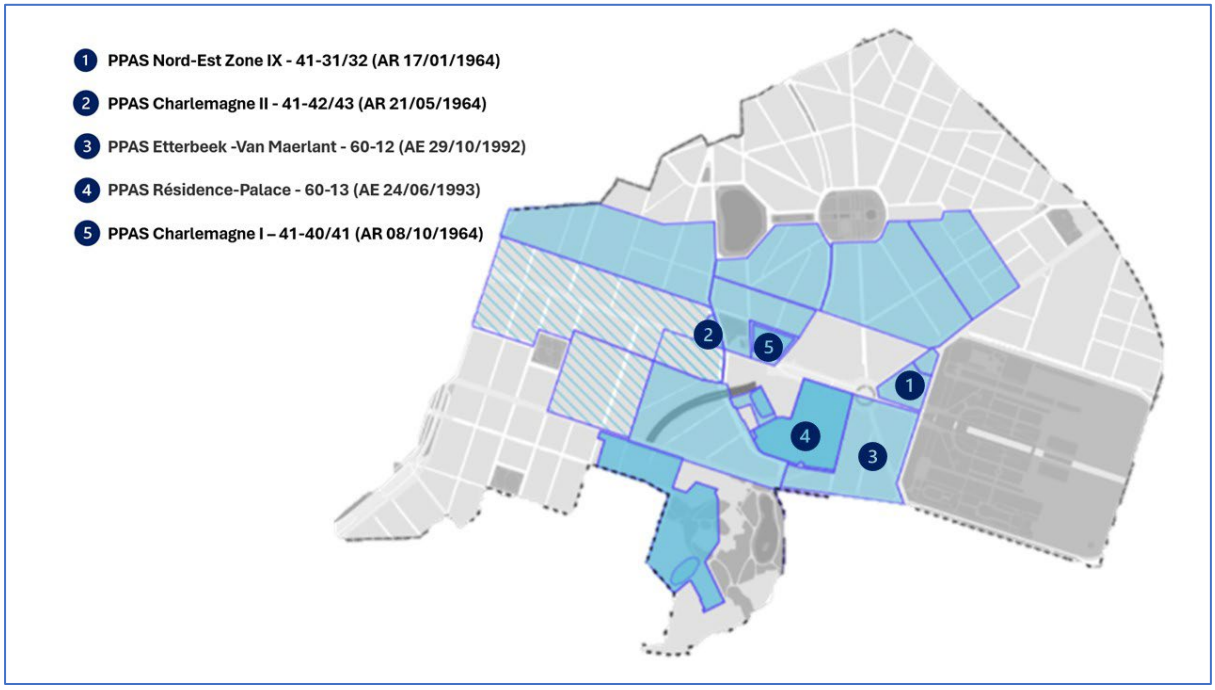
Le bâtiment triangulaire actuel a été rénové en 2009. Surnommé « The Capital » par Axa (maître d'ouvrage et propriétaire du bâtiment), le bâtiment est divisé en six sections techniquement indépendantes, nommées d'après les capitales des six États membres fondateurs de l'Union européenne (UE) : Rome, Paris, Berlin, Luxembourg, Amsterdam et Bruxelles, respectivement. Au centre se trouve une grande cour circulaire abondamment plantée.

Cette parcelle n'est pas concernée par le fonds Cityforward, ce qui laisse supposer que les institutions européennes qui occupent le bâtiment l'îlot vont conserver leurs activités sur place.

Cityforward est un fonds immobilier géré par Whitewood qui entreprend la rénovation et transformation de 21 anciens bâtiments de bureaux de la Commission européenne, totalisant 300.000m^2 dans le quartier européen. L'ambition est élevée, tant en termes de circularité que de diversité de programmes, avec 30% dédiés au logement et aux équipements. Ce projet pourrait servir de catalyseur pour transformer le quartier européen, actuellement principalement dédié aux bureaux, en un quartier plus mixte et animé.

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

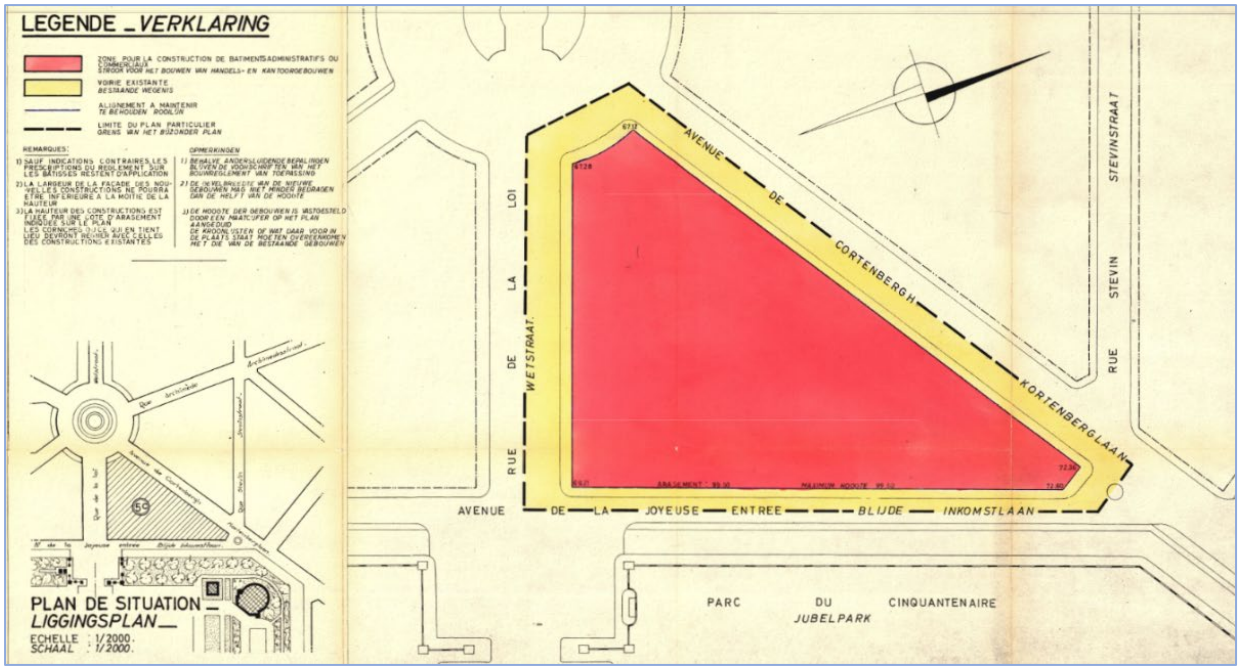
Il s'agit d'un plan indicatif sous réserve d'approbation par le Collège/Conseil communal.



2.2 Objectifs du PPAS

Le plan de destination du PPAS « Nord-Est IX » prévoyait d'affecter la totalité de l'îlot à la construction de bâtiments administratifs et commerciaux. L'objectif était de permettre l'extension de la Commission Européenne à l'angle des avenues de Cortenbergh et de la Joyeuse Entrée.

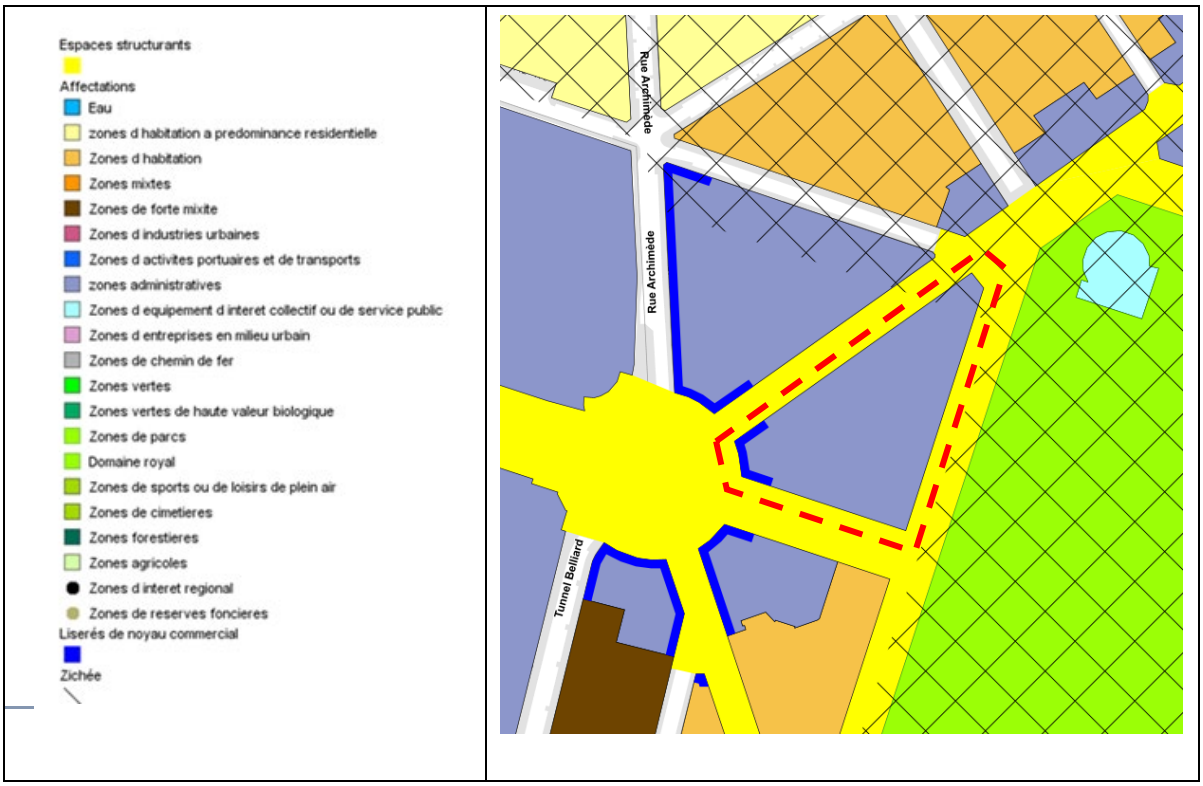
Aucune limite n'était imposée au niveau de la profondeur. Seul la hauteur était limitée à des cotes d'arasement indiquées sur le plan de destination.



Plan de destination du PPAS

3. Analyse comparative

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



Le PPAS « Quartier Nord-Est IX » comprend un seul îlot. Nous décrivons ici les spécificités de cet ilot au regard des prescriptions du PPAS et du PRAS.

Les principales prescriptions du PRAS à retenir pour cet îlot sont les suivantes :

Prescriptions générales :

0.6. *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.*
Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.

0.9. *Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.*
Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :
1° *ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;*
2° *ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;*
3° *ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.*
Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan*.*
Les actes et travaux entraînant la démolition-reconstruction ou un accroissement de superficie de plancher de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels sont autorisés nonobstant l'application de la prescription 0.14. La superficie de plancher affectée aux bureaux ou aux activités de production de biens immatériels est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14 pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.
La faculté d'accroissement ne s'applique pas dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière et dans les zones agricoles.
L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone.
Les travaux de reconstruction ne peuvent toutefois être autorisés dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière, dans les zones de parcs et dans les zones agricoles qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure.

Prescriptions particulières :

7. Zones administratives
7.1. 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.*
7.2. *Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au 7.1..*
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.*
L'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.
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.*

Zones en surimpression :

21. Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.
Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol*, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.*

22. Liseré commercial :

En liseré de noyau commercial (…), les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. ***L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.***
La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m². L'augmentation de cette superficie jusqu'à ***2.500 m²*** *ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*
L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :
1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.
La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte.

Définitions :

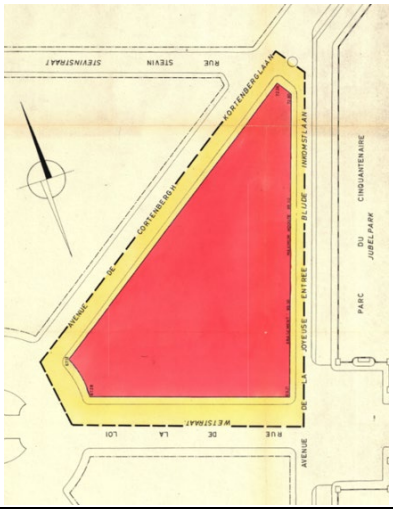
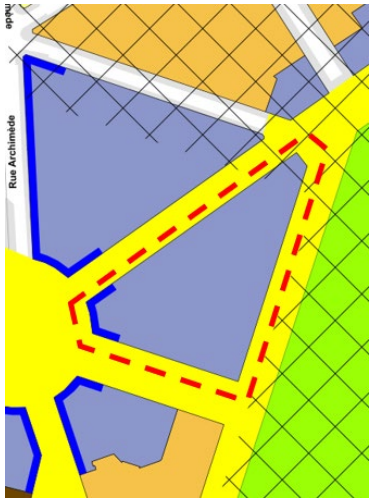
Bureau :
Local affecté :
1° *soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ;*
2° *soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;*
3° *soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels.*

Caractéristiques du cadre urbain environnant :
Caractéristiques urbanistiques de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants.

Ilot :
Ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales.

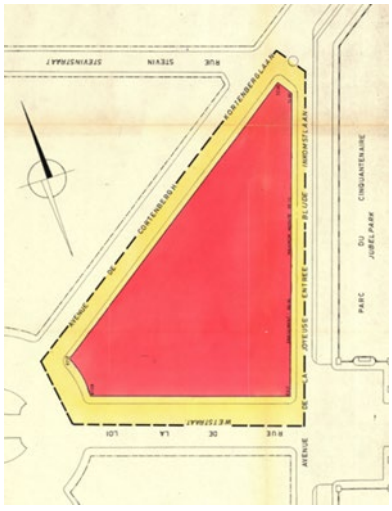
Immeuble :
Sur une ou plusieurs parcelles cadastrales, ensemble de constructions et installations et de leurs abords, considéré comme un tout pour le certificat ou le permis d'urbanisme et dont l'entrée principale est généralement identifiée par une seule adresse de police.

Zone :
Parties d'îlots ou îlots contigus ayant une même affectation.

PPAS	***Comparaison***	***PRAS***
	Abrogation implicite par le PRAS car le logement n'est pas autorisé par le PPAS. Le PRAS est plus restrictif au niveau des m² de commerces autorisés en ZA : - Hors liseré commercial : Le PRAS autorise jusqu'à 1.000 m² par projet et par immeuble. Ces superficies peuvent être augmentées moyennant mpp.	

Zone pour la construction de bâtiments administratifs ou commerciaux.	- En liseré commercial (rond-point Schuman) : les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. Les commerces aux étages sont autorisés avec mpp. Jusqu'à 2.500 m² lorsque les conditions locales le permettent et après mpp. Cette superficie peut être augmentée si prévu par PPAS. Le PPAS ne correspond plus aux objectifs de mixité du PRAS	Zone administrative avec un liseré commercial à l'angle du Rond-point Schuman et une ZICHEE sur l'angle des avenues de Cortenbergh et de la Joyeuse Entrée.
IMPACT : L'abrogation du PPAS permettra une plus grande mixité des fonctions (affectations secondaires de la zone administrative) et apportera une clarification de !'abrogation implicite (logement affectation principale). L'abrogation du PPAS ne portera pas atteinte à la réalisation des objectifs du PRAS.		

1.2 Analyse de la question patrimoniale au regard des plans

Inventaire légal des monuments et sites	*PPAS*
	
Monument Classement Arrêté définitif Monument Classement Ouverture de procédure Monument Sauvegarde Arrêté définitif Monument Sauvegarde Ouverture de procédure Ensemble Classement arrêté définitif Ensemble Classement Ouverture de procédure Ensemble Sauvegarde arrêté définitif Ensemble Sauvegarde Ouverture de procédure Site Classement arrêté définitif Site Classement Ouverture de procédure Site Sauvegarde arrêté définitif Site Sauvegarde Ouverture de procédure Site Archéologique Classement arrêté définitif Site Archéologique Classement Ouverture de procédure Site Archéologique Sauvegarde arrêté définitif Site Archéologique Sauvegarde Ouverture de procédure	Le PPAS définit des côtes d'arasement en vue de respecter les servitudes de vue vers et depuis les arcades du Cinquantenaire

Zones de protections: □ Ouverture de procédure □ Arrêté définitif Inventaire légal des monuments et sites : • Bâtiments	

Seule une petite partie de l'îlot est inscrit en ZICHEE au PRAS (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement), il s'agit de l'angle des avenues de Cortenbergh et de la Joyeuse Entrée. Dans ces zones, « la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger ».

Il n'y a pas de biens classés ou à l'inventaire au sein du périmètre de l'îlot.

Cependant, une partie des rues sont situées dans le périmètre de protection des biens classés comme ensemble aux bâtiments formant le Musée Royal de l'Armée et d'Histoire Militaire, l'Autoworld et les Musées Royaux d'Art et d'Histoire sis Parc du Cinquantenaire nos 1A, 2, 13,9, 10, 10A, 12 (AG 27/02/2003 et AG 22/04/2004).

La zone de protection a pour but de protéger les perspectives vers et à partir d'un bien classé.

Les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux sur un bien situé dans une zone de protection sont soumises aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites si elles sont de nature à modifier les perspectives vers et à partir de ce bien.

Cela concerne les rues suivantes : avenue de la Joyeuse Entrée (entièreté), rue de la Loi (entièreté), avenue de Cortenberg, 29.

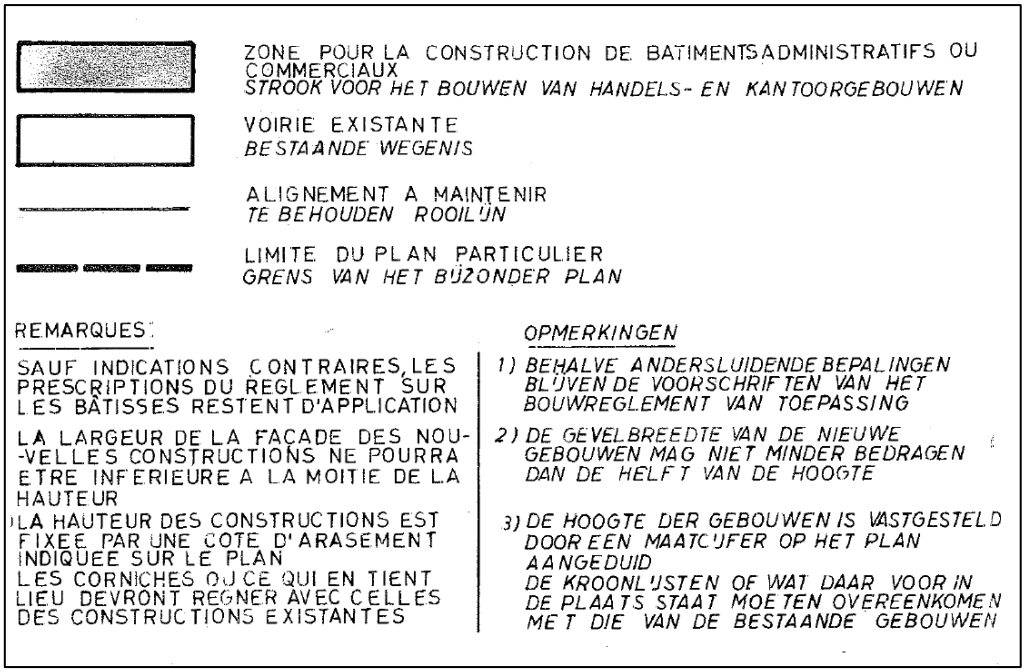
Le PPAS contient des cotes d'arasement en vue de respecter les servitudes de vue vers et depuis les arcades du Cinquantenaire. La carte des servitudes de vue date de 1972 et définit des hauteurs maximales en fonction de la position du spectateur depuis l'avenue de Tervuren, à partir de laquelle la silhouette des arcades est parfaitement dégagée. Elles sont là à titre indicatif et n'ont pas de valeur réglementaire.

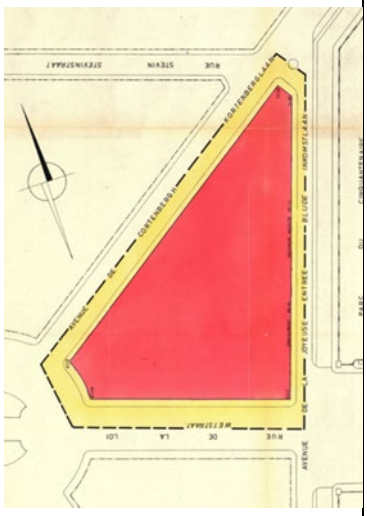
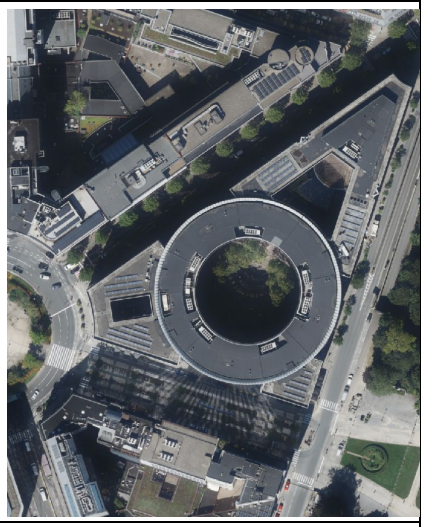
Dans le PPAS la côte d'arasement est de 99.50 maximum le long de l'avenue de la Joyeuse Entrée. Elle est déterminée à partir de l'arasement du bâtiment Juste Lipse, à l'angle des rues de la Loi et de Comines[1], en vis-à-vis du Berlaymont.

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

Légende au PPAS – Plan 4 : implantations & gabarits :

[1] la rue de Comines n'existe plus, elle a depuis lors été absorbée dans la construction du Juste Lipse.



PPAS	***Situation de fait 1987***	***Situation de fait 2023***
		
	Prescriptions PPAS	***RRU***
Implantations	A l'alignement	A l'alignement
Gabarits	La hauteur des constructions est fixée par une côte d'arasement indiquée sur le plan (celle-ci est déterminée à partir de la côte d'arasement du Juste Lipse, à l'angle des rues de la Loi et de Comines): - Maximum 99,50m le long de l'avenue de la Joyeuse Entrée	Les constructions voisines ont entre 7 et 8 niveaux avec pour certaines un ou deux niveaux en recul en plus. Il est donc envisageable que certaines constructions puissent s'élever d'un étage, avec possibilité d'une demande de dérogation lors de la demande de permis d'urbanisme.

	- Entre 67,12m et 67,28m à l'angle du Rond-point Schuman - Entre 72,36m et 72,60m à l'angle des avenues de Cortenbergh et Joyeuse Entrée Le PPAS mentionne que la largeur des façades ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur.	
Profondeurs	Pas de limite de profondeurs. La totalité de l'îlot peut être bâtie	Maximum ¾ de la parcelle
Zone d'annexes	Annexes autorisées sur toute la zone, au-delà de ¾ de la parcelle	Zone de cours et jardins avec 50% de surfaces perméables
Toiture	Aucune obligation de type de toiture	Aucune obligation de type de toiture
Rez-de-chaussée	Aucune restriction	Interdiction de rdc aveugles + accès séparés aux étages
Devanture	Respect du rythme des travées	/

Depuis 1987, l'ilot s'est fermé avec de nouvelles constructions. Ces bâtiments ont respecté les gabarits. Bien que l'intérieur d'ilot soit dense et peu perméable, son aménagement reste correct au vu de ce qu'aurait permis le PPAS avec la zone d'annexes et les profondeurs de bâti. Le RRU est donc ici plus strict pour la préservation des intérieurs d'ilot, tandis que ses prescriptions ne généreront pas d'impacts négatifs sur l'esthétique et les gabarits de l'ilot.

En ce qui concerne les règles d'urbanisme, le PPAS indique :
- les alignements à maintenir;
- la hauteur des constructions est fixée par une cote d'arasement (variant selon les portions de rues) ;
- la largeur des façades ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur ;
- ii ne limite pas la profondeur des constructions, rendant la totalité de l'ilot constructible.

En cas d'abrogation du PPAS, le règlement régional d'urbanisme (RRU) sera d'application. En fonction des bâtiments voisins existants, certaines nouvelles constructions pourraient être plus élevées d'un étage. Les intérieurs d'ilots seront mieux protégés (construction sur max % de parcelle, perméabilité des cours et jardins sur 50 %).

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

Le stationnement :

Le PPAS ne se prononce pas sur le nombre d'emplacements de parking à prévoir sur le périmètre.

⇨ Pour les bureaux, le COBRACE[2] et le RRU définissent les normes qui sont de 2 emplacements pour les premiers 250m^2 et ensuite 1 emplacement tous les 200m^2 supplémentaires (Zone A au RRU).

Vu que le PPAS ne contient pas de prescriptions spécifiques sur la mobilité, l'abrogation du plan n'aura pas d'impacts négatifs sur la mobilité au sein de cette partie de ville.

[2] Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie.

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'un seul îlot, ce qui a permis le développement de bâtiments pour la Commission européenne et ses extensions, ainsi que le développement de commerces aux rez-de-chaussée au sein du périmètre.

Avec l'abrogation totale du PPAS, ce seront les règlementations et les dispositions en matières 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, 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 et PCDD) 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.

Le PPAS est situé au cœur du périmètre du pôle de développement prioritaire 'Quartier européen'. L'urbanisation de ces pôles de développement se réalisera à travers les recommandations de la Vision Partagée approuvée en juillet 2023.

Sur les cartes du Plan Régional de Développement Durable (PROD), le PPAS est situé:
- au cœur du centre urbain « Quartier Europeen » (carte 1 armature et vision);
- à proximité de la gare Bruxelles Schuman (carte 1);
- au cœur du pôle de développement prioritaire « Quartier Européen » (carte 2 grandes ressources foncières) ;
- en zone prioritaire de verdoiement (carte 3 maillage vert et bleu);
- est bordée par une continuité verte (carte 3);
- dans un noyau d'identité locale existant (carte 4 espace public et rénovation urbaine);
- contient un liseré de noyau commercial (carte 5 développement économique);
- est situé dans un corridor de mobilité (carte 6 réseaux structurants de mobilité);
- est bordé par 2 lignes de transport en commun de haute capacite existante (carte 6);

- à proximité d'une gare et station de métro (Schuman) (carte 6);
- est bordé par 2 itinéraires cyclables régionaux (carte 7 réseau cyclable);
- est bordé par le RER vélo (carte 7 réseau cyclable).

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

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

Le PPAS a été approuvé en 1962, 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. Aucun changement du point de vue des affectations n'a eu lieu dans la zone du PPAS.

Une des principales nouveautés apportées par le PRAS démographique est la possibilité de créer dans les zones administratives davantage de mixité, en encourageant notamment la reconversion des bureaux vides en logements et en permettant plus largement l'implantation de ces derniers. De même, notons que les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, peuvent elles aussi, moyennant des mesures particulières de publicité, accueillir du logement. Les logements ne doivent plus en être, comme auparavant, le complément usuel et accessoire de l'affectation principale.

=> Si l'on tient compte de ces nouveautés, et au vu de l'analyse comparative détaillée pour l'îlot, l'abrogation totale du PPAS n'aura pas d'influence négative sur le développement de la zone. Le PRAS permet en effet de suivre la volonté de mixité et n'empêche pas non plus le développement de bureau tel que prévu par le PPAS. Le PRAS est plus restrictif au niveau des commerces alors que l'îlot est situé dans une NIL et qu'une partie de l'îlot, angle Rond-point Schuman, est en liseré commercial. L'abrogation du PPAS permettra de répondre aux objectifs du PRDD et du PRAS en matière d'animation au sein du NIL.

4.2.3. Le Plan Communal de Développement Durable

Le PCDD approuvé par le Gouvernement le 7/11/2024 s'articule autour de 7 ambitions claires couvrant un large éventail de sujets, allant de l'amélioration fondamentale de l'environnement au renforcement de la relation entre la ville et ses habitants et habitantes. Les objectifs du PCDD au niveau du périmètre du PPAS sont les suivants :

- L'avenue de Cortenbergh et l'avenue de la Joyeuse Entrée en axe structurant communal du point de vue du Patrimoine avec une perspective de vue à préserver en direction des Arcades du Cinquantenaire ;
- NIL défini par le PRDD à renforcer ;
- La rue de la Loi en magistrale piétonne entre le Rond-point Schuman et le parc du Cinquantenaire ;
- Zone d'intervention prioritaire dans la lutte contre les biens inoccupés/abandonnés ;
- Zone secondaire de reconversion des bureaux en logements ;
- L'avenue de Cortenbergh en réseau mobilité logistique douce ;
- Zone prioritaire de projets pour la mutualisation des parkings ;

- Zone touristique avec le Rond-point Schuman comme zone prioritaire de développement lié à l'évènementiel ;

Le Nexus territoire 'Nord-Est'



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.

La spatialisation des projets et des actions étant au cœur des objectifs du PCDD, 7 zones d'intervention prioritaire ont par ailleurs été identifiées, programmées et spécifiquement cartographiées. Ces 7 "Nexus" (entendu dans son sens rare de "réseau complexe", de lien, de connexion ou encore de nœud) sont des zones géographiques à haut potentiel stratégique dans lesquelles le PCDD préconise la concentration de projets physiques et d'actions en lien avec l'espace public et le bâti afin de répondre aux 7 ambitions croisées et d'avoir un effet levier à l'échelle d'un des 7 quartiers.

Les actions identifiées au sein du Nexus 'Nord-Est' au niveau du PPAS sont les suivantes :

- Le Rond-point Schuman, la rue de la Loi, l'avenue de Cortenbergh et une partie de l'avenue de la Joyeuse Entrée en espace public articulateur en cours de réaménagement ;
- Zone à haut potentiel de valorisation et de développement (NIL)

=> L'abrogation du PPAS, au-delà d'apporter une simplification administrative, permettra de répondre aux différents objectifs fixés par le PCDD.

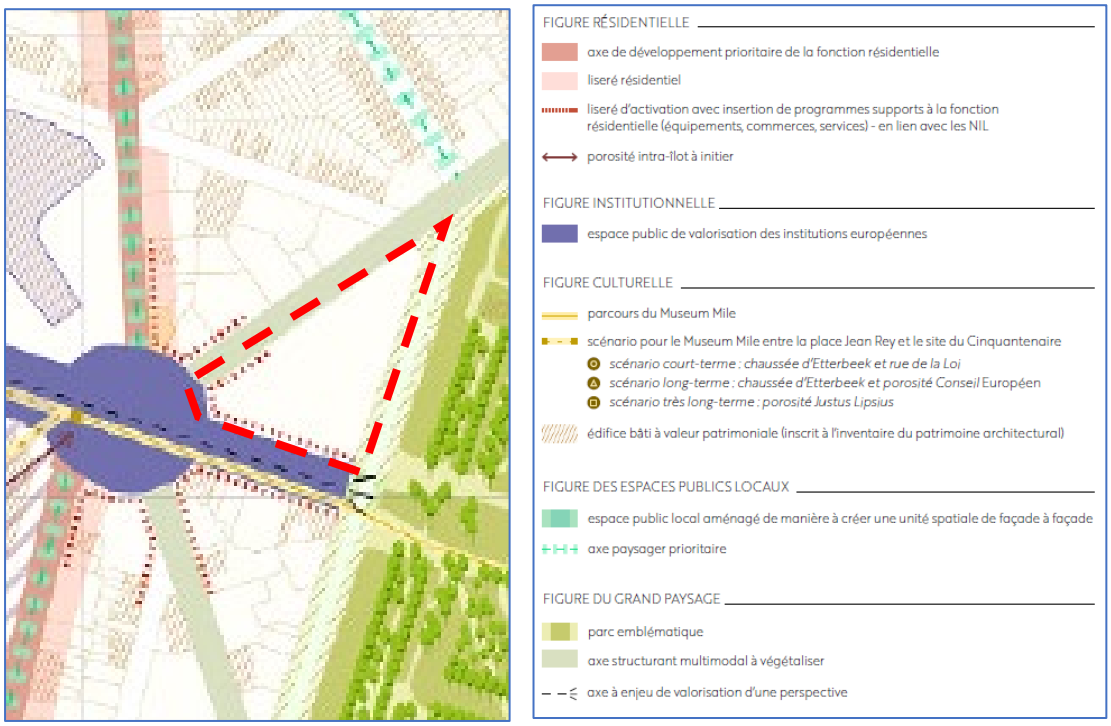
4.2.4. La Vision partagée pour le Quartier européen

En 2023, la Région, approuve la vision partagée pour le quartier européen, celle-ci a été élaborée en concertation avec les communes et les institutions régionales. Cette vision 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 partagée pour le Quartier européen 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 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.

Cette vision propose également de renforcer l'offre en commerces, services et équipements en lien avec la résidentialisation et dans l'esprit de la ville de proximité et pour concilier les besoins locaux et le rayonnement supra-local du quartier européen.



Conserver et valoriser les vues emblématiques caractéristiques de l'identité du quartier européen est aussi un point d'attention pour cette zone.

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.

4.2.4 Conclusion

Malgré le fait que le PPAS soit antérieur aux différents plans mentionnés précédemment, l'abrogation totale du plan permet néanmoins d'atteindre ses objectifs.

L'abrogation totale permettra d'assurer l'évolution du périmètre en parfaite 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

Il est important de noter que le contenu du PPAS « Nord-Est » a été approuvé bien avant l'apparition du PRAS. La conséquence veut que les éléments du PPAS qui s'écartent du PRAS démographique actuellement en vigueur, sont implicitement abrogés (Voir circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28/06/2001).

Les abrogations implicites concernent essentiellement les zones administratives et les commerces au PPAS.

Le PPAS ayant entre-temps été réalisé : immeubles de bureaux à destination des Institutions européennes et des commerces, le retour aux prescriptions du PRAS et en particulier à ses prescriptions 7.Zones Administratives et 22. Liseré commercial garantissent à permettre la réalisation de projets mixtes.

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. L'abrogation peut donc avoir une influence sur le développement futur du quartier, dans le sens où elles sont parfois plus précises ou plus particulières que dans le RRU.

Au **niveau de l'implantation**, l'abrogation du PPAS implique le recours aux alignements de fait qui devraient être confirmés par un nouveau plan d'alignement. Les alignements des façades avant sont à front de voirie et recréent des ilots fermés sans zones de recul. Les principes d'implantation du RRU suivent cette logique d'alignement.

Au niveau des profondeurs, le RRU est en partie plus souple en ce qu'il permet des jeux d'augmentation de la superficie bâtie de plus de 3m par rapport au bâti des parcelles annexes. Néanmoins, la partie bâtie ne peut dépasser ¾ de la parcelle. Cependant, le PPAS a des incidences plutôt négatives sur l'intérieur d'ilot. Le recours aux prescriptions du RRU et du PRAS permettront de mieux valoriser les intérieurs d'ilots.

En **terme de gabarit**, le PPAS impose des gabarits précis qui sont indiqués sur le plan. 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. Au sein du périmètre et du bâti à la périphérie du PPAS, les gabarits sont globalement similaires, à savoir entre 6 et 8 niveaux. En conséquence, l'abrogation du PPAS ne permettra pas des augmentations sensibles de gabarits.

Au niveau de **l'esthétique des bâtiments,** le PPAS n'impose aucune règle.
Il n'y a pas de biens classés ni à l'inventaire au sein du périmètre. Néanmoins, en cas de demande de permis d'urbanisme, la composition des façades sera jugée par la Commission de Concertation (représentée entre autres par la DMS) du fait qu'une partie du PPAS, le long de l'avenue de la Joyeuse Entrée et sur l'angle de l'avenue de Cortenbergh, se situe dans le périmètre de protection des biens classés comme ensemble des bâtiments formant le Musée Royal de l'Armée et d'Histoire Militaire, l'Autoworld et les Musées Royaux d'Art et d'Histoire sis dans le Parc du Cinquantenaire.

Au niveau des **toitures**, le PPAS n'impose rien non plus. L'abrogation du PPAS n'aura donc pas d'impact.

4.4.2. Au niveau du patrimoine

Il n'y a pas de biens à protéger au sein du PPAS. D'ailleurs, les constructions sont assez récentes. Et aucun bien n'est classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde. Par contre, une partie du PPAS, le long de l'avenue de la Joyeuse Entrée et sur l'angle de l'avenue de Cortenbergh, se situe dans le périmètre de protection des biens classés comme ensemble des bâtiments formant le Musée Royal de l'Armée et d'Histoire Militaire, l'Autoworld et les Musées Royaux d'Art et d'Histoire sis dans le Parc du Cinquantenaire.

Les demandes de permis seront par défaut évaluées par la Commission de Concertation (représentée entre autres par la DMS).

On peut donc considérer que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact pour la conservation du patrimoine sur le périmètre.

4.4.3 Au niveau de la mobilité

L'abrogation du PPAS est peu susceptible de présenter un impact sur la mobilité dans la zone à travers les déplacements induits par les différentes fonctions et leurs besoins en stationnement. Vu la localisation du PPAS, à côté de la gare de Bruxelles-Schuman et sa situation en zone d'accessibilité A au RRU, on peut imaginer qu'une part non négligeable des déplacements se font déjà et se feront dans le futur autrement qu'en voiture.

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 la totalité de l'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 permettent de pallier l'abrogation du PPAS.

4.4.5 Au niveau de la faune et la flore

La modification des caractéristiques physiques n'auront 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

La modification des affectations est susceptible de présenter un impact sur le domaine social et économique :

Au **niveau du logement**, l'abrogation du PPAS permettra la réalisation de logements alors que le PPAS ne prévoit que de l'administratif et des surfaces commerciales.

Quant aux surfaces administratives et commerciales existantes, elles peuvent rester et requérir à la prescription **0.9.** du PRAS qui autorise les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, moyennant certaines conditions :
1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Au niveau des **fonctions administratives**, le PPAS et le PRAS sont semblables sauf au niveau du contenu des prescriptions que ces zones appliquent. Puisque la ZA du PRAS permet de créer du logement au sein de zones administratives. L'abrogation du PPAS permettra de créer une mixité de fonction, ce qui n'est actuellement pas autorisé par le PPAS.

Enfin, en ce qui concerne les **autres fonctions**, l'abrogation du PPAS permettra des seuils maximaux plus élevés de superficies pour les nouveaux projets (de logements, d'établissements hôteliers, d'équipements d'intérêt collectif ou de commerces par exemple) De même, que dans le liseré de noyau commercial du côté du Rond-point Schuman.

4.4.7 Au niveau de l'être humain,

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

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 sont quasiment inexistantes. Le PRAS permettra la réalisation de projets mixtes et de valoriser les intérieurs d'ilots.

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):

L'abrogation du PPAS est susceptible d'induire une augmentation de population dans le quartier puisque les prescriptions du PRAS permettent l'implantation de logement dans la zone. Cette arrivée de population et cette mixité de fonction est toutefois voulue par les différents plans supérieurs stratégiques.

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

Voir le point suivant « les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international ».

→ 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

Outre la zone de protection des biens classés dans le Parc du Cinquantenaire et la servitude de vue, depuis et vers les Arcades du Cinquantenaire, prise en compte dans le PPAS à travers des cotes d'arasements sur le plan, l'analyse de la question patrimoniale et de la comparaison des prescriptions du PPAS avec celles du RRU montrent que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'incidences sur cette matière.

6. Conclusions

Au regard des éléments développés ci-dessus, nous pouvons conclure que l'abrogation totale du plan se justifie en lieu et place d'une modification n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.

Les prescriptions du RRU, du PRAS, et enfin la notion du bon aménagement des lieux permettront au quartier de poursuivre son développement de manière harmonieuse.