Réf. Farde e-Assemblées : 2687733

N° OJ : **27**

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

Objet : PPAS n° 41-42/43 "Charlemagne II".- 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 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° 41-42/43 « Charlemagne II » ;

Considérant que le 17/04/2025, Bruxelles Environnement a estimé que l'abrogation du PPAS n°41-42/43 "Charlemagne II" ne devrait pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales ;

Considérant que l'abrogation totale du PPAS n° 41-42/43 "Charlemagne II" était donc justifiée en lieu et place d'une modification et sollicitée pour les raisons suivantes:
- le PPAS qui date de 1964 avait pour objectif la construction d'un immeuble de bureaux, mais ce projet n'a jamais été mis en œuvre sous la forme prévue dans le PPAS ;
- différents arrêtés 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 : îlot 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 ;

Considérant qu'en cas d'abrogation totale du PPAS n° 41-42/43 "Charlemagne II" les prescriptions du RRU, du PRAS (notamment

la ZICHEE), 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 les servitudes de vue vers et depuis les arcades du Cinquantenaire, comme l'inscription à l'inventaire légal du patrimoine architectural de plusieurs biens environnants contribueront également au cadrage de 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°41-42/43 "Charlemagne II" 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°41-42/43 "Charlemagne II" 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° 41-42/43 "Charlemagne II", 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 injustifiés dans le cas du présent PPAS qui prévoyait uniquement une tour de bureaux et autorisait des constructions en intérieur d'ilot ;

Considérant 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°41-42/43 «Charlemagne II» ;

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° 41-42/43 "Charlemagne II".

Article 2. Adopter définitivement le rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences du PPAS n° 41-42/43 "Charlemagne II".

Article 3. Abroger définitivement l'ensemble du plan particulier du sol n° 41-42/43 "Charlemagne II" en lieu et place de sa 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° 41-42/43 "Charlemagne II".

Annexes :

- Plan de destination PPAS Charlemagne II N°41-43 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Plan d'expropriation PPAS Charlemagne II n° 41-42 (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)