Réf. Farde e-Assemblées : 2626234

N° OJ : **15**

Projet d'Arrêté - Conseil du 19/05/2025

Objet : Abrogation totale du PPAS Pacheco.- Enquête publique.

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;

Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

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 le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;

Vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol et sa Zone d'Intérêt Régionale (ZIR) n°11 – Cité administrative, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;

Vu le du Plan Particulier d'Affectation du Sol « Pacheco » n°07_02, adopté par le Gouvernement le 18 avril 2013 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme, adopté par le Gouvernement bruxellois le 21 novembre 2006 ;

Vu le permis d'urbanisme sur le site de la Cité administrative délivré le 6 août 2019 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la société anonyme RAC 4 pour « construire trois immeubles de logements (431 appartements) et un immeuble comprenant une crèche (72 enfants) et une école maternelle et primaire (456 enfants), aménager huit surfaces commerciales, réaménager le socle et les parkings existants A et B (passer de 1808 emplacements à 1779 emplacements de parking couverts), aménager 1332 emplacements couverts pour vélos, aménager les abords du site et abattre 397 arbres à haute tige » sur un bien sis entre le boulevard Pacheco, la rue de la Banque, la rue Montagne de l'Oratoire et la rue de Ligne à 1000 Bruxelles (référence communale P396/2017);

Vu l'arrêt n°255.235 du 9 décembre 2022 de la XVème chambre du Conseil d'Etat annulant le permis d'urbanisme mentionné ci-dessus (référence communale P396/2017);

Considérant que la zone d'intérêt régional n°11 – Cité administrative prévoit le programme suivant : « Cette zone est affectée aux logements, aux commerces de proximité, aux bureaux, aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.
La superficie de plancher affectée aux logements ne peut être inférieure à 35 % de la superficie totale de plancher dans la zone.
La composition urbaine de l'ensemble vise à l'amélioration de la perméabilité piétonne et cyclable du site et à l'aménagement du boulevard Pacheco entraînant la réduction de sa largeur carrossable » ;

Considérant que le 30 janvier 2006, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvait le schéma directeur « Botanique ». Ce schéma directeur a servi de base à la rédaction de l'arrêté du Gouvernement du 29.06.07, modifié le 14.05.09 lequel définit le programme du futur PPAS ;

Considérant que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2007, modifié par un Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mai 2009, invitait la Ville de Bruxelles à élaborer un PPAS sur le site de la Cité administrative. Que cet arrêté avait pour objectif la mise en œuvre du programme de la ZIR n°11 et proposait entre autres les lignes directrices d'aménagement urbanistiques suivantes :

a) Du point de vue des propositions de réorganisation générale du site:
o le maintien des parkings A et B dans leur structure actuelle ;
o le maintien et la rénovation des bâtiments D et F ;
o la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles ;
o la recomposition de la zone située Montagne de l'Oratoire.
b) Du point de vue de l'affectation du site ;
o un maximum de 70.000 m2 de fonction administrative (dans les bâtiments C, D et F de la Cité Administrative sans autre extension dans le périmètre de la zone d'intérêt régional) ;
o un minimum de 35 % de logements dans le périmètre de la zone d'intérêt régional ;
o un minimum de 5.000 m2 de commerces notamment au rez-de-chaussée des immeubles longeant la rue de Rivoli et le long du boulevard Pacheco ;
o un minimum de 8.000 m2 d'équipements dont minimum 6.000 m2 au sein de l'ancien restaurant situé dans l'immeuble F, face au jardin de la Cité et une plaine de jeux à proximité du jardin Pechère ;
c) Du point de vue des espaces publics et espaces verts internes au site :
o la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles ;
o le maintien de la structure organisationnelle du jardin suspendu, l'aménagement d'un espace de jeux destiné aux enfants et la restauration du jardin Pechère situé le long de l'ancien restaurant.
d) du point de vue de la réorganisation des accès du sites et des relations de la Cité Administrative avec son environnement :
o la création de liaisons transversales piétonnes entre les deux rives du boulevard Pacheco, dont au moins une à l'endroit de la Halte Congrès, dans l'axe des rues de la Blanchisserie et de l'Ommegang, et une autre à l'endroit du carrefour Banque/Pacheco/Berlaimont ;
o la réalisation de nouveaux escaliers permettant le franchissement par étapes depuis le boulevard Pacheco vers le niveau de la place du Congrès,
o la création de nouvelles circulations verticales couvertes, permettant notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite (gare du Congrès et esplanade).
e) du point de vue des espaces publics aux abords du site :
o une recomposition du front bâti rues Montagne de l'Oratoire, de la Banque et de Ligne ;
o la réalisation d'accès au site pour les cyclistes et les personnes à mobilité réduite.

Considérant les décisions du Collège des Bourgmestres et Echevins du 13 décembre 2007 et du 11 juin 2009 qui prévoient l' implantation d'une crèche et d'une école fondamentale sur le périmètre du PPAS et qui définissent la répartition des différentes affectations ;

Considérant l'adoption du Plan Particulier d'Affectation du Sol « Pacheco » n°07_02 par le Gouvernement le 18 avril 2013. Que ce Plan Particulier d'Affectation du Sol « Pacheco » n°07_02 est composé de prescriptions et de recommandations littérales ainsi que d' un plan de localisation, d'un plan de la situation existante de droit, d'un plan de la situation existante de fait, d'un plan des zones d' affectation et d'un plan des implantations, gabarits et caractéristiques des constructions ;
Considérant le permis pour les bâtiments D et F (zone A1 du PPAS) délivré le 24 décembre 2013 autorisant l'implantation de 58.697 m2 de bureaux, 120m2 de commerce et 7.363m2 d'équipement ;
Considérant le permis délivré le 27 août 2009 (modifié par le permis du 19 septembre 2014) et le permis du 08 mars 2018 pour la zone A2 au PPAS autorisant 9.691 m² de bureaux, 7.707 m² de logement, 506 m² de commerce et 1.087 m² d'équipement ;
Considérant que l'Arrêt n°255.235 du Conseil d'Etat a annulé le permis d'urbanisme du 06 août 2019 (référence communale P396/2017), permis mettant en œuvre une partie de l'aménagement de la Cité administrative tel qu'autorisé par le Plan Particulier d' Affectation du Sol « Pacheco » n°07_02 ;

Considérant en effet que l'annulation du permis d'urbanisme par le Conseil d'Etat se fonde sur un défaut de motivation de l'Arrêté du Conseil communal du 24 septembre 2012 adoptant le Plan Particulier d'Affectation du Sol « Pacheco » n°07_02, en ce que ce plan s'écarte de certains articles de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2007, à savoir « le maintien de l'ouverture vers la Place du Congrès et d'une composition urbaine symétrique encadrant cette ouverture » et « du point de vue des espaces publics et espaces verts internes au site, (…) la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles » ;

Considérant que les motifs d'annulation du permis d'urbanisme par le Conseil d'Etat rejaillissent sur le Plan Particulier d'Affectation du Sol « Pacheco » n°07_02 et l'entache d'illégalité, avec pour conséquence l'impossibilité de la mise en œuvre de ce même plan selon ses prescriptions littérales et graphiques ;

Considérant que le site de la Cité administrative est une ZIR au PRAS et constitue un lieu à enjeux au sein du Pentagone de la Ville de Bruxelles. Que cette zone doit permettre de recréer un lien entre le haut et le bas de la Ville tant en termes de bâti et de fonctions qu'en termes d'espaces ouverts et de mobilité active ;

Considérant que le périmètre est un lieu délaissé depuis une vingtaine d'années et qu'il est dès lors nécessaire de prendre les mesures afin de résoudre cette problématique et de faciliter les projets à même de recoudre urbanistiquement cette partie de ville aux quartiers environnants ;

Considérant les décisions du Collège communal du 14 septembre 2023 et du Conseil communal du 18 septembre 2023 de:
- Approuver la décision de principe d'abrogation définitive et totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol « Pacheco » n°07_02, en lieu et place d'une modification;
- Estimer que l'abrogation du Plan Particulier d'Affectation du Sol « Pacheco » n°07_02 est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
Considérant les décisions du Collège communal du 23 novembre 2023 et du Conseil communal du 04 décembre 2023 de:
- Estimer que la procédure d'abrogation totale du PPAS Pacheco est justifiée et doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, suite à la prise de connaissance de l'avis émis hors délais par l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels), l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) n'ayant pas remis d'avis.
- Entamer l'abrogation totale du PPAS Pacheco et de son rapport d'incidences environnementales selon l'article 46 du COBAT qui prévoit la mise sur pied d'un comité d'accompagnement.
- Solliciter les administrations compétentes de la Région de Bruxelles-Capitale afin de mettre sur pied un comité d' accompagnement dont la Ville assurera la présidence comme prévu par l'article 46 du COBAT ;

Considérant que le Comité d'accompagnement s'est réuni 6 fois à partir du 22 février 2024, date du lancement de l'élaboration du rapport d'incidences environnementales ;

Considérant que le Comité d'accompagnement était constitué d'un représentant de la Ville, d'un représentant de Bruxelles-Environnement, d'un représentant de Perspective (administration régionale en charge de la planification territoriale) mais aussi d'un représentant de la Direction Régionale de l'Urbanisme d'Urban et d'un représentant de la Direction du Patrimoine Culturel d'Urban;

Considérant qu'en date du 6 juin 2024, Bruxelles-Environnement a rendu un avis sur l'avant-projet du cahier des charges du rapport d'incidences environnementales tel que prévu par l'article 45 du COBAT. Que cet avis était positif sous conditions de quelques compléments d'analyse;

Considérant qu'en date du 13 mars 2025, le Collège des Bourgmestre et Echevins a transmis au Comité d'accompagnement, le rapport d'incidences environnementales considéré comme complet dans le cadre de la procédure du projet d'abrogation du plan particulier d'affectation du sol « Pacheco » n°07-02 tel que prévu par l'article 47 §1 du COBAT;

Considérant qu'en date du 21 mars 2025, le comité d'accompagnement a estimé que le rapport d'incidences environnementales concernant le projet d'abrogation du plan particulier d'affectation du sol « Pacheco » n°07_02 était complet. Qu'il a en conséquence clôturé le rapport d'incidences environnementales et notifié sa décision au Collège des Bourgmestre et Echevins comme le prévoit l' article 47 §2 du COBAT;

Considérant que l'abrogation totale du PPAS « Pacheco » n°07_02 se justifie en lieu et place d'une modification pour les raisons suivantes :
1. Le rapport d'incidences environnementales démontre des incidences quasi équivalentes entre l'abrogation totale et la modification du PPAS pour les chapitres 03_mobilité, 04_environnement sonores et vibratoires, 06_sols, sous-sols et eaux souterraines, 07_eaux usées et eaux pluviales, 08_diversité biologique, faune et flore, 09_énergie, 10_matériaux et déchets, 11_qualité de l'air et 12_être humain;
2. En ce qui concerne les affectations, le programme de la Zone d'Intérêt Régional (ZIR) n°11 Cité administrative et de la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) peut se substituer au programme défini par le plan d'affectation du sol, notamment en ce qui concerne la prescription de minimum 35% de superficie de plancher affectée aux logements par rapport à la superficie totale de plancher dans la zone.
3. Pour ce qui est du bon aménagement des lieux en termes morphologiques (implantations et gabarits), les contraintes spécifiques du site, qu'elles soient patrimoniales (préservation des vues, maintien du jardin de la Cité administrative), urbanistiques (réalisation du PPAS en zones A1 et A2 et partielle en zone A3) ou encore techniques (jonction ferroviaire sous le boulevard Pacheco), limitent fortement les options de développements urbanistiques du périmètre. Le PRAS, le Règlement Régional d' Urbanisme (RRU) ainsi que les autres plans et règlements urbanistiques et environnementaux peuvent dans ce contexte se substituer

au plan particulier d'affectation du sol « Pacheco », ceci sans incidences notables;
4. Lors d'une demande de permis, la hiérarchisation des espaces ouverts et leurs potentiels d'activation, notamment la connexion haut-bas de la Ville, peuvent être garantis par différents plans et masterplan stratégiques :
- les 2 axes structurants communaux, le réseau d'espace public cohérent et inclusif, et le réseau piéton repris aux cartes du Plan Communal de Développement Durable de la Ville (adopté par le Conseil communal en date du 27 mai 2024 et approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 07 novembre 2024). Ces axes et réseaux visent à une meilleure connexion haut-bas de la ville au sein du périmètre du PPAS;
- l'application des principes du Masterplan de revalorisation des espaces publics entre le bas et le haut de la Ville adopté en 2021 par le Collège communal ;
Ces plans peuvent ainsi se substituer au plan 4b du PPAS Pacheco pour ce qui concerne les deux zones verticales qui y sont localisées, ces localisations étant générales (la 3ème zone verticales étant déjà existantes).
5. Le projet d'ordonnance du 22 février 2024 modifiant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) en vue d'y intégrer le nouveau principe d'un droit de préférence sur 25% de logements à finalité sociale dans chaque projet de logements comprenant plus de 3.500m² de superficie de plancher pour les Opérateurs Immobiliers Publics, ayant reçu un avis favorable par le Conseil d'Etat pourra compenser la perte de l'imposition réglementaire d'intégrer 30% de logements sociaux et/ou conventionnés à tout futur projet de développement. La faisabilité financière d'une telle opération n'avait par ailleurs pas été démontrée par le rapport d'incidences environnementales lors de l'adoption du plan particulier du sol « Pacheco ».
6. Les incidences en termes de « micro-climat » (chapitre 5 du rapport d'incidences environnementales) concernant la qualité des logements, seront dépendantes des qualités architecturales proposées par le projet. La non-définition de zones d'implantation strictes permet une plus grande liberté afin d'implanter les futures constructions et fonctions en ce sens.
7. Le rapport d'incidences environnementales démontrent des incidences quasi équivalentes entre l'abrogation totale et la modification du PPAS pour les autres thèmes des chapitres 01_urbanisme, paysage et patrimoine, 02_socio-économique et 05_mico-climat;

Considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS n° 07_02 « Pacheco » peut se poursuivre;

Considérant qu'une recherche approfondie indique que la mention d'une servitude de vue depuis l'esplanade apparait dans un courrier de 1967 du Ministère des Travaux. Il ne s'agit cependant ni d'une servitude légale, conventionnelle ou établie par acte authentique. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de 2007 ouvrant la procédure d'élaboration du PPAS a repris à son compte cette volonté ministérielle d'établir une servitude de vue à cet endroit. L'abrogation du PPAS litigieux, qui n' aurait pas respecté cette volonté, laisse en suspens la question de cette servitude. Il est par conséquent opportun de prévoir une abrogation explicite de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2007 précité dans le cadre de la procédure d'abrogation totale du PPAS;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

DECIDE :

Article 1 : Prendre connaissance du rapport d'incidences environnementales concernant le projet d'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol « Pacheco » n°07_02, rapport estimé complet par le Comité d'accompagnement.

Article 2 : Estimer au vu de ce rapport d'incidences environnementales que l'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol « Pacheco » n°07_02 est justifiée en lieu et place d'une modification.

Article 3 : Soumettre l'abrogation totale et définitive du plan particulier d'affectation du sol « Pacheco » n°07_02 à enquête publique conformément aux articles 48 et 49 du COBAT.

Article 4 : Demander au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de prévoir une abrogation explicite de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2007.

Article 5 : Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales.

Annexes :

- Prescriptions du PPAS Pacheco FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Recommandations du PPAS Pacheco FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Notes et rapport du PPAS Pacheco FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- Reportage photo du PPAS Pacheco (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- plan 1 - PPAS Pacheco (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- plan 2 - PPAS Pacheco (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- plan 3 - PPAS Pacheco (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- plan 4a - PPAS Pacheco (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- plan 4b - PPAS Pacheco (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 0 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 1 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 2 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 3 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 4 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 5 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 6 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 7 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 8 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 9 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 10 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 11 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - diagnostic - chapitre 12 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 0 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 1 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 2 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 3 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 4 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 5 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 6 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 7 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 8 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 9 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 10 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 11 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - analyse - chapitre 12 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - conclusions (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- RIE FR - RNT (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- PV CA_FR (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- avis BE - CSC (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- avis College- RIE complet (Consultable au Secrétariat des Assemblées)
- CSC (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

note - PPAS Pacheco (Consultable au Secrétariat des Assemblées)