

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 255.235 du 9 décembre 2022

A. 229.394/XV-4257

En cause : **l'association sans but lucratif
INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES,**
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Auguste Reyers, 110
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Dominique VERMER
et Laurens DE BRUCKER, avocats,
avenue Tedesco, 7
1160 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme RAC 4,**
2. **la société anonyme RAC 4 DEVELOPMENT,**
3. **la société anonyme RAC 6,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel KAROLINSKI
et Benoît GORS, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 24 octobre 2019, l'association sans but lucratif Inter-Environnement Bruxelles demande l'annulation du permis d'urbanisme 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 Pachéco, la rue de la Banque, la rue Montagne de l'Oratoire et la rue de Ligne à 1000 Bruxelles.

II. Procédure

Par une requête introduite le 23 décembre 2019, les sociétés anonymes RAC 4, RAC 4 Development et RAC 6 demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

Ces interventions ont été accueillies provisoirement par une ordonnance du 10 février 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Lionel Renders, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Dans leur dernier mémoire, les parties intervenantes ont sollicité le maintien des effets de l'acte attaqué.

M. Lionel Renders, auditeur, a rédigé un rapport sur la base de l'article 14, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Ce rapport a été joint à la convocation.

Par une ordonnance du 4 janvier 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} février 2022.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

2. Le 12 septembre 2002, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte le Plan Régional de Développement (PRD) qui inscrit le quartier dans lequel s'implante la ZIR n° 11 en zone levier n° 6 « Botanique ».

3. Le 30 novembre 2006, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte le schéma directeur de la zone levier n° 6 qui propose les grandes orientations de développement du site et de ses alentours.

4. Le 29 juin 2007, le Gouvernement régional prend un arrêté relatif à la mise en œuvre par un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) de la ZIR n° 11, publié au *Moniteur belge* du 27 juillet 2007, 2^{ème} édition, pp. 40.219 à 40.222. Cet arrêté est modifié par un arrêté du 14 mai 2009 qui est destiné à lever toute incertitude quant aux superficies à prendre en compte et à l'interprétation du programme fixé, publié au *Moniteur belge* du 22 juin 2009, pp. 43.245 à 43.246.

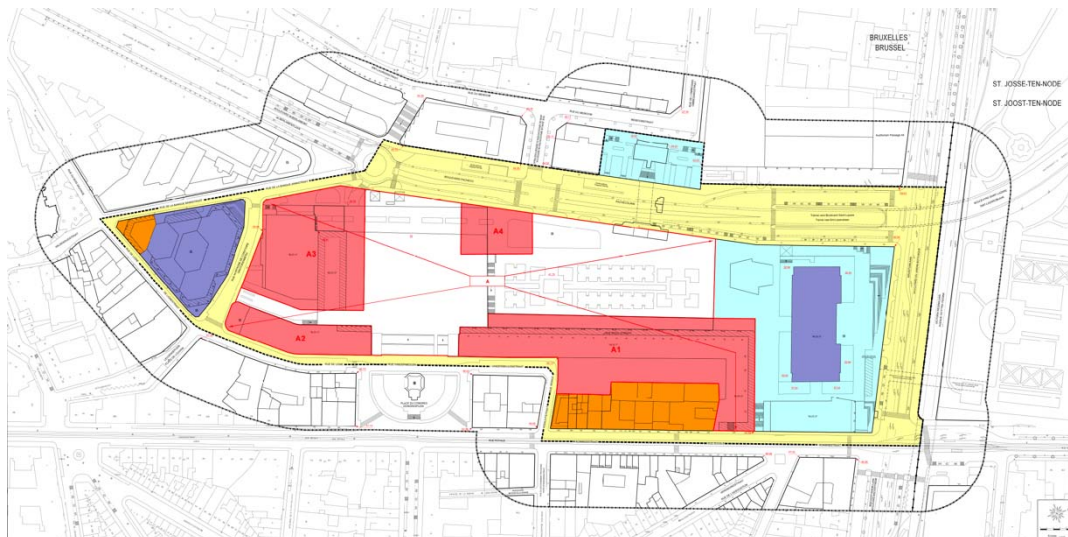
5. Le 28 juin 2010, le conseil communal de la ville de Bruxelles adopte provisoirement un projet de PPAS n° 07-02 « Pachéco ».

6. Le 14 décembre 2010, la commission de concertation émet un avis conditionnel dans lequel il est notamment demandé de vérifier, en fonction d'une révision de la densité, l'implantation de l'immeuble A4 au regard de son insertion dans les perspectives urbaines des lieux tant de la partie basse que de la partie haute (au moyen d'un outil de visualisation en trois dimensions), de sa participation à l'attractivité du site et de son articulation entre le boulevard Pachéco et le Jardin Pechère.

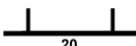
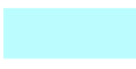
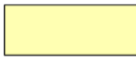
7. Le 24 janvier 2011, le conseil communal décide de modifier le projet de PPAS, conformément à l'article 50 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

8. Le 27 septembre 2012, le conseil communal adopte définitivement le PPAS n° 07-02 « Pachéco », délimité par la limite communale au boulevard du Jardin botanique, les rues Royale, Vandermeulen, de Ligne et de la Banque, et le boulevard Pachéco, en intégrant la halte de la SNCB Congrès.

Le plan des zones d'affectation se présente de la manière suivante :



Les indications du plan des zones d'affectations sont les suivantes :

INDICATIONS DU PLAN DES ZONES D'AFFECTATIONS		
AANDUIDINGEN VAN HET PLAN VAN DE BESTEMMINGSZONES		
Alignement		Rooilijn
Zone à prescriptions particulières		Gebied met bijzondere voorschriften
Subdivision de la zone de construction de la zone A		Onderverdeling van het gebied met constructies van het gebied A
Zone de logement et de commerce		Woon- en handelsgebied
Zone administrative		Administratiegebied
Zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public		Gebied voor voorzieningen van collectief belang en/of van openbare diensten
Voorie		Wegenis

Les prescriptions littérales prévoient notamment ce qui suit :

« [...] »

1.4

1.4.1.1 La zone A est composée d'un socle et de plusieurs zones de construction :

- Zone A1

le bâtiment D&F existant, y compris les 2 niveaux situés sous la rue de Rivoli, au niveau du jardin Pechère

- Zone A2

Administrative de l'exception de la Tour des Finances, de son socle et de son extension rue Royale

Le permis d'urbanisme délivré

<p>le bâtiment C existant, rue de Ligne</p> <p>- Zone A3</p> <p>la zone de nouvelles constructions au sud de l'Esplanade, délimitée par le bloc C, la rue Montagne de l'Oratoire, la rue de la Banque et l'Esplanade</p> <p>- Zone A4</p> <p>la zone de nouvelles constructions située sur le socle au niveau du jardin Pechère, au nord de l'Esplanade</p> <p>- Socle</p> <p>la structure de la dalle (comprenant entre autres les parkings A et B)</p>	<p>en 2009 pour les bâtiments D&F autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 58.735 m² de bureaux - 7.325 m² d'équipements - 120 m² de commerces <p>Le permis délivré en 2009 pour le bâtiment C autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9.801 m² de bureaux - 7.239 m² de logement - 497 m² de commerces <p>Les 2 PU représentent donc au total 83.717 m².</p>
<p>1.4.1.2 Généralités</p> <p>La zone est affectée au logement, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, aux commerces. La superficie de plancher de l'ensemble de ces affectations ne peut dépasser 143.500 m² répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement : minimum 50.250 m², dont un minimum de 30 % de logement de type social et/ou conventionné (le logement conventionné étant défini comme du logement dont l'accès aux candidats acheteurs ou locataires est soumis à des conditions particulières et relatives notamment au prix de vente ou de location, à la superficie et au plafond de revenus) - Bureaux : maximum 68.600 m² - Équipements d'intérêt collectif et de service public : minimum 16.200 m² dont une école maternelle et/ou primaire de minimum 4.500 m², une crèche de 1.600 m² et un poste SIAMU de minimum 1.100 m². - Commerces : minimum 5.000 m² - maximum 8.000 m². 	<p>35% d'une surface totale de 143.500 m² équivaut à 50.225 m².</p> <p>Voir recommandations n° 2.1.a., 2.3.a à 2.3.c.</p> <p>SIAMU = Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente</p>
<p>1.4.1.3 Tous les actes et travaux dans la zone doivent viser à la cohérence de l'ensemble constitué par les immeubles et les espaces publics et ne peuvent hypothéquer la réalisation du programme minimum.</p> <p>En cas d'aménagement de la zone en plusieurs phases, toute demande de permis d'urbanisme sera examinée en fonction des permis d'urbanisme déjà délivrés et encore en vigueur ou réalisés pour assurer la réalisation des minima de logement et d'équipements d'intérêt collectif et de service public.</p>	<p>Par exemple, si la crèche n'est pas réalisée dans une première phase, elle pourra être exigée lors de la phase suivante.</p>
<p>1.4.1.4 Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont autorisés dans toute la zone, y compris le socle.</p> <p>a. Dans les niveaux de la zone A1 situés en dessous de la rue de Rivoli, 6.000 m² sont obligatoirement réservés aux équipements d'intérêt collectif et de service public.</p> <p>b. Le poste SIAMU est situé dans la zone A1.</p> <p>c. L'école est située dans la zone A3 et peut s'étendre dans la zone A2 ou dans le socle ; la crèche est située dans les zones A2, A3, A4 ou dans le socle.</p> <p>L'école et la crèche doivent disposer d'une aire de jeu en</p>	<p>L'utilisation de ces 6.000 m² doit permettre de valoriser la configuration originelle de cet espace, à savoir un espace sans cloisons au rez-de-chaussée, surmonté d'une mezzanine.</p> <p>Voir recommandations n° 1.1.b. à 1.1.c.</p>

plein air (minimum 1.600 m² pour l'école) ; cette aire de jeu peut se situer dans la zone A3, entre les zones A2 et A3 ou entre les zones A3 et A4, en contrebas de l'Esplanade, pour autant qu'une zone de passage public suffisante soit maintenue pour les déplacements des piétons, personnes à mobilité réduite et cyclistes ayant mis pied à terre.

d. Les autres équipements sont installés prioritairement dans le socle et au rez-de-chaussée des immeubles, en vue d'animer le boulevard Pachéco, l'Esplanade et la zone de promenade ainsi que les connexions verticales.

1.4.1.5 Le logement est autorisé dans toutes les zones à l'exception du socle et des niveaux de la zone A1 situés en dessous de la rue de Rivoli. Le logement conventionné et/ou social se situe dans la zone A3.

1.4.1.6 Les bureaux sont autorisés dans les zones A1 et A2, sous réserve du respect de la prescription 1.4.1.34 a et b.
Dans la zone A2, les éventuels bureaux sont situés obligatoirement dans l'aile nord de ce bâtiment.

1.4.1.7 Les commerces sont autorisés uniquement :
– dans les deux premiers niveaux des immeubles donnant sur l'Esplanade et la place du Congrès ainsi qu'aux niveaux des zones A3 et A4 situés sous le niveau de l'Esplanade ;
– aux angles des immeubles donnant sur la rue Montagne de l'Oratoire ;
– dans le socle de part et d'autre des connexions verticales menant du boulevard Pachéco au jardin Pechère et à l'Esplanade ;

La superficie maximale par unité de commerce est de 1.000 m². Cette superficie peut être portée à 3.500 m² aux conditions suivantes :

- l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

[...]

2.9.4.4 Esplanade

Cette zone d'espace public a un caractère polyvalent.

Les vues sur la ville en direction de la Basilique de Koekelberg et sur le jardin géométrique sont préservées et mises en valeur.

L'Esplanade se distingue du Jardin géométrique et de la zone de promenade par un aménagement principalement minéral. La composition de l'espace doit présenter un dégagement important permettant d'assurer l'organisation d'activités culturelles et récréatives.

Les mâts disposés en alignement entre les zones A1 et A2 et

Il s'agit de l'espace ouvert situé derrière la colonne du Congrès, entre les zones A1, A2, A3 et A4, et à un niveau supérieur à celui du jardin.

enlevés pour les besoins de la rénovation en 2009 doivent être remplacés et maintenus.

2.9.5 Zone A1

L'aspect général et le gabarit de l'immeuble existant situé en zone de constructions à valeur patrimoniale doivent être maintenus. La symétrie de ce bâtiment avec celui de la zone A2 doit être assurée au niveau de l'Esplanade.

2.9.6 Zone A2

L'aspect général et le gabarit de l'immeuble existant situé en zone de constructions à valeur patrimoniale doivent être maintenus. La symétrie de ce bâtiment avec celui de la zone A1 doit être assurée au niveau de l'Esplanade. Le gabarit de l'immeuble situé en zone de nouvelles constructions ne peut dépasser celui de l'immeuble situé en zone de constructions à valeur patrimoniale.

2.9.7 Zone A3

Dans cette zone, la densité de construction est limitée à 43.000 m² de superficies de plancher.

Voir recommandations
n° 3.3.a. à 3.3.d.

Pour les gabarits, différentes zones sont à distinguer, indiquées sur la feuille n° 4B :

- zone A3a : maximum R+14+2 niveaux en retrait (maximum 57 m) calculé par rapport au niveau de l'Esplanade ; la hauteur doit être identique à celle de la zone A4 ;
- zone A3b : le gabarit moyen est de R+6 (maximum 24 m) par rapport au niveau de l'Esplanade ; à superficie de plancher constante, des variations de 1 à 3 niveaux en plus ou en moins par rapport à cette limite sont autorisées ;
- zone A3c : la hauteur de construction maximale autorisée ne dépasse pas le niveau de l'Esplanade.

Au niveau du boulevard Pachéco, les fronts de bâtisse de la zone A3 et du socle doivent être continus et ne pas présenter de retrait l'un par rapport à l'autre. Des retraits par rapport au front de bâtisse sont autorisés aux étages.

La galerie ouverte doit permettre de maintenir une perspective visuelle large depuis la colonne du Congrès, au niveau du piéton.

Conditions à respecter pour les constructions de la zone A3 :

- la construction de la zone A3 doit faire l'objet d'une demande de permis globale, incluant l'aménagement de l'Esplanade et de la zone de promenade ;
- d'un point de vue architectural, le rez-de-chaussée donnant sur l'Esplanade doit former un ensemble avec le premier niveau ;
- une zone non couverte extérieure de 1.000 m² minimum doit être réalisée avec un taux de verdunisation de minimum 50 %. Le caractère de cet espace extérieur doit être différencié du caractère public de l'Esplanade et de la rue Montagne de l'Oratoire. Cet espace collectif doit pouvoir être approprié par les nouveaux habitants du site. La plantation de cette zone doit favoriser la variété et

notamment le choix d'essences indigènes à haute tige ;

- l'implantation, la forme et l'orientation des nouvelles constructions doivent être étudiées afin de minimiser les incidences au niveau du microclimat sur les zones environnantes (vents et ombres portées), en particulier sur l'Esplanade. La construction ne peut générer des zones d'inconfort pour les usagers. L'autorité délivrante peut demander une étude de déplacements d'air approfondie ;
- 70 % des logements doivent être des appartements traversants ou, au minimum, ouverts sur deux façades ;
- une attention particulière doit être portée aux perspectives visuelles sur et vers la sculpture de la Banque Nationale située à l'angle de la rue de la Banque et du boulevard de Berlaimont.

Voir recommandation n°3.1.c.

2.9.8 Zone A4

Cette zone est destinée à accueillir une construction dont les premiers niveaux doivent jouer un rôle de charnière entre le boulevard Pachéco, la zone de promenade, le jardin géométrique et l'Esplanade. Elle doit intégrer des connexions aisées entre ces différentes zones et prolonger de manière significative la zone de passage public sur sol privé de l'Esplanade par un espace orienté vers le boulevard Pachéco afin d'offrir une vue sur la ville en direction de la Basilique de Koekelberg.

Voir recommandation n° 3.3. a.

La zone A4 représente une superficie au sol de 1.447 m².

La différence de niveau entre le jardin et l'Esplanade est d'environ 8,25 m.

Dans cette zone, la densité de construction est limitée à 14.000 m² de superficies de plancher.

L'emprise au sol tient compte des contraintes techniques de construction dans la zone de la Jonction Nord-Midi. Elle est limitée à 70 % de la zone A4.

Voir recommandations n° 2.2.e. à 2.2.f., 3.1.h.

Le gabarit maximal de l'immeuble est limité à R+17+2 niveaux en retrait (maximum 66 m), le tout mesuré depuis le niveau du jardin. La hauteur doit être identique à celle de la zone A3a.

Conditions à respecter pour les constructions de la zone A4 :

- la construction de la zone A4 doit faire l'objet d'une demande de permis incluant l'aménagement de l'Esplanade, de la zone de promenade ainsi que de la connexion verticale prévue à l'angle de l'Esplanade et de la zone de promenade ;
- d'un point de vue architectural, le rez-de-chaussée donnant sur l'Esplanade doit former un ensemble avec le premier niveau ;
- en cas de construction dans cette zone, il y a lieu de prévoir une alternative d'implantation de la plaine de jeux dans le périmètre de la zone A. La nouvelle plaine de jeu doit au minimum être d'une superficie de 1.245 m² et plantée sur 20 % de la surface. Elle doit présenter les mêmes qualités paysagères ou des qualités équivalentes ;

- la construction doit être aisément accessible aux piétons depuis le boulevard Pachéco, le jardin et l’Esplanade ainsi que depuis les parkings. La construction doit inclure un accès public aisé et bien visible menant du boulevard Pachéco à l’Esplanade via le jardin pour les piétons, personnes à mobilité réduite et cyclistes ;
- la construction ne peut faire obstacle à la continuité de cheminement piéton nord-sud sur la dalle, en corniche au-dessus du boulevard Pachéco (voir zone de promenade, point 2.9.4.3.) ;
- l’implantation, la forme et l’orientation des nouvelles constructions doivent être étudiées afin de minimiser les incidences au niveau du microclimat sur les zones environnantes (vents et ombres portées), en particulier sur le jardin. La construction ne peut générer des zones d’inconfort pour les usagers. L’autorité délivrante peut demander une étude de déplacements d’air approfondie ;
- 70 % des logements doivent être des appartements traversants ou, au minimum, ouverts sur deux façades.

Voir recommandation n° 3.1.
c.

[...] ».

9. Le 31 janvier 2013, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuve le PPAS n° 07-02 « Pachéco » par un arrêté comportant, notamment, la motivation suivante :

« Considérant que le plan particulier d’affectation du sol répond aux objectifs de l’arrêté du Gouvernement du 29 juin 2007 modifié par l’arrêté du 14 mai 2009 relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d’affectation du sol, de la zone d’intérêt régional n° 11 – Cité administrative ;

Considérant que le plan intègre les éléments suivants :

- l’introduction d’une mixité fonctionnelle et sociale sur le site, tant au sein de l’îlot fermé par les rues Montagne de l’Oratoire, de Ligne, de la Banque, qu’au sein de la Cité administrative de l’État,

[...]

- la création de nouvelles zones de construction de part et d’autre de l’esplanade, ce qui garantit une meilleure répartition de la densité sur l’ensemble du site et, ainsi, des gabarits moins élevés, [...] ».

Cet arrêté est publié par extrait au *Moniteur belge* du 5 juin 2013, p. 35.647.

10. Le 14 octobre 2016, la première partie intervenante introduit une demande de permis d’urbanisme visant à urbaniser une partie du périmètre du PPAS n° 07-02 « Pachéco » sur le territoire de la ville de Bruxelles, plus particulièrement les zones A3 et A4 et le socle repris dans la zone A du PPAS ainsi qu’une demande de permis d’environnement pour le même projet.

Le projet vise essentiellement les actes et travaux suivants :

- la construction de trois nouveaux immeubles de logement (« Esplanade » (zone A3a), « Oratoire » (zone A3b) et « Pechère » (zone A4)) comptabilisant 433 appartements (44.272 m²), une nouvelle crèche pouvant accueillir 72 enfants et une école maternelle et primaire pouvant accueillir 456 enfants (7.188 m²), ainsi que treize surfaces commerciales (4.905 m²) ;
- le réaménagement des parkings A et B ;
- l'aménagement de 979 emplacements pour vélos ;
- l'aménagement des abords du périmètre de la demande de permis et
- l'abattage de 220 arbres à haute tige.

Le dossier de demande de permis est complété le 27 février 2017.

11. Le 28 mars 2017, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet.

12. À une date indéterminée, l'association sans but lucratif Association nationale pour le logement des personnes handicapées (ANLH) émet un avis.

13. Le 6 avril 2017, Infrabel émet un avis favorable.

14. Le 11 avril 2017, la commission sécurité ASTRID du SPF Intérieur émet un avis.

15. Une enquête publique est organisée du 1^{er} au 15 septembre 2017, au cours de laquelle sont introduites 119 réclamations.

16. Le 14 septembre 2017, Bruxelles Mobilité émet un avis favorable conditionnel.

17. Le 27 septembre 2017, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel unanime sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences.

18. Le 27 novembre 2017, le comité d'accompagnement approuve le cahier des charges de l'étude d'incidences. Cette décision d'approbation est communiquée à la première partie intervenante le 3 janvier 2018.

19. Par un courrier du 15 octobre 2018, la première partie intervenante informe notamment la direction de l'urbanisme de sa décision d'amender, conformément à l'article 138 du CoBAT et à l'article 287 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (OPE), les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement préalablement introduites.

20. Le 27 novembre 2018, la première partie intervenante adresse une demande amendée de permis d'urbanisme, laquelle comporte notamment l'étude des incidences sur l'environnement. Le dossier de demande est complété les 27, 28 novembre, 13 décembre 2018 et 10 janvier 2019.

Le projet porte dorénavant essentiellement sur les actes et travaux suivants :

- la construction de trois nouveaux immeubles de logement (« Esplanade » (zone A3a), « Oratoire » (zone A3b) et « Pechère » (zone A4)) comptabilisant 443 appartements (45.555,34 m²), une nouvelle crèche pouvant accueillir 72 enfants et une école maternelle et primaire pouvant accueillir 456 enfants, ainsi que huit surfaces commerciales dont 6 établissements de type Horeca (4.562,25 m²) ;
- le réaménagement des parkings A et B ;
- l'aménagement de 1305 emplacements pour vélos ;
- l'aménagement des abords du périmètre de la demande de permis et
- l'abattage de 397 arbres à haute tige et la plantation de 377 arbres à haute tige.

21. Le 28 décembre 2018, le Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) émet un avis favorable conditionnel.

22. Le 2 janvier 2019, le SIAMU émet un nouvel avis favorable conditionnel.

23. Une enquête publique est organisée du 23 janvier au 21 février 2019. 75 réclamations sont introduites à cette occasion, parmi lesquelles celle de la partie requérante.

24. Le 21 janvier 2019, la commission de sécurité ASTRID émet un avis.

25. Le 29 janvier 2019, la première partie intervenante s'engage à céder à titre gratuit des espaces publics à aménager dans le cadre du projet litigieux.

26. Le 29 janvier 2019, Infrabel émet un nouvel avis favorable.

27. Le 15 février 2019, la commission royale des monuments et des sites (CMRS) émet un avis conditionnel.

28. Le 22 février 2019, la cellule planification de la ville de Bruxelles émet un avis favorable conditionnel.

29. Le 28 février 2019, Bruxelles Mobilité émet un avis favorable conditionnel.

30. Le 5 mars 2019, l'association sans but lucratif ANLH émet un avis favorable conditionnel.

31. Le 21 mars 2019, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles émet un avis favorable conditionnel.

32. Le 26 mars 2019, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel unanime sur la demande amendée de permis.

33. Le 24 avril 2019, la première partie intervenante introduit une demande modifiée et des plans modificatifs en application de l'article 177/1 du CoBAT. Le dossier de demande est complété les 10 et 23 juillet 2019.

34. Le 26 juin 2019, le SIAMU rend un nouvel avis favorable conditionnel.

35. Le 6 août 2019, le fonctionnaire délégué délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est motivée comme suit :

« [...] »

Article 1^{er}. Le permis est délivré à RAC 4 SA [...] pour les motifs suivants :

Attendu que le bien se situe en zone d'intérêt régional n° 11 "Cité Administrative", le long d'espaces structurants et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 07-02 "Pachéco - ZIR n° 11 "Cité Administrative"" arrêté par arrêté du Gouvernement du 18/04/2013 ; que la demande concerne plus précisément les zones A3, A4 et le socle dudit PPAS ;

Attendu que la demande initiale vise à construire trois immeubles de logement (433 appartements), une crèche (72 enfants), une école maternelle et primaire (456 enfants) et treize surfaces commerciales ; réaménager les parkings existants (passer de 1808 emplacements à 1779 emplacements de parking couverts) et aménager 979 emplacements pour vélos ; aménager les abords du site et abattre 220 arbres à haute tige ;

Attendu qu'une demande de permis d'environnement de classe 1A a été introduite le 20/10/2016, ayant pour objet la "construction d'immeubles de logements, de surfaces commerciales, d'une école et d'une crèche + réaménagement des parkings existants (exploitation de parkings, HVAC, dépôts de déchets, transfos et commerces)" ;

[...]

Demande amendée :

Vu la décision du demandeur d'introduire des amendements à la demande en date du 19/10/2018 et la réception du dossier amendé par l'Administration le 27/11/2018 ;

Attendu que le projet amendé vise à construire trois immeubles de logements (443 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 1305 emplacements pour vélos ; aménager les abords du site et abattre 397 arbres à haute tige ;

[...]

Demande modifiée (article 177/1 du CoBAT) :

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du CoBAT, le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés le 24/04/2019 ; que ces plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires, notamment à l'aune du projet global, et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant que le projet modifié ne doit dès lors pas être soumis aux actes d'instruction déjà réalisés ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 26/06/2019 [...] ;

Considérant que le projet modifié comprend 57.616,3 m² de superficie de plancher répartis comme suit :

- Logements : 45.526,22 m² (431 appartements) ;
- Équipements : 7.505,9 m² (crèche, école, locaux riverains, local personnel d'entretien pour les espaces verts publics, ascenseur public, toilettes publiques et parking vélo public) ;
- Commerces : 4.584,18 m² (8 surfaces commerciales dont 6 Horeca) ;

Considérant que les modifications visent à répondre aux conditions de la commission de concertation et plus précisément :

Immeubles de logements :

1. Considérant que le demandeur a vérifié la conformité du projet au PPAS en ce qui concerne la proportion de 30 % de logements conventionnés ou sociaux au sein de la zone A ; que le nombre de logements conventionnés a été augmenté afin d'atteindre non pas 30 % de sa demande mais 30 % des logements construits sur la zone ; que le projet est dès lors parfaitement conforme à la prescription § 1.4.1.2 du PPAS ;

2. Considérant que le projet modifié prévoit une diminution de 36 petits logements (studios et appartements 1 chambre), une diminution de 6 appartements 3 chambres et une augmentation de 30 appartements 2 chambres ; que le projet amendé se rapproche dès lors de la recommandation du PPAS en supprimant un grand nombre de petits logements au profit de logements de deux chambres ; que le projet s'inscrit donc dans la volonté du PPAS et sa recommandation d'offrir une mixité sociale via la typologie des logements

projetés tout en répondant à une demande spécifique en Région de Bruxelles-Capitale ;

3. Considérant que le projet modifié remplace les deux logements du rez-de-chaussée du bâtiment A3B Sud donnant sur la promenade verte par des locaux communautaires destinés aux riverains (218 m²) ; que ces locaux ont un accès direct sur la promenade verte indépendant des logements ;

4. Considérant que les entrées des duplex au rez-de-jardin de l'immeuble A3A sont désormais accessibles depuis les espaces communs afin de donner un accès plus aisé aux caves et aux parkings, de permettre aux espaces de vie de profiter davantage de la lumière naturelle en façade et de la vue vers le jardin et de garantir aux logements leur intimité par rapport au jardin collectif (suppression du passage commun situé directement devant les fenêtres des appartements) ;

5. Considérant que les logements des immeubles A3A et A3B situés au niveau des jardins collectifs bénéficient tous d'une terrasse privative ; que le jardin collectif est accessible via la promenade verte ;

6. Considérant qu'une note paysagère reprend les essences des plantations projetées dans les jardins collectifs, que cette note est complète et que les essences choisies sont adéquates ;

7. Considérant que des caves ont été ajoutées dans les sous-sols des immeubles pour atteindre le ratio d'une cave par appartement ;

8. Considérant que l'implantation du local déchet dans l'immeuble A3A nécessite un parcours sécurisé afin d'amener les containers au domaine public ; qu'un cheminement piéton est donc prévu jusqu'au passage cloisonné adjacent à la sortie du parking permettant un accès direct au boulevard Pachéco et qu'une signalétique adéquate et des bollards sont prévus pour matérialiser ce passage (aussi bien à l'intérieur du bâtiment qu'au droit de la sortie des véhicules du parking B en trottoir) ;

Commerces :

9. Considérant que les commerces projetés sont présentés comme locaux "casco" ; que des illustrations d'aménagement potentiel Horeca sont proposés par le demandeur et démontrent ainsi que le dimensionnement des locaux est adéquat et permet l'aménagement et l'exploitation de commerces Horeca dans les locaux projetés ;

10. Considérant que le projet réserve les 20 emplacements excédentaires du parking public à des voitures partagées ;

Équipement d'intérêt collectif ou de service public :

11. Considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement d'un local à destination du personnel d'entretien des espaces publics sous l'escalier existant de l'Esplanade vers le Jardin Pechère à proximité directe des espaces à entretenir, que ces locaux sont idéalement positionnés et correctement aménagés ;

12. Considérant que le demandeur a répondu à cette condition via la conformité du projet à la condition n° 3 (voir ci-dessus) ;

13. Considérant que le projet modifié prévoit des toilettes publiques sous l'escalier existant de l'Esplanade à proximité du local à destination du personnel d'entretien ;

14. Considérant que la trémie de l'ascenseur public est agrandie afin de prévoir une cabine permettant de servir à l'usage pour les vélos cargo ;

École et crèche :

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble "école et crèche" a été modifié afin de répondre aux conditions 15, 16, 17, 18 et 20 de l'avis de la commission de concertation ;

15. Considérant qu'une deuxième entrée pour l'école via un large parvis couvert d'une largeur de 18 m est intégrée au rez-de-chaussée de l'école le long de la promenade verte afin de permettre aux parents d'attendre les enfants sur celle-ci ; que cette modification permet de supprimer les risques d'encombrement sur le trottoir de la rue Montagne de l'Oratoire et agrémenter une zone d'attente pour les parents sécurisée et conviviale ;

16. Considérant que le demandeur répond à cette condition via la conformité du projet à la condition n° 15 (voir ci-dessus) ;

17. Considérant que la zone de récréation est agrandie au niveau 8.90 (superficie = 665 m²) en réduisant et déplaçant l'espace occupé par le rangement vélo (un nouveau local vélo a été aménagé sous l'escalier de la promenade verte à destination des élèves les plus âgés) et que des liens visuels directs sont créés vers la promenade verte via le nouveau porche d'entrée et vers les jardins communs des logements via des locaux vitrés traversants ; que dès lors les vues pour l'école vers des espaces verdurisés sont améliorées tout en agrandissant visuellement les espaces ;

18. Considérant que l'entrée de la salle de sport vers la promenade verte est agrandie et équipée d'un ascenseur en respectant l'accessibilité de l'équipement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; que le rangement vélos sous l'escalier monumental pour les élèves de l'école peut être mis à disposition des occupants de la salle de sport en dehors des heures d'école ;

19. Considérant que des sanitaires sont intégrés à proximité des cours de récréation ;

20. Considérant que les cours de récréation de l'école sont revues afin de maximiser l'apport de végétation, de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et de créer des zones d'ombre ; que des haies sont implantées en périphérie des cours de récréation afin de contribuer à l'absorption du bruit potentiel et de constituer un écran visuel vert pour les logements situés autour de l'école ;

21. Considérant qu'une note acoustique est jointe au projet modifié permettant de justifier le choix des matériaux utilisés ;

Parkings

22. Considérant que la trémie de l'ascenseur donnant accès au parking public et au parking vélos public dans le niveau -1 du parking A est adaptée et agrandie afin de permettre l'accès aux vélos cargos ; que 14 emplacements pour vélos cargo sont implantés au sein du parking ;

23. Considérant que le projet modifié prévoit de sceller les deux tunnels passant sous le boulevard Pachéco par un mur de maçonnerie suivant l'alignement de la propriété privée ;

Espaces publics - Généralités

24. Considérant que les plans amendés comprennent un plan d'implantation spécifique reprenant avec précision la limite de la demande; que cette limite suit la propriété de demandeur et déborde marginalement de cette propriété lorsque, ponctuellement, des trottoirs ou des bordures sont à adapter en fonction des entrées et des sorties parking ou d'autres accès au site ; que le domaine public à l'endroit de la station Total abandonnée et démolie est également repris et à traiter dans le respect de l'aménagement de la place Pachéco et du plan d'aménagement de la ville de Bruxelles ;

Considérant que ces interventions sont réalisées conformément au Titre VII du RRU et au cahier 4 de l'accessibilité piétonne/*Vade mecum* piéton en Région de Bruxelles-Capitale.

25. Considérant que la note paysagère précise les accès pompiers au site ainsi que les passages sur le site qui conviennent au charroi nécessaire à l'entretien des espaces verts ;

26. Considérant que la note paysagère décrit les caractéristiques des matériaux préconisés (rugosité des surfaces, appareillage et nature, ...) et la mise en œuvre des différents revêtements de sol du site ; qu'ils répondent aux besoins des différents usages du site ;

27. Considérant que le demandeur a fourni un document complet reprenant tous les éléments de signalisation sur le site (par niveaux) ;

28. Considérant que des rigoles pour vélos font partie de la mise en œuvre de toutes les volées d'escaliers du complexe et permettent de monter et/ou de descendre ;

29. Considérant que la note paysagère traite les différentes modifications apportées au projet afin de répondre aux recommandations du cahier 7 ;

30. Considérant que tous les systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales sont prévus dans le dossier amendé ; que la note paysagère précise qu'en complément, des robinets de service seront répartis sur le site afin de permettre un usage maximal de l'eau de pluie récupérée pour l'entretien des espaces minéralisés et l'arrosage des zones végétalisées ; que des points d'eau pluviale sont visibles sur les plans de l'Esplanade, mais qu'aucun dispositif ne semble prévu pour l'arrosage du Jardin Pechère ; qu'il convient dès lors d'imposer, à titre de condition assortissant le présent permis, la pose d'un dispositif prévu pour l'arrosage du jardin par l'eau de pluie récoltée ; que ce dispositif doit être installé à proximité du local d'entretien réservé aux services de la Ville ;

Promenade verte

31. Considérant que la note paysagère comprend les aménagements prévus afin de renforcer visuellement la présence et la connexion entre la gare de Bruxelles Congrès et le Jardin Pechère ; qu'une zone ouverte est créée devant l'entrée, qu'elle est agrémentée de mobilier urbain et qu'une signalétique indique visuellement l'accès à la gare ; que l'espacement entre les arbres du parc permet également de percevoir davantage la présence de la gare au sein du site pour les piétons ;

32. Considérant que les luminaires historiques du Jardin Pechère sont remplacés ; qu'un éclairage intégré aux façades et aux plafonds est prévu dans les galeries couvertes ; que l'éclairage est généreux, crée un appel d'itinéraire fonctionnel et est suffisant afin d'assurer un sentiment de sécurité ;

33. Considérant que 8 arbres (charmes communs) agrémentés de végétation basse sont prévus sur le passage entre le bâtiment A3B et l'école ; que l'implantation de ces arbres a été spécifiquement étudiée de manière à ne pas entraver la zone de passage pour les véhicules du SIAMU ;

Jardins / Zone de jeux

34. Considérant que le charme commun est finalement retenu comme choix d'essence afin de répondre au mieux au concept paysagé d'une forêt urbaine et à sa pérennité pour une implantation sur dalle ; qu'un plan de leur localisation, induite par la structure existante sous-jacente, et des détails techniques illustrent l'ancrage et l'intégration des arbres à haute tige avec la dalle ; considérant que ce choix d'essence locale, plutôt que l'essence existante de type méridionale (platane) s'inscrit davantage dans les objectifs du PPAS de privilégier les arbres à hautes tiges d'essence indigène ;

35. Considérant que les matériaux de revêtement de sol sont étudiés selon les différents usages sur le site et mis au point dans ce sens (voir note paysagère) ; que les jardins sont prévus en concassé de porphyre 0/4 et que les zones de jeux sont recouvertes de copeaux de bois ;

36. Considérant qu'un inventaire du mobilier urbain dans le Jardin Pechère (partie aire de jeu et Jardin des platanes) a été réalisé ; qu'il en ressort qu'aucun équipement n'est récupérable en l'état et sur le site, en raison de leur état de délabrement avancé ;

Considérant néanmoins que tout le mobilier retiré sera proposé à la Ville pour récupération comme demandé ;

Considérant que le concept général d'aménagement paysager prévoit des bancs contemporains le long de l'itinéraire de la promenade verte ;

37. Considérant que les revêtements, les jeux, les détails techniques et leur compatibilité avec les arbres pour les zones de jeux spécifiques sont détaillés ; que le choix des éléments de jeux est fait dans le respect du caractère monumental du site ; qu'ils sont sobres et prévus en métal gris foncé ou en béton gris foncé ; qu'une distance minimum de 2 mètres est prévue entre les arbres et les fondations des jeux ;

38. Considérant qu'une zone délimitée (avec durcissement de sol) pour le dépôt temporaire des déchets d'égage est prévue sur le site à ciel ouvert ;

39. Considérant que le projet modifié prévoit désormais une affectation publique pour la zone intérieure sous l'escalier monumental restauré (local à destination du personnel d'entretien des espaces publics et sanitaires publics) ; que la nouvelle affectation permet de conserver l'entièreté de cette façade dans son état original et de remettre en valeur l'ensemble de cette paroi délimitant le Jardin Pechère ;

Liaison verticale / Escaliers monumentaux / Place Pachéco

40. Considérant que la lisibilité de la connexion verticale entre le boulevard Pachéco et l'Esplanade est renforcée par un escalier large et généreux offrant différents cheminements piétons ; que la géométrie de l'escalier est revue afin d'inviter le promeneur depuis le boulevard Pachéco avec un palier principal supplémentaire perpendiculaire face à la voirie ; qu'une marche supplémentaire est ajoutée en partie haute perpendiculairement à l'esplanade afin d'inviter le promeneur à descendre face à la vue ; que l'ensemble des arbres de la place

Pachéco et de la promenade au niveau intermédiaire de l'escalier sont des Ginkgo biloba, arbre à couronne étroite, afin de maintenir la perméabilité visuelle entre le boulevard et l'Esplanade ; que les parois de l'escalier sont traitées avec différentes finitions afin de créer une variété de textures et de couleurs ; que des bancs sont aménagés au niveau intermédiaire de l'escalier ; que l'escalier modifié répond dès lors aux conditions n^{os} 40 et 41 ;

41. Considérant que le demandeur répond à cette condition via la conformité du projet à la condition n° 40 (voir ci-dessus) ;

42. Considérant qu'afin d'augmenter l'animation du côté de la place, un accès supplémentaire au commerce (bâtiment A3B) est prévu de ce côté ;

43. Considérant que la façade de part et d'autre de l'escalier monumental est retravaillée ; que la façade quasi aveugle a été ouverte pour accueillir l'entrée du parking vélos public et rendre cet équipement collectif plus visible depuis la place Pachéco ;

44. Considérant que la note paysagère propose une végétalisation de la place et de la connexion verticale qui participe à l'attractivité et la visibilité de la connexion et a fourni les détails des plantations projetées ; que cependant les coupes ne permettent pas de s'assurer qu'une zone perméable suffisante est prévue aux pieds des arbres ; qu'il convient dès lors d'imposer à titre de condition assortissant le présent permis qu'une surface perméable de minimum 2,25 m² soit prévue aux pieds de chaque arbre et qu'au niveau de l'escalier monumental, cette surface soit protégée par un dispositif au même niveau que le revêtement de sol ;

45. Considérant que la trémie de l'ascenseur public est adaptée (agrandie) afin d'accueillir une cabine permettant de servir à l'usage des vélos cargo ;

46. Considérant que le demandeur propose - en concertation avec les services de la ville de Bruxelles - de déplacer l'œuvre d'art "ovoïde" de Jean Pierre Ghysels ; que l'œuvre sera positionnée sur la promenade verte au niveau du Jardin Pechère, sur un nouveau socle, déterminé en collaboration avec l'artiste dans le respect de l'intégrité de son œuvre ;

Esplanade

47. Considérant que le projet amendé est contradictoire concernant les luminaires de l'Esplanade ; que la note explicative affirme que les luminaires d'origine sont remplacés alors que la note paysagère prévoit un modèle de remplacement qui y fait référence ; que ce sont les luminaires d'origine qui devront être remplacés ; que les emplacements originaux sont respectés ; que le mobilier original de l'esplanade comme les bancs sont récupérés, au besoin rénovés et réinstallés selon les implantations originales ; qu'il convient dès lors d'imposer la pose des luminaires d'origine, à titre de condition assortissant le présent permis ;

48. Considérant que l'esplanade est animée par des jeux d'eau ; qu'elle se prête à accueillir diverses activités extérieures ; que le projet prévoit l'installation des dispositifs techniques nécessaires (connexions intégrées dans les habillages des colonnes des arcades des immeubles avoisinants A3A et A4) ;

49. Considérant que le projet modifié comprend un aménagement des abords (connexion entre l'esplanade et la rue Montagne de l'Oratoire entre la zone A2 et A3), avec une zone de chargement et déchargement bien définie entre des zones de végétation basse et 3 arbres à haute tige, ce qui assure un développement adéquat de la zone et la complémentarité entre les différentes occupations ;

Documents de la demande

50. Considérant que l'annexe 5 de la note explicative a été mise à jour et corrigée ;

Recommandations de l'étude d'incidences :

Considérant qu'il ressort de l'analyse des documents du permis modifié que le demandeur suit une grande partie des recommandations de l'étude d'incidences ; qu'il met notamment en œuvre les principes de l'alternative de composition architecturale, améliorant ainsi de manière importante le projet ; que l'étude a analysé cette alternative dans chaque domaine de l'environnement, tant en phase projet qu'en phase chantier ; que le bilan indique des impacts globalement positifs ayant amené le chargé d'étude à recommander la mise en œuvre des principes sous-tendant cette alternative ;

Considérant que le demandeur s'écarte, totalement ou partiellement de certaines recommandations de l'étude d'incidences ; que ces écarts, détaillés et justifiés par le demandeur, sont motivés ci-après :

1. Urbanisme

Considérant que le demandeur s'écarte des recommandations 1.13 et 1.14 du chargé d'étude, que celles-ci concernent l'aménagement paysager du Jardin organique avec pour objectif de retrouver ou rappeler les aménagements originels ordonnés et rigoristes du site ; que le demandeur préfère s'orienter vers une réinterprétation du concept visant à renforcer la distinction entre les deux zones et permettant une promenade verte active à travers la zone plantée ; que la proposition permet un aménagement de qualité tout en ouvrant à des usages plus appropriés avec le redéveloppement de la zone ; que ces propositions ont été discutées avec la ville de Bruxelles, future gestionnaire du site, et la Direction du Patrimoine Culturel ;

Considérant que la recommandation 1.23 concerne le réaménagement du boulevard Pachéco et s'adresse au gestionnaire de voirie ; que si le suivi de cette recommandation s'avèrerait être à terme une plus-value importante pour le quartier, elle n'est pas nécessaire au bon fonctionnement du projet ; qu'il n'y a donc pas lieu de conditionner le projet à un réaménagement du boulevard ;

Considérant que les recommandations 1.26 et 1.34 visent à végétaliser les façades aveugles ou partiellement aveugles du projet ; que le demandeur ne suit pas ces recommandations car les façades concernées utilisent des matériaux de parement nobles et pérennes ; que les revêtements prévus sont qualitatifs ; que les caractéristiques de ces façades répondent effectivement au critère prévu par le PPAS d'"un revêtement décoratif" ; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'imposer la végétalisation de ces façades ;

Vu les motivations reprises dans l'avis de la commission de concertation concernant le non-suivi de la recommandation 1.33 visant à supprimer la dérogation au PPAS concernant les 70 % de logements traversants ou ouverts sur deux façades ;

Considérant que les recommandations 1.37, 1.38, 4.6, 4.7 visent à l'aménagement des jardins privatifs collectifs en prévoyant des aménagements liés à la fonction de détente et de jeux via un processus participatif ; que le demandeur indique que la volonté de maintenir des parties privatives pour les logements du rez-de-chaussée et l'imposition par le PPAS d'un certain pourcentage de végétalisation empêchent la mise en œuvre de ces recommandations de par l'espace disponible trop faible pour l'aménagement d'une fonction de détente qualitative ; que l'aspect visuel, paysagé et l'apport maximal de végétation sont privilégiés afin de

garantir un aménagement visuellement esthétique depuis les appartements et suffisamment verdurisé pour participer à la diminution du risque d'îlot de chaleur ; qu'au vu des marges disponibles dans ces conditions, un réel processus participatif n'apporterait que peu de plus-value ; que, de plus, le réaménagement des espaces publics contient une part importante de zones et d'aménagements destinés à la fonction de détente et de jeux ;

2. Microclimat

Considérant que les recommandations 2.1 et 2.5 indiquent la nécessité de déplacer et limiter les terrasses des Horeca prévus dans des localisations fortement ombragées pour en améliorer l'exposition ; que le demandeur a marqué sa volonté de conserver la terrasse prévue sur le Jardin Pechère à son emplacement initial, cet Horeca ayant pour objectif d'animer et d'offrir un service complémentaire aux installations du Jardin ; que les autres terrasses visent à créer une animation le long du passage piétons du haut vers le bas de la ville ; que ces objectifs sont pertinents ; que le faible ensoleillement prévu sur les terrasses n'est pas de nature à rendre l'installation de l'ensemble de l'Horeca inappropriée au vu de la nécessité d'animer les espaces publics et de l'augmentation attendue du flux des utilisateurs du site ;

3. Être humain

Considérant que la recommandation 3.3 vise les conditions d'exploitation du transformateur mis en place par Elia ; que cette installation n'est pas comprise dans le projet ; que, par ailleurs, le demandeur n'est pas exploitant de l'installation ; qu'il n'y a pas lieu d'imposer des conditions particulières au demandeur par rapport à cette installation ; qu'il revient à Bruxelles Environnement d'adapter les conditions du permis d'environnement de cette cabine haute tension afin de prendre en compte les conclusions de l'étude ou de s'assurer que les conditions actuelles offrent le même degré de protection de la santé ;

Considérant que la recommandation 3.13 concerne la gestion des mouvements infractionnels sur le boulevard et s'adresse au gestionnaire de voirie et à la Police ; que le demandeur n'a ni la compétence ni la capacité de mettre en œuvre cette recommandation ; que le suivi de cette recommandation n'est pas nécessaire au bon fonctionnement du projet ; qu'il n'y a donc pas lieu de conditionner le projet au suivi de cette recommandation ;

4. Domaine social et économique

Considérant que la recommandation 4.1 visant à prévoir du logement social dans le projet afin de combler le manque de logements de ce type à l'échelle régionale n'est pas suivie par le demandeur ; que celui-ci indique respecter le PPAS via la création de 30 % de logements conventionnés et ne souhaite pas inclure du logement social en complément vu la part déjà importante de logements régulés sur le site ;

Considérant que le PPAS a analysé dans son RIE la nécessité d'imposer du logement social ou conventionné ; qu'au vu de la localisation du site, des profils socio-économiques des riverains et de la nécessité d'apporter une mixité dans les profils des futurs habitants, le RIE a conclu à la nécessité d'inclure du logement conventionné ; que la nécessité de création de logements sociaux, si elle s'impose au vu de la situation à l'échelle régionale, ne découle pas directement de la situation locale ; que le RIE juge, par ailleurs, non pertinent d'imposer cette création de logements sociaux aux acteurs privés vu les charges déjà importantes liées aux réaménagements et à la transformation du site (espaces publics, création

d'équipements, amélioration des connexions verticales, ...) ; que le RIE incite plutôt les autorités publiques à prendre en charge cette création ; que ces conclusions ont incité l'autorité publique [à laisser] une marge d'appréciation quant au type de logements réglementés à prévoir ; qu'il n'y a pas lieu de l'imposer au demandeur dès lors qu'il respecte l'objectif de mixité et les prescriptions du PPAS via la création de logement conventionné et, ce faisant, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

5. Mobilité

Considérant que la recommandation 5.5 vise à permettre une circulation verticale via l'ascenseur pour l'école et la crèche ; que cette recommandation découlait de l'absence de circulation continue et de [plain-pied] sur la promenade verte, rendant la circulation des PMR compliquée voire impossible ; que le projet amendé répond à cette problématique en créant une circulation complète de [plain-pied] sur l'ensemble de la liaison est-ouest ; que cette solution est préférable à un ascenseur dont le fonctionnement est susceptible d'être interrompu ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de suivre cette recommandation ;

Considérant que la recommandation 5.21 vise à permettre une liaison directe entre le parking public et le niveau de l'esplanade ; que les solutions proposées nécessitent de lier le fonctionnement du parking public et du parking privatif A ; que la volonté du demandeur est de disposer de gestionnaires distincts pour les deux parkings ; qu'aux yeux du demandeur, un tel liaisonnement rendrait trop difficile l'exploitation séparée des deux parkings ; qu'au vu des spécificités de gestion d'un parking public et de l'évolution rapide des métiers de la mobilité, un gestionnaire spécifique pour le parking public semble effectivement nécessaire ; que la recommandation améliorerait sans doute la liaison entre le haut et le bas de la ville mais au seul bénéfice des utilisateurs du parking public ; qu'il y a lieu de favoriser la bonne exploitation du parking ; qu'il n'y a donc pas lieu d'imposer la création de cette liaison ;

Considérant que les recommandations 5.28 et 9.9 recommandent d'étudier les potentialités de créer des places pour les autocars dans le parking souterrain ou d'interdire et de déplacer celles situées boulevard Pachéco vu leurs impacts tant urbanistique[s] que sur la qualité de l'air pour les riverains ; considérant que l'étude met en avant que l'adaptation du parking aurait de lourdes incidences au niveau urbanistique, pour la sécurité des personnes et pour la stabilité du projet ; que l'aménagement de places dédiées aux autocars dans le projet ne résout pas les problèmes de mobilité que ceux-ci entraînent en venant se parquer en centre-ville ; qu'elle oriente plutôt vers une suppression des emplacements en voirie et un déplacement du stationnement dans un site plus adapté ; que si le maintien de ces places est dommageable pour la qualité du boulevard, il n'entrave pas le bon fonctionnement du projet ; que le demandeur n'a ni la compétence ni la capacité de procéder à ces déplacements ; qu'il n'y a donc pas lieu de conditionner le projet à ces recommandations ;

Considérant que la recommandation 5.29 vise à assurer une gestion des arrivées pour la crèche et l'école en créant une zone de dépose-minute correctement dimensionnée ; que les conflits de mobilité apparaissent particulièrement importants pour les heures d'arrivée et de départ de l'école et de la crèche ; que le demandeur a modifié sa demande pour assurer une zone tampon suffisante pour l'ouverture de l'école afin d'éviter l'encombrement du trottoir ; qu'il met en place des emplacements vélos supplémentaires pour favoriser l'utilisation de ce mode de transport et prévoit une solution de dépose-minute ; que cette solution nécessite le réaménagement d'une voirie publique pour laquelle le demandeur n'a ni compétences ni capacité ; que s'il y a bien un projet de réaménagement de la

voirie planifié par la ville de Bruxelles, rien ne garantit que celui-ci soit réalisé au moment de la mise en œuvre du projet ; que l'étude d'incidences a par ailleurs relevé beaucoup d'inconvénients à la création d'une zone de dépose-minute dans le parking souterrain ;

Considérant que l'étude d'incidences a évalué la part modale de l'école et de la crèche à 20 % en faveur de la voiture ; que cette estimation est volontairement maximaliste ; que l'étude indique que la non-gestion du stationnement courte durée dans cette hypothèse pourrait créer des problèmes de congestion et de parking sauvage aux périodes d'hyperpointes de fonctionnement de l'école ; que l'étude relève toutefois que les flux sur la rue Montagne de l'Oratoire sont très limités ; que l'éventuelle congestion ponctuelle de cette rue ne devrait donc pas créer de problème au-delà ; que les modifications proposées par le demandeur au niveau des accès des équipements prévoient un espace suffisamment grand pour accueillir en sécurité les parents et enfants par rapport au trafic automobile ; que, par ailleurs, la limitation du stationnement disponible est un levier important pour favoriser une transition modale ; que l'importante densité de logement dans la zone et le déficit constaté en équipement scolaire dans les quartiers voisins permet de conclure que les futurs usagers de l'école proviendront d'une distance compatible avec l'emploi des modes actifs et des transports en commun ; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'imposer la création d'un dépose-minute pour assurer un fonctionnement correct du projet ;

Considérant que les recommandations 5.22, 5.30, 5.32, 5.33, 5.34 et 5.38 concernent l'aménagement d'une zone de livraison en voirie et le réaménagement du boulevard Pachéco et des voiries et s'adressent au gestionnaire de voirie ; que si le suivi de ces recommandations s'avérerait être à terme une plus-value importante pour le quartier, elles ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement du projet ; que concernant les livraisons, le demandeur a prévu des solutions internes au projet ; que le demandeur n'a ni la compétence ni la capacité de procéder à ces adaptations du boulevard ; qu'il n'y a donc pas lieu de conditionner le projet à ces recommandations ;

6. Hydrologie, sol, sous-sol et eaux souterraines

Considérant que les recommandations 6.2, 6.3 et 6.14 visent à maximiser la réutilisation des eaux de pluies récoltables pour les bassins aquatiques, les fontaines de l'esplanade, les eaux des espaces ouverts, l'arrosage des espaces verts et l'entretien des communs et/ou les toilettes en ce qui concerne les eaux des toitures ; que le demandeur indique ne pas mettre en place la réutilisation pour les bassins aquatiques au vu des charges d'entretien supplémentaires que cela représenterait pour la ville de Bruxelles, future gestionnaire de ces espaces ; qu'au vu de la quantité faible de consommation en eau des fontaines, il n'est pas souhaitable de faire peser cette charge sur le gestionnaire public ; que le même raisonnement peut être retenu pour les fontaines de l'Esplanade ;

Considérant que, à l'exception de l'alimentation des toilettes, le demandeur prévoit une récupération pour le nettoyage des communs et du parking, des façades et l'arrosage des espaces verts dans un système détaillé dans la note explicative du projet amendé ; que cette récupération permet de valoriser une partie des eaux du projet ; que le non-raccordement des toilettes sur le système de récupération est justifié par l'impact des toitures vertes sur la qualité des eaux et les dispositifs à mettre en place pour épurer celle-ci ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de conditionner la délivrance du permis à la mise en place de système de récupération complémentaire ;

Considérant que la recommandation 6.9 vise à évaluer le potentiel d'infiltration du site pour éviter un rejet à l'égout des eaux pluviales résiduelles ; considérant que le site présente, d'un point de vue physique et mécanique, un potentiel

d'infiltration suffisant pour envisager un tel système ; que, toutefois, une telle infiltration peut, en fonction des caractéristiques du sol, avoir pour conséquences de déstabiliser à long terme les structures souterraines ; qu'il existe au droit du site des ouvrages souterrains sensibles et stratégiques, notamment la jonction Nord-Midi ; que le recours à l'infiltration n'est dès lors pas souhaitable ;

Considérant que la recommandation 6.17 définit un dispositif de stabilité spécifique visant à éviter les problèmes de tassement au niveau du tunnel de la jonction Nord-Midi ; que, sur base d'une analyse de stabilité complémentaire, le demandeur indique ne mettre que partiellement en œuvre cette recommandation, certains dispositifs étant jugés superflus ; que ces principes de stabilité et les mesures à mettre en œuvre ont été définis en concertation avec Infrabel ; qu'un monitoring des déformations du tunnel est prévu dès le début du chantier et pendant la durée de celui-ci ; que ce monitoring permettra d'identifier les problèmes imprévus de stabilité et, d'y remédier le cas échéant ;

7. Faune et flore

Considérant que la gestion des espaces verts sera réalisée par la ville de Bruxelles ; que les recommandations 7.8 et 7.9 visent à des conditions de gestion des espaces verts en interdisant l'utilisation des produits phytosanitaires et en mettant en place une gestion des espèces invasives ; qu'il s'agit donc effectivement de recommandations s'adressant à la ville de Bruxelles ; que l'utilisation des produits phytosanitaires est totalement interdite pour les gestionnaires d'espace publics depuis le 31/12/2018 ; que la gestion des espèces invasives relève d'une gestion en bon père de famille des espaces publics, qu'il n'y a pas lieu de conditionner la délivrance du permis à ces pratiques de gestion ;

8. Environnement sonore et vibratoire

Considérant que la recommandation 8.5 vise aux conditions d'exploitation de la cour de récréation ; que des mesures d'atténuation acoustique sont mises en place par le demandeur ; que, s'agissant d'une activité parascolaire et non d'une activité scolaire, ces activités sont couvertes par les normes imposées par l'arrêté du 21/11/2002 sur les bruits de voisinage ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de se substituer à cette réglementation en imposant des conditions supplémentaires ;

Considérant que les recommandations 8.8, 8.9 et 8.10 sont des recommandations visant aux conditions de gestion des livraisons ; qu'il s'agit de problématiques dépendantes de la police de l'environnement et qu'elles doivent donc être adressées dans le permis d'environnement ;

Considérant que la recommandation 8.11 vise à limiter les nuisances sonores des circulations en portant une attention particulière aux jonctions et transitions entre les différents revêtements ; que le demandeur indique qu'il ne s'agit pas d'une recommandation qui lui est adressée ; que, s'agissant d'une recommandation portant sur les travaux de finition, il y a lieu de conditionner le permis au respect de celle-ci ;

Considérant que la recommandation 8.12 concernant les horaires de fonctionnement des fontaines s'adresse au futur gestionnaire des espaces publics, la ville de Bruxelles ; que les installations doivent toutefois prévoir un mécanisme permettant la coupure facile ou automatique des fontaines pour pouvoir respecter cet horaire ;

9. Qualité de l'air

Considérant que la recommandation 9.13 porte sur une modification du permis d'environnement de la Police Fédérale ; que celle-ci ne peut pas être sollicitée par

le demandeur mais bien imposée par Bruxelles Environnement ; que le respect de cette recommandation doit donc être examiné dans le cadre de la procédure de permis d'environnement ;

10. Énergie

Considérant que moyennant des adaptations à réaliser en phase de mise en œuvre concernant notamment la longueur des boucles d'eau chaude sanitaire ; que l'analyse de l'alternative architecturale confirme cette possibilité de respecter la PEB avec des adaptations intéressantes par rapport au projet introduit, notamment au niveau de la gestion de la ventilation ; que le projet répond donc à ses obligations légales au niveau énergétique et démontre une bonne performance globale, le choix des matériaux de l'enveloppe étant par exemple qualifié d'exemplaire à ce titre par l'auteur de l'étude d'incidences ;

Considérant que l'étude d'incidences propose néanmoins des adaptations permettant d'optimiser la performance du projet et de le rendre exemplaire à ce sujet ; que, dans cette optique, une variante de conception énergétique a été étudiée ;

Considérant que le demandeur suit une partie de ces recommandations, notamment la mise en œuvre de la cogénération pour les bâtiments de logements qui permet une économie énergétique substantielle ; que la cogénération n'est cependant pas mise en œuvre pour les équipements, vu les besoins en eau chaude beaucoup moins conséquents et réguliers que pour les logements ; considérant que la cogénération rend le suivi de la recommandation 10.13 sur les pompes à chaleur non pertinent ;

Considérant que la recommandation 10.2 conseillant une récupération de la chaleur des douches n'est pas suivie vu la complexité du système et les risques de mauvais entretien inhérents ;

Considérant que le demandeur ne suit pas les recommandations 10.3 et 10.7 visant l'installation d'un système de ventilation des logements permettant une régulation par appartement ; que cette installation n'est possible que pour le bâtiment présentant un système non collectif ; que, dans ce cas, le demandeur ne suit pas la recommandation au vu des risques de mauvaise manipulation pouvant entraîner des soucis de qualité de l'air intérieure ;

Considérant que le demandeur ne suit pas la recommandation 10.4 visant à installer des panneaux photovoltaïques en façade ; que ce refus est motivé par la plus faible performance des panneaux en façade par rapport aux panneaux classiques et la multiplication des risques de créer des points faibles dans l'isolation de la façade ; que le demandeur maximise néanmoins la pose des panneaux en toiture ;

Considérant que vu le contexte et la typologie des logements proposés, le choix d'une solution énergétique robuste et simple d'utilisation se justifie ; que, par ailleurs, au vu de la performance déjà haute du projet, l'imposition de solutions innovantes (panneaux en façade, récupération de chaleur des douches, ...) ne se justifie pas ; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'imposer des conditions supplémentaires ;

11. Déchet

Considérant que la recommandation 11.3 vise à imposer une gestion du ramassage des containers de déchets pour empêcher l'encombrement excessif de l'espace public, qu'aucune zone de stockage en voirie n'est prévue, que le passage des piétons sur l'espace public ne peut être entravé par la présence de

containers lors du ramassage des poubelles, que la gestion devra dès lors passer par un ramassage direct au sein du bâtiment ; que tant les services de récolte privés que Bruxelles-Propreté proposent ce genre de service de collecte ; que vu l'amélioration de la localisation des locaux de stockage visant à en faciliter l'accès, cette solution est réaliste ; que, s'agissant d'une condition visant l'exploitation du complexe il n'y a pas lieu d'imposer des conditions complémentaires dans le permis d'urbanisme ;

Considérant les recommandations 11.4 et 11.5 visant à faciliter le tri des déchets par l'organisation de ce tri dans tous les locaux de l'école et par une configuration suffisamment grande des locaux déchets ; que, concernant l'organisation de l'école, elle dépend du futur gestionnaire et non du demandeur ; que la taille des locaux est néanmoins suffisante pour une gestion du tri ; que les commerces projetés sont présentés comme locaux "casco" ; que des illustrations d'aménagement potentiel Horeca sont présentées par le demandeur afin de prouver que le dimensionnement des locaux est adéquat et permet l'aménagement et l'exploitation de commerces Horeca dans les locaux projetés ainsi que le tri des poubelles ;

12. Chantier

Considérant que l'étude d'incidences a étudié de manière approfondie l'ensemble des incidences du chantier, dans ses différentes phases et en lien avec les autres chantiers prévisibles dans la zone ; que la continuité du fonctionnement des parkings a été étudiée et considérée possible quelle que soit la phase du chantier ; que de nombreuses recommandations ont été formulées pour en minimiser l'impact ;

Considérant que la mise en œuvre concrète de ces bonnes pratiques et des dispositifs d'information dépendent d'aspects qui ne pourront être complètement définis qu'à un stade ultérieur de la réalisation, notamment dès lors qu'elles s'imposent essentiellement à l'entrepreneur en charge des travaux, non encore désigné à ce stade par le demandeur ; que le demandeur s'est cependant positionné de manière positive par rapport à ces recommandations et a notamment pris en engagement de les intégrer à son cahier des charges travaux ; que, par ailleurs, le respect de ces recommandations doit être vérifié dans le cadre des autorisations requises en vue de la réalisation du chantier (permis d'urbanisme "chantier", déclaration environnementale, autorisation d'occupation de voirie) ; que la Ville de Bruxelles étant l'autorité en charge de la délivrance de ces autorisations, il lui appartiendra de valider, au moment venu, la pertinence de ces recommandations en les imposant, le cas échéant, à titre de conditions assortissant la délivrance des autorisations requises ; qu'au surplus, la Ville étant également gérant [de] la circulation autour du site, elle dispose des compétences requises pour limiter les nuisances du chantier ; que, notamment, la pertinence de la recommandation 12.7 demandant un double sens de la rue Montagne de l'Oratoire devra donc être confirmée par la Ville lors du traitement de cette déclaration ;

≡

Réclamations émises lors de l'enquête publique :

Considérant qu'il peut être répondu aux réclamations émises lors de l'enquête publique et en commission de concertation comme suit :

1. Densité et affectation :

Considérant que les différentes étapes planologiques (de 1999 à 2013) pour la réhabilitation du site de la Cité Administrative attestent de la longue réflexion

menée afin de créer un ensemble cohérent et intégré au quartier et à la Ville ; que le PPAS qui en résulte a fait l'objet d'un rapport d'incidences environnemental et n'a pas fait l'objet de recours ; que ce PPAS traduit, en l'absence de décision contraire des autorités compétentes, la vision du bon aménagement des lieux devant être atteinte par la présente demande ; qu'au surplus, compte tenu de la dimension importante et la localisation stratégique du site, le laps de temps pris pour la mise en œuvre de ce plan - dont la présente demande constitue l'étape finale - n'est pas de nature à énerver ce constat ;

Considérant que le bâtiment RAC 2 ne fait pas partie du périmètre de la demande ; que la réclamation relative à son affectation ne peut être résolue via la présente demande de permis d'urbanisme ; que les seuils d'affectation admissibles du PPAS pour le site sont respectés ;

Considérant que le projet modifié répond à la densité et à l'implantation admissibles des bâtiments prévues par le PPAS pour le site ; que l'ensemble du bâti situé au sud du site permet de libérer un maximum d'espaces disponibles pour les espaces publics ; que l'intégration de l'école ainsi que les creux entre les immeubles de logements de la demande modifiée permettent une certaine porosité et une diminution de l'impression de densité par rapport à la demande initiale ;

Considérant que l'absence de logements sociaux au sein du projet est justifiée ci-avant dans le chapitre reprenant les réponses apportées aux recommandations de l'étude d'incidences (voir *supra*, "4. Domaine social et économique") ;

Considérant que la répartition des logements a été revue dans le projet modifié afin de diminuer le nombre de petits logements au profit d'appartements 2 chambres (voir *supra*, condition n° 2) ;

Considérant que le projet modifié prévoit davantage de superficies de plancher pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que deux espaces pour des équipements à destination des riverains ont été ajoutés le long de la promenade verte (voir *supra*, condition n° 3) ;

2. Vues, paysage urbain et esthétique des constructions :

Considérant que le schéma directeur à l'origine du PPAS demande de maintenir le panorama de l'Esplanade inscrit dans la séquence des panoramas de la rue Royale et ouvrant des perspectives vers la ville et de valoriser sa fonction de balcon ouvert sur le paysage urbain ;

Considérant que le RIE du PPAS a analysé l'impact de la programmation et de l'implantation proposée des bâtiments sur le paysage urbain et les questions de vues vers et depuis le site de la Cité Administrative ; que le RIE indique notamment que l'orientation du site reprend l'axe défini par la colonne du Congrès et la rue du Congrès qui aboutit dans l'axe de celle-ci ; que cet axe est repris et prolongé sur le site de la Cité Administrative via la position des bâtiments et la forme de l'espace public ;

Considérant que, sur ces questions, le RIE du PPAS note notamment : "nous avons repéré l'axe de la colonne du Congrès et la rue du Congrès aboutissant sur l'Esplanade, le balcon ouvert sur la ville. L'axe nord-sud que soulignent les bâtiments F et C, contrebalance l'axe de "haut en bas". [...] Dans les divers documents qui concernent la Cité, une grande attention est généralement portée sur la vue vers la Basilique. Cependant, cette vue présente un panorama relativement peu intéressant, surtout à l'avant-plan. La vue depuis l'Esplanade vers le Jardin nous semble tout autant, si pas plus intéressante car elle présente un point de vue remarquable. En tout état de cause, toutes les options envisagées

permettent le maintien des perspectives sur la Basilique et de l'Esplanade sur le Jardin.” ;

Considérant que le RIE conclut que “l’implantation des deux nouveaux pôles permet de maintenir une large ouverture visuelle à la fois vers l’Ouest pour le panorama sur la ville et vers le Nord pour la vue sur le Jardin depuis l’Esplanade” ; que dès lors les diminutions de vues consécutives au respect des prescriptions du PPAS ont été prises en considération dans l’élaboration du PPAS et sont constitutives du bon aménagement des lieux en ce qu’il est défini par le plan ;

Considérant que l’étude d’incidences a évalué l’impact du projet et de l’alternative architecturale, en lien avec le bas de la ville et certains bâtiments iconiques, notamment sur les vues depuis la place du Congrès, depuis le bâtiment C existant, en des points extrêmes et médians, sur le panorama depuis l’Esplanade et la Corniche, depuis la rue Royale vers la Basilique et depuis l’Esplanade vers la colonne du Congrès ;

Que la perspective à partir de l’Esplanade vers l’orientation nord-ouest a été améliorée par la diminution de la largeur et de la profondeur du bâtiment A4 par rapport au projet initial ; qu’une vue vers l’immeuble De Ligne et vers la Cathédrale des Saints-Michel-et-Gudule a également été libérée par la diminution en longueur de l’immeuble A3A et par la rupture de construction entre le bâtiment A38 et l’école via la promenade nord-sud ;

Considérant plus spécifiquement en ce qui concerne les vues sur la place du Congrès, que l’environnement direct de la colonne du Congrès est fortement délimité par les immeubles F et C de la Cité Administrative, hors périmètre de la présente demande ; que les constructions au-delà de ces immeubles n’impactent pratiquement pas l’homogénéité de la place du Congrès ; que les interventions projetées sont donc admissibles ;

Considérant que l’étude a étudié l’impact du projet sur la vue depuis la place du Congrès vers l’Esplanade et l’impact visuel du projet pour les logements du bâtiment C ;

Considérant que le plan d’implantation du PPAS induit une modification des vues depuis la place du Congrès, que la demande modifiée permet de cadrer la vue et que les deux bâtiments hauts entrent en dialogue grâce à leur gabarit et leur traitement architectural relativement similaires ;

Considérant que les vues depuis les logements du bâtiments C sont améliorées dans la demande modifiée en scindant le bâtiment A38 en trois volumes, en diminuant de 16 mètres la hauteur du bâtiment de l’école le plus proche du bâtiment C et en verdurant l’ensemble des toitures ; que ces adaptations permettent de répondre adéquatement aux impacts identifiés au sein de l’étude d’incidences dans les limites posées par les options d’aménagement du PPAS ;

Considérant, au surplus, qu’il est de jurisprudence constante du Conseil d’État qu’il n’y a pas un droit acquis des riverains à conserver une vue dégagée, singulièrement dans un contexte urbain bâti ou à bâtir, comme au centre d’une ville ; qu’un tel argument viendrait à empêcher tout développement urbain en permettant à chacun d’invoquer une vue existante pour empêcher toute nouvelle construction aux alentours et affectant la vue en question ;

Considérant que le niveau actuel de l’Esplanade est environ 1,10 m plus haut que la place du Congrès ; qu’il ne s’agit dès lors pas d’un niveau de parking complet ; que la présente demande ne modifie pas cette situation ;

Considérant que le niveau de l'Esplanade correspond au niveau du rez-de-chaussée des bâtiments existants adjacents et que les enfilades de colonnes de ceux-ci sont posées sur ce niveau ; que la modification de la hauteur de l'Esplanade n'est donc, pour cet aspect, pas adéquate ;

Considérant, finalement, que le niveau de l'Esplanade permet une vue dégagée vers le panorama au-dessus des toitures des bâtiments du boulevard Pachéco et qu'il n'est pas donc pas opportun d'en diminuer son altitude au risque de supprimer le panorama vers la "ville basse" ;

Considérant que la dénomination de l'immeuble "Pechère" dans la zone A4 a été uniquement utilisée dans la motivation de l'avis de la commission de concertation afin de correspondre aux plans du demandeur et de faciliter la compréhension générale ; que la dénomination du bâtiment ne fait pas l'objet du présent permis ;

Vu la motivation de l'avis de la commission de concertation en ce qui concerne la typologie de l'architecture proposée ;

Considérant que les réclamations relatives à l'accentuation des divergences entre la Cité Administrative et le reste de la Ville, notamment en ce qui concerne les éléments patrimoniaux, ne sont pas fondées ; que le projet s'inscrit urbanistiquement dans le site de la Cité Administrative, que la disposition des immeubles est dictée par les éléments existants comme l'Esplanade, le Jardin Pechère, la Corniche le long du boulevard Pachéco, ... ; que l'échelle des nouvelles constructions est conforme aux immeubles et aux espaces extérieurs existants ainsi qu'au PPAS ; que les bâtiments présentent un langage architectural homogène sur le site sans être pour autant uniformes et restent en relation avec l'échelle du site ;

Considérant que la lisibilité de la connexion verticale est retravaillée dans le projet modifié ; que l'adaptation de la géométrie de l'escalier monumental lui confère un caractère invitant depuis le boulevard Pachéco ; que la couronne étroite de l'essence des arbres finalement choisie dans le projet maintient la vue panoramique depuis l'Esplanade et la perméabilité visuelle de la connexion depuis le boulevard ;

Considérant que la nouvelle géométrie de l'escalier offre un palier supplémentaire ; qu'il a également été élargi ; que des bancs sont implantés au niveau intermédiaire (niveau promenade verte) ;

3. Impact sur les logements existants :

Considérant que l'étude d'incidences a réalisé une analyse poussée de l'impact du projet et de l'alternative architecturale sur les logements existants en ce qui concerne les vues, les vis-à-vis et l'apport de lumière direct et indirect ;

Considérant qu'en ce qui concerne les vues, les adaptations effectuées par le demandeur (bâtiment plus bas pour l'école et la faille entre les bâtiments de l'immeuble A38) permettent de limiter les impacts négatifs, tout en respectant les prescriptions du PPAS ;

Considérant que des aménagements paysagers et verdurisés sont prévus tant pour la zone intermédiaire entre le bâtiment C et le projet que pour les toitures de l'école et les jardins collectifs ; que ces aménagements permettent des vues qualitatives depuis les logements du bâtiment C ;

Considérant que l'étude d'incidences a identifié des zones potentiellement problématiques en termes de vis-à-vis : avec les bureaux et les logements du bâtiment C et avec l'immeuble de bureaux rue de Ligne ;

Considérant que les vis-à-vis entre les logements du bâtiment A3A et les bureaux du bâtiment C concernent des fonctions généralement actives à des heures différentes ; que les logements soumis à ces vis-à-vis sont bi-orientés et possèdent tous des séjours aux angles disposant dès lors d'autres vues ; que la fonction bureau demande moins d'intimité que la fonction logement ;

Considérant que les vis-à-vis entre les logements A38 et les logements existants du bâtiment C sont importants dans le projet initial ; que la demande modifiée prévoit une implantation différente des immeubles en supprimant les logements à cet endroit au profit d'un bâtiment isolé bas pour l'école ; que les vis-à-vis créant des pertes importantes d'intimité entre logements sont dès lors supprimés ;

Considérant que le bâtiment scolaire du projet modifié crée des vis-à-vis avec le bâtiment C sur +/- 20 m de profondeur et 21 m de hauteur (contre +/- 33 m de hauteur pour les logements dans la demande initiale correspondant environ au gabarit maximum admissible par le PPAS) ; que les vues depuis les 4 derniers niveaux de l'immeuble C sont dès lors libérées et que le sentiment de "goulot" de la rue intermédiaire est atténué largement via ce prospect plus adéquat ;

Considérant que les locaux en vis-à-vis des logements sont des classes, une cuisine et une cour extérieure ; que la fonction scolaire est active à des heures et des jours majoritairement différents de la fonction de logement ;

Considérant que le projet modifié améliore le prospect de la rue de Ligne grâce à l'implantation de l'école qui reste plus basse que l'immeuble de bureaux situé en face et grâce à la coupure franche entre les bâtiments école et A38 pour la promenade verte qui crée une interruption du cadre bâti et la possibilité de vues dégagées ;

Considérant dès lors que les divers vis-à-vis prévisibles au vu des prescriptions d'implantation et de gabarit du PPAS ont été étudiés et que les options prises répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'étude d'incidences a analysé l'impact du projet et de l'alternative architecturale sur les logements du bâtiment C en terme de lumière naturelle et d'ensoleillement ; que l'étude, dans les deux cas, une forte réduction de l'apport de lumière indirecte pour certaines parties du bâtiment C ; que le projet modifié permet de réduire de manière importante les pertes d'ensoleillement et de lumière globales ; qu'au vu des objectifs de programmation et d'implantation définis par le PPAS, cet impact résiduel était prévisible et est acceptable ;

Considérant que l'étude d'incidences a procédé à une analyse de bruit complète du projet introduit et de l'alternative architecturale et a identifié les logements existants potentiellement impactés ; que la question de la réverbération des bruits sur la façade des nouveaux bâtiments a aussi été évoquée ;

Considérant que, concernant l'école, les nuisances sont principalement liées aux utilisations des cours de récréation ; que les périodes d'utilisation des cours de récréation sont restreintes et en journée ; que les nouveaux bâtiments sont prévus avec des isolations acoustiques importantes ; que l'étude recommande néanmoins de procéder à une étude acoustique pour sélectionner des matériaux absorbants pour les cours de récréation et de limiter le recours à certains matériaux réverbérants ; que ces mesures sont nécessaires notamment pour limiter l'impact sur les bâtiments existants, potentiellement moins bien isolés ; que ces recommandations sont suivies par le demandeur dans le projet modifié via le choix des matériaux et la végétalisation des cours extérieures ; que, par ailleurs, il prévoit une couverture plus importante d'une des cours de récréation afin de

réduire davantage la propagation des bruits ; qu'une note acoustique d'un technicien spécialisé en la matière a été jointe au dossier "analyse d'un traitement acoustique de la cour de récréation : note technique préliminaire" ; que les risques de nuisances sonores sont ainsi étudiés et minimisés ;

4. Problématiques environnementales et espaces verts :

Considérant que la réclamation concernant le manque d'ambition au niveau énergétique des bâtiments projetés est adressée ci-avant dans le paragraphe reprenant les réponses apportées aux recommandations de l'étude d'incidences (voir *supra*, "10. Énergie") ;

Considérant que l'impact du projet sur l'effet d'îlot de chaleur urbain a été étudié ; que le principal risque est identifié au niveau de l'école et qu'une recommandation a été formulée à ce sujet lors de l'étude d'incidences ; que le demandeur a suivi cette recommandation dans son amendement ; que, suite à l'avis de la commission de concertation, le demandeur a encore augmenté la végétalisation du projet notamment au niveau des cours de récréation ; que, de manière générale, le projet prévoit de nouvelles zones verdurisées, notamment en toiture ; que la végétalisation est une des mesures les plus efficaces pour réduire ce phénomène ; que le projet répond donc adéquatement à cette problématique spécifique ;

Considérant qu'il en est de même en ce qui concerne l'impact du vent sur le projet et son environnement immédiat ; que l'étude d'incidences a examiné cette question et que le projet a notamment été amendé pour répondre à la problématique soulevée, notamment en remplaçant les terrasses prévues par des loggias ; qu'en l'absence d'inconfort manifeste ou déraisonnable, le projet est admissible ;

Considérant que le site compte un total de 397 arbres (Jardin organique 224, aux endroits de nouvelles constructions 173) ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 173 arbres pour les constructions : 37 arbres à l'endroit de la construction de l'immeuble A4, 55 arbres pour la construction du bâtiment A3b, 4 arbres pour la construction de l'école et 77 arbres pour permettre la construction des escaliers monumentaux ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage des 224 platanes du Jardin ; que la transplantation des arbres platanes dans cette zone, initialement envisagée, n'est techniquement pas possible car la trame très dense sur laquelle les arbres sont plantés implique un fort entrelacement des racines limitant fortement la viabilité potentielle des arbres après transplantation ; que, de plus, le stockage des arbres pendant la réparation de l'étanchéité causera des dommages irréversibles aux arbres, les fragilisant ;

Considérant que, dans l'ensemble de ces abattages, 4 arbres sont remarquables et repris à l'inventaire scientifique (3 Platanes à feuille d'érable (3447, 3448 et 3449) et un Marronnier commun (3444)) ; que ces abattages constituent une perte en matière d'intégration paysagère du [boulevard] Pachéco ainsi que pour l'intérêt scientifique qu'ils présentent notamment d'un point de vue dendrométrique ; que, cependant, cette perte est largement compensée par le travail paysager proposé à l'échelle du site ; que l'abattage du platane à feuille d'érable 3449 a déjà été autorisé par le permis d'urbanisme 04/PFD/701731, délivré par le fonctionnaire délégué le 19/11/2018 ;

Considérant donc que le projet prévoit la plantation de 216 arbres à haute tige ;

Considérant que le projet modifié prévoit en effet la plantation de 18 arbres à haute tige supplémentaires ; que l'ensemble des arbres se répartissent finalement de la manière suivante :

- 180 Charmes communs (160 dans le Jardin Pechère - 8 promenade verte - 8 jardins collectifs - 4 entre zone A2 et A3),
- 17 Érables champêtres dans les jardins collectifs,
- 14 Ginkgo biloba (6 sur la promenade verte - 8 place Pachéco),
- 5 Hêtres communs dans les jardins collectifs ;

Considérant que bien que le nombre d'arbres diminue par rapport à la situation existante (diminution grandement liée aux constructions), la surface de répartition des arbres et la couverture de leur couronne sont augmentées ; que le projet prévoit, en effet d'étendre le nouvel aménagement de la zone de promenade sur une surface plus importante que celle existante, créant ainsi une "forêt urbaine" et une masse végétale à l'échelle de l'ampleur du projet ;

Considérant que l'élargissement de la trame de plantation du Jardin Pechère et la possibilité de maintenir les arbres en port libre participent grandement à l'augmentation générale du volume des houppiers, ce qui participe à contrer l'effet d'îlot de chaleur et à augmenter le caractère végétal du lieu ;

Considérant également que la trame plus large offre une plus grande visibilité et permet une plus grande flexibilité d'appropriation de l'espace pour le cheminement piéton, les jeux, les activités ou la flânerie ;

Considérant que le projet modifié prévoit la plantation de 8 arbres à haute tige et l'aménagement aux pieds de ceux-ci de zone de plantation basse, entre l'Esplanade et la rue Montagne de l'Oratoire ;

Considérant que la prescription 2.9.4.4 du PPAS prévoit ce qui suit pour l'Esplanade : "L'Esplanade se distingue du Jardin géométrique et de la zone de promenade par un aménagement principalement minéral. La composition de l'espace doit présenter un dégagement important permettant d'assurer l'organisation d'activités culturelles et récréatives" ; que le projet répond au PPAS ;

5. Mobilité :

Vu les motivations de l'avis de la commission de concertation en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking ;

Que ce parking comporte, notamment, un nombre adéquat d'emplacements pour personnes à mobilité réduite ;

Considérant que les réclamations portant sur l'absence de parkings ou de zones de stationnement pour l'école et la crèche et la proposition de prévoir des places pour les bus dans le parking existant sont adressées ci-avant dans le chapitre reprenant les réponses apportées aux recommandations de l'étude d'incidences (voir *supra*, "5. Mobilité") ;

Considérant que, dans le projet modifié, une zone de déchargement pour l'école est prévue au sein d'un aménagement paysagé en dehors de la voirie entre l'Esplanade et la rue Montagne de l'Oratoire ; que cet emplacement est directement connecté avec l'école ;

Considérant que les réaménagements du boulevard et des rues périphériques sont hors périmètre de la demande ; que ces aménagements ne sont pas nécessaires à l'heure actuelle au bon fonctionnement du projet ; que les impacts du projet peuvent donc être considérés comme acceptables ;

Considérant que l'étude d'incidences a analysé l'impact du projet et de l'alternative architecturale sur la mobilité dans la zone, notamment les flux automobiles et les conflits entre modes ; que cette analyse a tenu compte d'une situation de référence comprenant notamment la mise en œuvre du futur commissariat ; qu'il ressort de cette analyse que les conséquences potentielles sur l'encombrement et les flux resteraient raisonnables ;

Considérant, enfin, les réclamations portant sur la localisation de l'ascenseur public ; considérant que l'ascenseur public est situé à l'endroit adéquat afin de desservir aussi bien le boulevard Pachéco, la promenade verte et l'esplanade ; qu'il sera au surplus balisé explicitement de manière à être visible des passants ;

≡

Avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) :

Considérant qu'il peut être répondu aux remarques de l'avis non conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) qui n'ont pas encore été directement adressées dans les motivations ci-dessus, comme suit :

Considérant, en ce qui concerne l'implantation de l'immeuble A4, qu'il peut être précisé que tant le RIE du PPAS que l'étude d'incidences ont analysé l'impact de l'implantation et du gabarit proposé sur les différents panoramas de la Ville ; que les adaptations proposées par le demandeur permettent d'encore minimiser cet impact ; que l'impact résiduel est considéré intrinsèque à la mise en œuvre du PPAS, que cet impact ayant été identifié dans le RIE du PPAS, il correspond au bon aménagement des lieux défini par l'autorité publique tel qu'approuvé le 31 janvier 2013 ;

Considérant, en ce qui concerne l'impact du projet sur le boulevard, que l'étude d'incidences a effectué une analyse approfondie de l'impact paysager du projet et de l'alternative architecturale, notamment au niveau du boulevard Pachéco ; que cette analyse est complétée par les vues présentées par le demandeur dans le cadre de sa demande amendée ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de demander une étude complémentaire ;

Considérant, en ce qui concerne le nouveau concept paysager de la zone de promenade que, d'une part, l'ensemble du jardin d'origine doit être enlevé pour permettre la rénovation (étanchéité) de la toiture de la zone du parking A et que la transplantation des platanes existants est techniquement irréaliste et que, d'autre part, une partie du jardin d'origine est irrémédiablement supprimée par la construction de l'immeuble A4 ; qu'il est dès lors impossible de retrouver la cohérence du jardin d'origine ; que le projet proposé crée une masse végétale à l'échelle de l'ampleur du projet et forme une interprétation contemporaine du projet paysager de René Pechère adaptée aux besoins futurs du site ;

Considérant, en ce qui concerne les bancs de la plaine de jeux, qu'ils ne sont pas remplacés ; que de nouveaux bancs sur mesure sont prévus et qu'ils épousent le périmètre des cercles qui forment les terrains de jeu ; que ce nouvel aménagement est donc préférable ;

Considérant que les bancs historiques de l'Esplanade sont réinstallés après rénovation si besoin et ce selon les implantations originales ;

Considérant, en ce qui concerne les mats de drapeaux historiques, qu'ils ne sont pas remplacés ; que cette dérogation au PPAS est justifiée ci-après (voir "Dérogations") ;

≡

Avis du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles :

Considérant que cet avis est tardif et donc présumé, de droit, favorable sans conditions ;

Considérant néanmoins qu'il peut être répondu aux remarques de l'avis du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles qui n'ont pas encore été directement adressées dans les motivations ci-dessus, comme suit :

Considérant, en ce qui concerne la visibilité et l'accessibilité de la gare du Congrès, que le projet modifié répond aux attentes du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles dans les limites du périmètre du projet (voir condition n° 31 ci-dessus) ; que la réponse du demandeur ne peut s'étendre au-delà du périmètre d'intervention ;

Considérant, en ce qui concerne l'implantation des arbres le long de la Corniche, que ceux-ci sont implantés sur une trame orthogonale, que cette trame a été positionnée au plus près de la Corniche tout en respectant la structure de la dalle afin de permettre un ancrage adéquat des racines ; qu'un plan de localisation et des détails techniques illustrant l'ancrage et l'intégration des arbres à haute tige avec la structure de la dalle sont fournis ;

Considérant que les circulations reliant le Jardin, l'Esplanade et l'accès aux parkings situés sous l'Esplanade sont largement visibles via la construction de la galerie sous le bâtiment A4 ;

Considérant, en ce qui concerne le flux des cyclistes sur le site, que la rampe vers la rue Montagne de l'Oratoire est prévue en granit bouchardé ; que son niveau de rugosité répondra au Cahier des Charges-type relatif aux Voiries en Région de Bruxelles-Capitale ; que l'intégration sur la rampe de la Promenade de fosses de plantation et d'arbres à haute tige participe à la réduction de vitesse des cyclistes ; qu'au niveau de l'entrée dans le Jardin, la disposition des jeux favorise également une circulation apaisée ;

Considérant, en ce qui concerne la problématique potentielle de la surchauffe des bâtiments, que l'étude d'incidences demandait de porter une attention particulière à cet impact ; que le demandeur a réalisé des simulations dynamiques permettant de vérifier le bon dimensionnement des dispositifs de protection et de ventilation ; qu'il n'apparaît aucun souci de surchauffes potentielles ; que la végétalisation des espaces extérieurs de l'école a, par ailleurs, été renforcée, impactant positivement les conditions en cas de forte chaleur ; que, par ailleurs, les bâtiments scolaires sont peu fréquentés aux périodes les plus problématiques, soit en été ;

Considérant, en ce qui concerne les eaux de ruissellement, que la note explicative du 23 novembre 2018 détaille les implantations et volumes des bassins d'orage et des citernes de récupérations d'eau de pluie ; que l'annexe 04 de la même note détaille les calculs des volumes ;

Considérant, en ce qui concerne l'utilisation de l'Esplanade, que l'ensemble de la place supportera une charge utile de 10kN/m² ; que le dispositif de caniveau à grille avec projection d'eau n'est pas contradictoire avec la tenue d'événements sur l'Esplanade ; que la note explicative du projet modifié indique que l'ensemble des espaces sera exécuté conformément aux clauses administratives et techniques déterminées dans le Cahier des Charges-type relatif aux Voiries en Région de Bruxelles-Capitales CCT2015 ;

≡

Déroptions :

Considérant que la nature et le nombre de dérogations au PPAS, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles n'ont pas été modifiés entre le projet amendé et le projet modifié d'initiative via l'article 177/1 du CoBAT ;

Vu la motivation des dérogations reprise dans l'avis de la commission de concertation et les motifs pertinents figurant déjà ci-avant ;

Considérant que le nombre de logements conventionnés a été revu à la hausse afin de se conformer aux exigences du PPAS au sein de la zone A ;

Considérant, en ce qui concerne le parking public, que la prescription 2.9.2 du PPAS prévoit que la capacité du parking public est de 250 emplacements ; que, dans une interprétation restrictive de cette disposition, il n'est pas possible d'augmenter ou de diminuer cette capacité ; que la demande porte cependant sur un parking public de 270 emplacements ; qu'il faut donc considérer que cette demande est dérogatoire ;

Que le demandeur propose d'affecter ces 20 emplacements excédentaires à des véhicules partagés ; que cette proposition s'inscrit dans un souci d'amélioration de la mobilité et de réduction de la pression automobile au Centre-Ville ; qu'elle répond à un besoin des habitants, des riverains et des visiteurs du site ; qu'en conséquence, cette dérogation est admissible ; qu'il en est d'autant plus ainsi que le nombre total d'emplacements prévus par le PPAS sur le site (pour rappel 2000) est quant à lui respecté ;

Considérant, en ce qui concerne l'abattage des arbres, que le projet modifié prévoit l'abattage de 173 arbres pour permettre l'urbanisation du site (constructions des bâtiments et des espaces publics) et l'abattage des 224 platanes du Jardin ; que ces arbres doivent nécessairement être déposés en vue de la réalisation de l'imperméabilisation du parking en sous-sol ; que la transplantation des arbres platanes durant les travaux d'imperméabilisation et leur replantation *in situ*, initialement envisagée, n'est techniquement pas recommandée car la trame très dense sur laquelle les arbres sont plantés implique un fort entrelacement des racines limitant fortement la viabilité potentielle des arbres après transplantation ; que, de plus, le stockage des arbres pendant la réparation de l'étanchéité causerait des dommages aux arbres, les fragilisant ; qu'il convient dès lors d'anticiper une situation future largement détériorée résultant d'un dépérissement des arbres en optant pour leur remplacement ; qu'il est donc opté pour la plantation de 160 charmes communs sur la zone concernée ; que, dès lors, la dérogation à la prescription 2.9.4.3 du PPAS est très difficilement évitable et acceptable ;

Considérant, en ce qui concerne les mâts des drapeaux historiques, que ceux-ci ne sont pas remplacés ; que l'objectif d'utilisation de l'Esplanade est d'en créer un espace animé avec la tenue de différents événements à caractère culturel ou social ; qu'il a été jugé inopportun de remplacer les mats à drapeaux car ceux-ci cloisonnent la place ; que leur implantation ne participe pas à la nouvelle séquence urbaine de connexion verticale dans la ville ; que, dès lors, la dérogation à la prescription 2.9.4.4 du PPAS est acceptable ;

Considérant, dès lors, que les dérogations aux articles 2.9.2, 2.9.7, 2.9.8, 2.9.4.3 et 2.9.4.4 du PPAS et à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) sont acceptables ;

Considérant que les articles 62 et 136 du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ne correspondent plus aux standards actuels de construction des bâtiments et sont dès lors, à ce jour, acceptables ;

≡

Charges d'urbanisme :

Attendu que le PPAS du 18 avril 2013 prévoit, en sa prescription 0.4, que la délivrance de certains permis d'urbanisme peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'instruction des demandes de permis ;

Que cette réglementation est régie par l'article 100 du CoBAT et par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ;

Que, par application de l'article 5 de cet arrêté, sont donc chargeables, pour ce projet :

- 29.557 m² de logements libres ;
- 4.584 m² de commerces ;

Considérant, en effet, que la superficie de plancher des logements libres projetés entraîne un dépassement du seuil fixé à 1.000 m² et que la superficie de plancher des commerces projetés entraîne un dépassement du seuil fixé à 2.000 m² ;

Considérant que le parking à vocation commerciale n'est pas chargé par application de l'article 5, § 2, de l'arrêté précité compte tenu du fait que la présente demande ne porte pas sur l'augmentation du nombre de places de parking public déjà régulièrement existant ;

Considérant que les 15.970 m² de logements conventionnés projetés sont exonérés de charges d'urbanisme par application de l'article 9,1^o, de l'arrêté précité ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour le logement s'élève à 1.477.850,00 euros (soit 29.557 m² x 50 euros) et pour le commerce à 573.000,00 euros (soit 4.584 m² x 125 euros) ;

Considérant dès lors que les charges d'urbanisme s'élèvent à un montant total de 2.050.850,00 euros ;

Considérant la proposition du collège des bourgmestres et échevins de la ville de Bruxelles du 28/03/2019, d'affecter le montant des charges prioritairement au réaménagement du boulevard Pachéco ou à la réalisation de logements de type social et/ou conventionné ;

Considérant la proposition du demandeur, conformément à l'article 10 de l'arrêté précité, d'affecter le montant des charges à la réalisation de logements conventionnés, répondant à la définition figurée en son article 1^{er}, § 1^{er}, 2^o, qui seront en conséquence proposés aux opérateurs immobiliers publics, ainsi que la réalisation des espaces publics prévus par le PPAS et leur cession à titre gratuit à la ville de Bruxelles ;

Considérant qu'il apparaît que la valeur de la réalisation des espaces publics prévus par le PPAS et leur cession à titre gratuit à la ville de Bruxelles dépasse largement le montant des charges d'urbanisme de 2.050.850,00 euros ;

Qu'en effet, le dossier de demande de permis d'urbanisme évalue le coût de réalisation des espaces publics à environ 4.000.000 euros ; que cette estimation est réaliste et correspond donc à un montant nettement supérieur à ce que pourrait exiger l'autorité délivrante si le choix s'était porté sur l'imposition d'une charge en numéraire ;

Considérant que cette proposition de charges par le demandeur constitue une plus-value collective ;

Considérant dès lors que la proposition faite par le demandeur d'affecter les charges d'urbanisme à la réalisation des espaces publics prévus par le PPAS et la cession de ces derniers à titre gratuit à la ville de Bruxelles est admissible en tant que réalisation de la charge d'urbanisme assortissant le présent permis ;

Considérant que les charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme sont exigées en nature ;

Considérant qu'en vertu de l'article 13 de l'arrêté précité, les charges d'urbanisme en nature font l'objet d'une garantie financière à fournir par le titulaire du permis avant l'ouverture du chantier ;

≡

Considérant que le projet est conforme au PRAS et au PPAS moyennant les dérogations décrites ci-dessus ;

Considérant que le projet répond aux objectifs du PPAS Pachéco ;

Considérant qu'un besoin en logements mixtes pour faire face au défi démographique de la Région de Bruxelles-Capitale est indispensable, qu'une mixité équilibrée de logements répond au concept de bon aménagement des lieux, que le projet répond à cet objectif ;

Considérant que le projet permet une animation du site via l'insertion d'équipements d'intérêt collectif ou de service public de proximité, une école et une crèche ainsi que de nouveaux commerces de tailles variées ;

Considérant que l'Esplanade conserve un usage public et un panorama d'observation sur Bruxelles ;

Considérant que la zone de promenade conserve un usage public et que l'aménagement des espaces de jeux destinés notamment aux enfants est amélioré et diversifié ;

Considérant que des liaisons transversales piétonnes et mécaniques entre les différents niveaux du site sont assurées et que l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite (PMR) et aux cyclistes est garantie ;

Considérant que les fronts bâtis du boulevard Pachéco et des rues Montagne de l'Oratoire et de la Banque sont avantageusement recomposés tout en permettant une perméabilité et une accessibilité au site de la Cité Administrative ;

Vu l'engagement unilatéral enregistré au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 en date du 23/07/2019 pris par le demandeur et relatif aux zones de passage public sur sol privé sur le site de la présente demande et joint au présent permis ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Les dérogations aux articles 2.9.2 (parkings), 2.9.4.3 (zone de promenade - abattage d'arbres), 2.9.4.4 (Esplanade - mâts de drapeaux), 2.9.7 (zone A3 - gabarit et appartements traversants), 2.9.8 (zone A4 - gabarit et appartements traversants) du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 07-02 "Pachéco", la dérogation à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux articles 62 et 136 du règlement sur les bâtisses de la ville de Bruxelles sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans cachetés repris dans la liste jointe au présent permis, aux conditions suivantes :
 - Se conformer à l'avis de l'ANLH du 5/03/2019 ci-joint, en vue du respect du titre IV et VII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - Remplacer les luminaires d'origine sur l'Esplanade ;
 - Prévoir une surface perméable de minimum 2.25 m² aux pieds des arbres ; au niveau de l'escalier monumental, cette surface sera protégée par un dispositif au même niveau que le revêtement de sol ;
 - Placer des robinets de distribution d'eau de pluie facilement accessibles depuis le Jardin Pechère pour l'arrosage ; tout comme pour l'Esplanade, ceux-ci seront intégrés harmonieusement aux aménagements ;
 - Réaliser l'ensemble des espaces de passage public sur sol privé conformément aux clauses administratives et techniques déterminées dans le Cahier des Charges-type relatif aux Voiries en Région de Bruxelles-Capitales CCT2015 ;
- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/06/2019, réf. [...] ;
- se conformer à l'avis d'ASTRID du 21/01/2019, décision n° 2433 ;
- se conformer à l'avis d'Infrabel du 29/01/2019, réf. [...] ;
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.).

2° s'agissant des charges d'urbanisme :

- Affecter les charges d'urbanisme pour le logement libre et le commerce, valorisées à 2.050.850,00 euros, à la réalisation des espaces publics prévus par le PPAS et leur cession à titre gratuit à la ville de Bruxelles. La réalisation des charges doit débuter avant la fin des travaux relatifs au présent permis ;
- Pour garantir la bonne exécution des charges d'urbanisme imposées, fournir une garantie financière à première demande d'un montant de 2.050.850,00 euros au profit de la Région de Bruxelles-Capitale, avant l'ouverture du chantier du présent permis d'urbanisme. L'original de la garantie constituée auprès de l'organisme financier choisi par le titulaire du permis sera transmis au Service public régional de Bruxelles BUP (Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme) ;
- À la fin des travaux relatifs aux charges d'urbanisme, fournir à l'autorité le décompte des coûts des travaux exécutés à titre de charges.

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué. Il fait également l'objet de deux autres recours en annulation enrôlés sous les numéros A. 229.328/X-17.596 et 229.425/XV-4259. Le premier de ces recours a été rejeté par l'arrêt n° 254.033 du 17 juin 2022.

IV. Interventions

Par une requête introduite le 23 décembre 2019, les sociétés anonymes RAC 4, RAC 4 Development et RAC 6 demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

La première de ces sociétés est propriétaire du terrain concerné par l'acte attaqué, à l'exclusion de la partie destinée à l'école et la crèche, et est bénéficiaire de l'acte attaqué, la deuxième est chargée de la construction (et de la vente subséquente) de l'ensemble du projet résidentiel, à l'exception de l'école et de la crèche et la troisième est propriétaire de la partie du terrain destinée à l'école et la crèche et est chargée de la construction de celles-ci

Cette requête n'ayant été accueillie que provisoirement par l'ordonnance du 10 février 2021, il y a lieu de l'accueillir définitivement.

V. Premier moyen – quatrième branche

V.1. Thèses des parties

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2, 3, 43 à 50, 53 à 55, 155 et 190 du CoBAT et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

La partie requérante relève que la demande de permis d'urbanisme litigieuse s'inscrit dans le périmètre du PPAS n° 07-02 « Pachéco », approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 avril 2013 (*Moniteur belge* du 5 juin 2013). L'élaboration de ce PPAS a été décidée par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2007 relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, de la zone d'intérêt régional n° 11 - Cité administrative (publié au *Moniteur belge* du 27 juillet 2007, 2^{ème} édition) (ci-après : « l'arrêté du 29 juin 2007 »), modifié par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mai 2009 (publié au *Moniteur belge* du 22 juin 2009).

Dans une quatrième branche, elle rappelle que l'arrêté du 29 juin 2007 fait référence à une contrainte légale liée à « une servitude de vue depuis l'esplanade vers la Basilique de Koekelberg [...] qui limite la hauteur potentielle des constructions à cet endroit ». Elle relève également que, parmi les « éléments structurants de composition urbaine internes », l'arrêté mentionne notamment que « le prolongement de la place du Congrès par l'Esplanade a été conçu comme ouverture et panorama sur la ville basse ». Elle souligne que le dispositif de cet arrêté dispose comme suit :

« Art 2. Ce PPAS se conformera au programme de la ZIR n° 11 tel que libellé dans les dispositions relatives à l'affectation du sol du PRAS, ainsi qu'aux dispositions énumérées ci-après.

a) Du point de vue des propositions de réorganisation générale du site, le PPAS s'appuiera sur les éléments suivants :

[...]

- le maintien de l'ouverture vers la Place du Congrès et d'une composition urbaine symétrique encadrant cette ouverture ;

[...]

c) Du point de vue des espaces publics et espaces verts internes au site, l'organisation des espaces s'appuiera sur :

- la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles,

[...] ».

Elle indique que, dans un premier temps, l'auteur du projet de PPAS a pris en considération les implications de cette servitude de vue de la manière suivante (RIE 2010 accompagnant le 1^{er} projet de PPAS, Partie II, Chap. 1, Urbanisme, Paysage, Patrimoine, p. 16/88) :

« Le site est soumis à une servitude de vue depuis l'Esplanade vers la Basilique de Koekelberg, ce qui limite la hauteur potentielle des bâtiments à cet endroit. Cet axe de protection des vues sur la Basilique n'a pas de réelle valeur réglementaire, car il n'est mentionné que dans une lettre du ministère des Travaux Publics du 22.02.67 et n'a pas été formalisé dans un document légal.

Le point V2 décrit l'axe de vue depuis la Cité Administrative. Les points de repère donnés (axe partant de la Basilique et longeant la façade sud de l'immeuble sis 34, boulevard Pachéco) ne permettent pas d'aboutir sur la colonne du Congrès ni même sur l'Esplanade, mais bizarrement sur les Jardins Pechère (du côté de la plaine de jeux). Cependant, on peut supposer que l'intention d'origine était bien d'avoir une vue sur la Basilique depuis la rue Royale à hauteur de la colonne du Congrès.

Cette servitude de vue est cependant mentionnée dans l'AG du 29.06.07. L'arrêté impose, en outre, de valoriser l'Esplanade en tant qu'espace public d'observation du panorama de Bruxelles.

La lettre du Ministère des Travaux Publics et la photo qui l'accompagne sont fournies en annexe."

Elle met en exergue le fait que lors la rédaction du second projet de PPAS, finalement approuvé, l'auteur du projet s'est départi de cette analyse en indiquant ce qui suit (RIE Complément, avril 2012, p. 31/60) :

« 5.5.2. Insertion dans le paysage urbain : création ou détérioration de perspectives et de repères symboliques à l'aide de perspectives urbaines prises au niveau du piéton.

[...]

Perspectives depuis l'intérieur du périmètre.

Dans les divers documents qui concernent la Cité, une grande attention est généralement portée sur la vue vers la Basilique. Cependant, cette vue présente un panorama relativement peu intéressant, surtout à l'avant-plan, et la Basilique est très éloignée. La vue depuis l'Esplanade vers le Jardin nous semble tout autant, si pas plus intéressante, car elle présente un point de vue remarquable. En tout état de cause, toutes les variantes envisagées permettent le maintien des perspectives sur la Basilique depuis l'Esplanade et de l'Esplanade sur le jardin, même si, dans toutes les variantes, une partie de la promenade verte est remplacée par un immeuble.

Dans la variante 1, la vue panoramique depuis l'Esplanade est transformée. Le volume des deux immeubles qui l'entourent cache quelques bâtiments au premier plan, mais n'affecte pas la servitude de vue vers la Basilique (idem pour 1b et 1c).

Selon l'endroit où l'on se trouve, la vue depuis la colonne du Congrès ou depuis l'Esplanade est quelque peu oblitérée vers le Sud dans les 3 variantes.

[...]

Au niveau du promeneur déambulant dans le jardin géométrique, la vue vers la ville est partiellement refermée dans toutes les variantes par un nouveau bâtiment vers l'ouest ».

Elle estime qu'en agissant de la sorte, l'auteur du projet :

- abandonne l'analyse selon laquelle la servitude de vue vaut depuis la rue Royale à partir de la colonne du Congrès ;
- reconnaît que, dans le PPAS approuvé, la vue sur la Basilique est occultée à l'avant-plan ;
- reconnaît que la vue depuis la colonne du Congrès ou depuis l'Esplanade est quelque peu oblitérée vers le Sud dans les 3 variantes ;
- reconnaît qu'au niveau du promeneur déambulant dans le jardin géométrique, la vue vers la ville est partiellement refermée dans toutes les variantes par un nouveau bâtiment vers l'ouest.

Selon elle, les dispositions précitées de l'arrêté du 29 juin 2007 sont violées par le rétrécissement apporté à l'Esplanade par les gabarits et la surface au sol des immeubles A3 et A4 prévus par le PPAS 07-02 « Pachéco ».

Elle considère que la première analyse fournie dans le cadre d'un examen complet par le RIE en 2010, de l'urbanisme, du paysage et du patrimoine aurait dû être maintenue, c'est-à-dire que la servitude de vue vaut depuis la rue

Royale à partir de la colonne du Congrès. Elle en veut pour preuve le fait que l'actuelle place du Congrès s'appelait auparavant la « place des Panoramas » et que l'édification même de la colonne du Congrès fut sujette à controverse tant l'attachement à la belle perspective offerte à partir de la place était fort, citant, à cet égard, un article publié en 1850 dans une revue consacrée à l'architecture.

Elle critique le revirement d'attitude de l'auteur du projet en 2012, à la suite de l'élargissement du futur bâtiment sur la zone de recul, à l'aune des exigences de composition urbaine formulées par l'arrêté du 29 juin 2007.

Elle soutient que la modification intervenue entre l'enquête publique et l'adoption du PPAS par le gouvernement, modification consistant à reculer de 6 mètres la portée de la zone A3 par rapport à l'Esplanade ne suffit pas à corriger la perte de perspective sur le bas de la ville, que ce soit pour le piéton se promenant sur l'Esplanade ou dans les jardins ou depuis la colonne du Congrès.

Elle fait également valoir que la réponse du conseil communal à l'avis de la CRMS demandant de revoir l'emprise des zones A3 et A4 de manière à ne pas empiéter sur l'Esplanade n'est pas non plus convaincante au vu des exigences de l'arrêté du 29 juin 2007. Selon elle, la création, à titre de compensation, d'un observatoire circonscrit dans la future zone A4 ne peut en aucun cas satisfaire à l'ouverture prévue par l'arrêté du 29 juin 2007 ni même aux objectifs du Plan Régional de Développement pour la zone levier « Botanique ».

Elle en déduit que le PPAS 07-02 « Pachéco » est dès lors illégal et que cette illégalité rejaillit sur le permis attaqué qui se fonde sur les prescriptions de ce PPAS.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse critique la recevabilité du moyen, en relevant que la partie requérante invoque, à l'appui de son premier moyen, toute une série de dispositions du CoBAT sans indiquer en quoi ces dispositions auraient été méconnues par le PPAS n° 07-02 « Pachéco » – et les actes par lesquels il est adopté définitivement et approuvé – auquel se réfère l'acte attaqué. Elle soutient que le premier moyen doit être déclaré irrecevable en tant qu'il invoque la violation des dispositions du CoBAT qu'il énumère. Elle fait également valoir que la loi du 29 juillet 1991, précitée, ne s'applique qu'aux actes de portée individuelle, à l'exclusion des règlements, et qu'aucun principe général de droit ne fonde une telle obligation. Elle souligne que la délibération du 24 septembre 2012 du conseil communal de la ville de Bruxelles et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 avril 2013, critiqués dans le cadre du premier

moyen, constituent des actes réglementaires et, partant, ne devaient pas faire l'objet d'une motivation formelle. Par ailleurs, selon elle, l'arrêté du 29 juin 2007 constitue un acte administratif à portée individuelle, en manière telle que la partie requérante ne peut se prévaloir des obligations qui y figurent, ni en invoquer la violation en vue d'écarter l'application du PPAS n° 07-02 « Pachéco » sur la base de l'article 159 de la Constitution. Elle en déduit que la quatrième branche doit être déclarée irrecevable.

Quant au fond, elle indique que, parmi les options générales relatives à l'espace ouvert définies par le schéma directeur « Botanique » figure la valorisation de l'Esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles. Il y est envisagé, par ailleurs, à titre d'options générales relatives aux affectations, la construction, à l'endroit de l'immeuble G – détruit depuis lors –, et le long de la rue Montagne de l'Oratoire, d'un nouvel immeuble de logements implanté en escargot avec, à front d'Esplanade, un immeuble tour en vis-à-vis de la Tour des Finances.

Elle déduit du schéma directeur de la zone levier n° 6 que l'objectif de valorisation de l'Esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles n'est pas susceptible d'être remis en cause par la création d'une zone de construction qui correspond approximativement à la zone A3 du PPAS n° 07-02 « Pachéco » finalement adopté. Elle observe que, dans la continuité de ce schéma directeur, l'arrêté du 29 juin 2007 définit comme objectif d'aménagement, notamment, celui de « valoriser plus particulièrement la fonction de “balcon ouvert sur le paysage de la ville de l'esplanade” » et prescrit une organisation des espaces publics s'appuyant, notamment, sur « la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles ».

Elle s'appuie sur le préambule de cet arrêté, ainsi que sur l'analyse de la situation existante de droit et sur l'analyse de la situation existante de fait du rapport d'incidences sur l'environnement. Elle se réfère à la délibération du 24 janvier 2011 du conseil communal de la ville de Bruxelles qui répond au regret formulé par la CRMS, dans son avis du 17 novembre 2010, qui concerne la réduction du panorama.

Elle rappelle qu'à la suite de cette décision du 24 janvier 2011 de modifier le projet de PPAS initial, un complément au rapport d'incidences sur l'environnement a été établi en 2012, où sont rappelées les différentes contraintes et exigences devant être prises en considération en vue de définir une nouvelle configuration spatiale, parmi lesquelles figure celle du maintien des perspectives visuelles depuis la place du Congrès. Elle relève que l'auteur de ce complément au rapport d'incidences sur l'environnement indique que « les deux seuls pôles

constructibles se dessinent donc clairement de part et d'autre de l'Esplanade » et qu'il étudie cinq nouvelles variantes intégrant ce paramètre. Elle réfute que l'auteur du complément au rapport d'incidences sur l'environnement, en énonçant que la servitude de vue vers la Basilique est maintenue depuis l'Esplanade, aurait renoncé à analyser son maintien depuis la place du Congrès.

Elle analyse l'une des annexes au complément au rapport d'incidences sur l'environnement qui consiste en des perspectives réalisées à l'aide de photomontages depuis des points de vue déterminés par le comité d'accompagnement. Elle fait valoir que si, sur cette base, l'auteur du complément au rapport d'incidences sur l'environnement a pu observer que la Basilique de Koekelberg était visible depuis l'Esplanade dans chacune des variantes étudiées, c'est qu'*a fortiori* celle-ci l'est également depuis la place du Congrès qui se situe entre l'endroit de la prise de vue et ladite Esplanade. Elle en déduit qu'à supposer même que l'arrêté du 29 juin 2007 exige que la servitude de vue sur la Basilique de Koekelberg soit maintenue depuis la place du Congrès (et non seulement depuis l'Esplanade), ce qu'elle conteste, tel est bien le cas au terme du complément au rapport d'incidences. Elle expose que le PPAS définitivement adopté, bien qu'il prévoit un empiètement de la zone de construction A4 sur l'Esplanade, ne remet pas en cause le respect de la servitude dont question.

Elle insiste sur le fait que l'arrêté du 29 juin 2007 se borne à exiger la valorisation de l'Esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles et qu'il ne vise donc pas la valorisation du jardin Pechère ou jardin géométrique comme tel. Elle en déduit que les constatations opérées par l'auteur du complément au rapport d'incidences sur l'environnement quant aux vues que pourrait avoir le promeneur déambulant dans le jardin ne sont pas pertinentes pour apprécier le respect de l'arrêté précité. Elle ajoute que cet arrêté ne précise pas la largeur du panorama que l'on doit pouvoir avoir depuis l'Esplanade, et n'impose pas que celle-ci corresponde nécessairement à celle qui existait aux moments de l'adoption définitive et de l'approbation de ce PPAS. Elle estime que ce plan, en instituant en zones de construction les zones A3 et A4, lesquelles, si elles sont construites, auront un impact sur les vues que l'on peut avoir depuis l'Esplanade, ne viole dès lors pas l'arrêté précité.

Elle met en exergue le fait que, lors de l'adoption définitive du PPAS n° 07-02 « Pachéco », le 24 septembre 2012, le conseil communal a préféré maintenir la limite d'implantation proposée pour la zone A4 afin de circonscrire au maximum l'emprise du futur bâtiment sur la zone de jardin, en estimant que même si le rétrécissement éventuel de l'Esplanade par cette construction entraîne un

rétrécissement du panorama sur la ville, celui-ci est compensé par une prescription imposant un espace public d'observation du panorama en zone A4. Elle souligne que l'emprise au sol de la zone de construction A4 n'est pas disproportionnée par rapport à la superficie et à la largeur de l'Esplanade, que les empiètements des zones de construction A3 et A4 sur l'Esplanade se situent dans le prolongement de l'ouverture de la place du Congrès constituée par les bâtiments F et C, et que le panorama demeurera étendu depuis l'Esplanade au plus près du boulevard Pachéco.

Dans leur mémoire en intervention, les parties intervenantes exposent, en substance, la même exception d'irrecevabilité du moyen quant à l'inapplicabilité de la loi du 29 juillet 1991, précitée, à un acte réglementaire tel qu'un PPAS. Elles soutiennent que le moyen, notamment en sa quatrième branche, porte principalement sur la motivation du PPAS par rapport à l'arrêté du 29 juin 2007. Or, elles constatent que la partie requérante ne vise pas, à l'appui de son moyen, le principe de la motivation matérielle, qui est, en l'espèce, le seul relevant. À défaut d'être pris de la violation de ce principe et d'articuler, à ce sujet, une critique précise, le moyen leur paraît devoir être rejeté.

Elles observent que les dispositions de l'arrêté du 29 juin 2007 ne mentionnent aucune « servitude de vue » et considèrent, à cet égard, qu'aucune servitude de vue, au sens juridique, n'existe sur, ou autour, du site visé par l'acte attaqué. Elles mettent en exergue le fait que le terme « servitude de vue » a, en réalité, été utilisé dans le rapport d'incidences environnementales établi lors de la procédure d'adoption du PPAS n° 07-02 « Pachéco », en référence à une lettre du ministère des travaux publics du 22 février 1967, qui ne constitue, selon elles, ni un acte administratif ni, *a fortiori*, un acte relatif à l'établissement de droits réels. Elles en déduisent que le moyen manque en droit en tant qu'il y est soutenu l'existence d'une servitude de vue.

Elles estiment, par ailleurs, que les prescriptions énoncées à l'article 2, a), 3^{ème} tiret, et à l'article 2, c), 1^{er} tiret, sont bien respectées par l'acte attaqué puisqu'en ce qui concerne les zones A1 et A2, c'est-à-dire celles qui encadrent l'ouverture de l'Esplanade, le PPAS indique, pour l'une, que « la symétrie de ce bâtiment avec celui de la zone A2 doit être assurée au niveau de l'Esplanade » et, pour l'autre, que « la symétrie de ce bâtiment avec celui de la zone A1 doit être assurée au niveau de l'Esplanade ». S'agissant du respect de l'article 2, c), 1^{er} tiret, elles relèvent que l'Esplanade est adéquatement valorisée comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles.

Elles reviennent dans le détail sur le contenu du rapport des incidences sur l'environnement établi dans le cadre de l'élaboration du PPAS n° 07-02 « Pachéco ». Elles en déduisent que le PPAS et son rapport d'incidences sur l'environnement ont admis de manière explicite et en pleine connaissance de cause l'implantation et le gabarit des immeubles projetés et leur compatibilité avec les vues depuis l'Esplanade vers la ville basse de telle sorte que la partie requérante ne peut être suivie lorsqu'elle argue d'une prétendue atteinte à ces vues.

Elles considèrent qu'il résulte de la motivation de l'acte attaqué que les vues sur la ville ont été adéquatement examinées, notamment au regard des autres prescriptions du PPAS et que la corrélation entre ces différents éléments a été jugée conforme au bon aménagement des lieux, en ce qu'elle permet « de maintenir une large ouverture visuelle à la fois vers l'Ouest pour le panorama et vers le Nord pour la vue sur le Jardin depuis l'Esplanade ». Si elles concèdent que la vue depuis la colonne ou depuis l'Esplanade est « quelque peu obliérée vers le Sud dans les 3 variantes », elle leur paraît demeurer valorisée par le PPAS critiqué. Selon elles, l'exigence de valorisation n'implique en effet pas l'absence de tout obstacle, mais uniquement une mise en valeur. Elles reviennent également sur l'examen dans l'acte attaqué de la question relative aux vues sur la ville.

Elles sont d'avis que la partie requérante fait une lecture absolue – et donc erronée – des prescriptions de l'arrêté du 29 juin 2007. Elles soulignent que là où l'arrêté exige une valorisation du panorama vers Bruxelles au niveau de l'Esplanade, la partie requérante y voit l'existence d'un panorama à 180° sans aucune obstruction possible sur la totalité de la zone du PPAS. Or, elles soutiennent que la valorisation du panorama souhaitée par l'arrêté du 29 juin 2007 s'applique uniquement à l'Esplanade et non à d'autres lieux de la zone, tel le jardin géométrique ou la colonne du Congrès.

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante conteste l'exception d'irrecevabilité du moyen. Elle souligne que les articles 50, § 2, 53 et 55 du CoBAT imposent que l'arrêté du conseil communal adoptant le PPAS soit motivé matériellement et formellement tandis que l'arrêté du gouvernement ne doit être motivé formellement que s'il refuse d'approuver le PPAS, ce qui ne le dispense pas d'être motivé matériellement s'il l'approuve. Elle soutient que la portée – individuelle ou réglementaire – de l'arrêté du 29 juin 2007 invitant le conseil communal à adopter un PPAS est étrangère à la critique formulée en termes de requête, qui porte sur l'inadéquation de la motivation de la délibération du 24 septembre 2012 et de l'arrêté d'approbation du 18 avril 2013. Elle confirme que l'arrêté d'approbation du 18 avril 2013 est bien un acte réglementaire de portée

générale. Elle fait valoir que l'adéquation de la motivation d'un acte n'est pas limitée aux seuls motifs découlant des actes de portée réglementaire dont pourraient se prévaloir les justiciables. Elle met en exergue le fait que tous les motifs sur lesquels se base l'autorité – qu'ils soient factuels ou juridiques – doivent être exacts, pertinents et admissibles.

Elle souligne que la partie adverse reconnaît elle-même que la ville de Bruxelles a motivé sa décision du 24 septembre 2012 adoptant définitivement le PPAS n° 07-02 « Pachéco » au regard des exigences inscrites dans l'arrêté du 29 juin 2007. Selon elle, dès lors que cette décision du conseil communal et l'arrêté régional d'approbation de ce PPAS sont motivés matériellement et formellement au regard de cet arrêté, toute personne a intérêt à critiquer une éventuelle absence de conformité à cet acte, qu'il soit individuel ou réglementaire, et que le moyen est par conséquent recevable.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse renvoie à son mémoire en réponse en ce qui concerne la recevabilité et le fondement de cette branche du moyen.

Dans leur dernier mémoire, les parties intervenantes critiquent la position de la partie requérante selon laquelle la vue vers la Basilique serait « occultée ». Elles se réfèrent, à cet égard, à la page 31 du complément au rapport sur les incidences environnementales qui précise ce qui suit :

« Dans les divers documents qui concernent la Cité, une grande attention est généralement portée sur la vue vers la Basilique. Cependant, cette vue présente un panorama relativement peu intéressant, surtout à l'avant-plan, et la Basilique est très éloignée. La vue depuis l'Esplanade vers le Jardin nous semble tout autant, si pas plus intéressante car elle présente un point de vue remarquable. En tout état de cause, toutes les variantes envisagées permettent le maintien des perspectives sur la Basilique depuis l'Esplanade et de l'Esplanade sur le jardin, même si, dans toutes les variantes, une partie de la promenade verte est remplacée par un immeuble ».

Elles en déduisent que ce document ne permet pas d'affirmer que la vue vers la Basilique serait occultée, dans aucune des variantes. Selon elles, seule la vue depuis la colonne du Congrès ou depuis l'Esplanade serait quelque peu oblitérée « selon l'endroit où l'on se trouve », d'après ce même document. Pour le surplus, elles renvoient au mémoire en intervention dans lequel elles estiment avoir démontré que le PPAS respecte les prescriptions critiquées par la partie requérante.

V.2. Appréciation

Le projet autorisé par l'acte attaqué s'implante dans le périmètre de la ZIR n° 11 « Cité administrative » du PRAS. Selon la prescription particulière 18 du PRAS, l'aménagement d'une ZIR est arrêté par un PPAS qui est établi « selon les articles 60 à 65 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme » qui ont été coordonnés en articles 53 à 57 du CoBAT par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004.

Dès lors que le moyen critique la manière dont le PPAS n° 07-02 « Pachéco » a été élaboré en faisant valoir que l'illégalité de ce plan rejaillit sur l'acte attaqué, le moyen est recevable en tant qu'il est pris de la violation des articles 50, § 2, 53 et 55 du CoBAT qui portent sur l'élaboration d'un PPAS à l'initiative du gouvernement. En revanche, il ne l'est pas en tant qu'il est pris des autres dispositions du CoBAT à défaut d'indications, dans les développements du moyen, de la manière dont ces dispositions auraient été violées.

La loi du 29 juillet 1991, précitée, n'interdit pas la motivation par référence. Il n'est toutefois satisfait à son prescrit que lorsque l'acte auquel il est fait référence répond lui-même aux exigences de l'obligation de motivation formelle. Même si un PPAS est un acte réglementaire auquel cette loi n'est pas applicable en tant que telle, la motivation formelle de l'acte attaqué, qui est un acte individuel, se réfère à de nombreuses reprises à ce PPAS en manière telle qu'une éventuelle irrégularité de ce PPAS pourrait avoir un impact sur l'adéquation de cette motivation. Dans cette mesure, le moyen est également recevable en tant qu'il est pris de la violation de cette législation.

Les articles 43 à 50, 53 et 55 du CoBAT dans leur version applicable lors de l'élaboration du PPAS n° 07-02 « Pachéco », disposent comme suit :

« Section III. - Procédure d'élaboration.

Art. 43. § 1^{er}. Les projets de plans particuliers d'affectation du sol et leur révision qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement font l'objet d'un rapport sur leurs incidences environnementales.

Le rapport sur les incidences environnementales comprend les informations énumérées à l'annexe C du présent Code.

§ 2. Lorsqu'il estime, compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code, que le plan particulier d'affectation du sol projeté ou sa révision n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le conseil communal peut, conformément à la procédure définie à l'article 44, décider que le plan ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

Est présumé être susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le plan particulier d'affectation du sol projeté dans le périmètre duquel se situe une zone désignée conformément aux directives 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ou une zone dans lesquelles est autorisée l'implantation d'établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/CEE du Conseil du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ou qui prévoit l'inscription de zones destinées à l'habitat, à être fréquentées par le public, qui présentent un intérêt naturel particulier, ou qui comportent des voies de communication, et qui sont situées à proximité de tels établissements ou de zones dans lesquels ils sont autorisés.

Art. 44. Lorsque le conseil communal estime conformément à l'article 43, § 2, premier alinéa, que le plan particulier d'affectation du sol projeté ou sa révision n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le collège des bourgmestre et échevins sollicite l'avis de l'Administration et de l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement. À l'appui de la demande d'avis, il est joint un dossier dont le contenu est fixé par le Gouvernement et qui comprend au moins les lignes directrices du projet, les objectifs poursuivis et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier. Les avis portent sur l'absence d'incidences notables du plan projeté. Les avis sont transmis dans les trente jours de la demande au collège des bourgmestre et échevins. À défaut, les avis sont réputés favorables.

Au vu des avis émis, le conseil communal détermine, par décision motivée, si le projet de plan ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales. Dans cette hypothèse, le collège des bourgmestre et échevins désigne un auteur de projet agréé qu'il charge de l'élaboration du projet de plan puis la procédure est poursuivie conformément aux articles 48 à 50.

Art. 45. Lorsque le projet de plan est soumis à évaluation des incidences, le conseil communal désigne un auteur de projet agréé qu'il charge de l'élaboration du plan et de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales.

L'auteur de projet élabore un avant-projet de cahier des charges du rapport sur les incidences environnementales relatif au plan projeté et le transmet au collège des bourgmestre et échevins. Le collège des bourgmestre et échevins soumet l'avant-projet de cahier de charges du rapport sur les incidences environnementales pour avis à l'Administration et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement. Les avis portent sur l'ampleur et la précision des informations que le rapport doit contenir. Les avis sont transmis dans les trente jours de la demande du collège des bourgmestre et échevins. À défaut, les avis sont réputés favorables à l'avant-projet de cahier des charges.

Au regard des avis émis sur l'avant-projet de cahier des charges du rapport sur les incidences environnementales, le collège des bourgmestre et échevins arrête le projet de cahier des charges dudit rapport compte tenu des informations qui peuvent être raisonnablement exigées, des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du degré de précision du plan, et du fait que certains de ses aspects peuvent devoir être intégrés à un autre niveau planologique où il peut être préférable de réaliser l'évaluation afin d'éviter une répétition de celle-ci.

Art. 46. § 1^{er}. Le Gouvernement détermine la composition du comité d'accompagnement qui comprend au moins un représentant de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet doit être exécuté, un représentant de l'Institut

bruxellois pour la gestion de l'environnement et un représentant de l'Administration.

Le Gouvernement détermine les règles de fonctionnement du comité d'accompagnement, ainsi que les règles d'incompatibilité.

Le Comité d'accompagnement est chargé de suivre la procédure de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales. Le secrétariat du comité d'accompagnement est assuré par l'Administration.

§ 2. Le Gouvernement informe le collège des bourgmestre et échevins et l'Administration de la décision de composition du comité d'accompagnement. Dans les dix jours de la réception de cette décision, l'Administration réunit le comité d'accompagnement et lui communique la décision de désignation de l'auteur de projet et le projet de cahier des charges du rapport sur les incidences environnementales.

Dans les dix jours de la réception de ces documents, le comité d'accompagnement :

1° statue sur le choix de l'auteur de projet ;

2° arrête définitivement le cahier des charges du rapport sur les incidences environnementales compte tenu des informations qui peuvent être raisonnablement exigées, des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du degré de précision du plan, et du fait que certains de ses aspects peuvent devoir être intégrés à un autre niveau planologique où il peut être préférable de réaliser l'évaluation afin d'éviter une répétition de celle-ci ;

3° détermine le délai dans lequel le rapport sur les incidences environnementales doit être réalisé ;

4° notifie sa décision au collège des bourgmestre et échevins.

Si le comité d'accompagnement n'approuve pas le choix de l'auteur de projet, il invite le conseil communal à lui faire parvenir de nouvelles propositions. Le comité d'accompagnement statue sur le choix de l'auteur de projet et notifie sa décision au collège des bourgmestre et échevins dans les quinze jours qui suivent la réception des nouvelles propositions.

§ 3. Si le comité d'accompagnement n'a pas notifié sa décision dans le délai visé au paragraphe 2, le collège des bourgmestre et échevins peut saisir le Gouvernement du dossier.

Dans les soixante jours à compter de la saisine, le Gouvernement se prononce sur les points visés au § 2, 1° à 3°, et notifie sa décision au collège des bourgmestre et échevins.

Si le Gouvernement n'approuve pas le choix de l'auteur de projet, il invite le conseil communal à lui faire parvenir de nouvelles propositions. Le Gouvernement statue sur le choix de l'auteur de projet et notifie sa décision au collège des bourgmestre et échevins dans les quinze jours de la réception de nouvelles propositions.

À défaut de notification de la décision du Gouvernement dans les délais, le collège des bourgmestre et échevins peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Si le Gouvernement n'a pas notifié sa décision à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le rappel, le projet de cahier de charges ainsi que le choix de l'auteur de projet sont réputés confirmés. Le délai dans lequel le rapport sur les incidences environnementales doit être réalisé est de six mois maximum.

§ 4. Sur la base des décisions prises conformément au § 2 ou § 3, le conseil communal confie l'élaboration du projet de plan particulier d'affectation du sol et du rapport sur les incidences environnementales à l'auteur de projet.

Le rapport sur les incidences environnementales peut être fondé notamment sur les renseignements utiles obtenus lors d'autres évaluations environnementales effectuées précédemment et, en particulier, à l'occasion de l'adoption d'un plan régional de développement, du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan communal de développement.

§ 5. L'auteur de projet tient le comité d'accompagnement régulièrement informé de l'évolution du rapport sur les incidences environnementales. Il répond aux demandes et aux observations du comité d'accompagnement.

Art. 47. § 1^{er}. Lorsque l'auteur de projet considère que le rapport sur les incidences environnementales est complet, le collège des bourgmestre et échevins transmet le projet de plan accompagné du rapport sur les incidences environnementales au comité d'accompagnement.

§ 2. Dans les trente jours qui suivent la réception du rapport sur les incidences environnementales, le comité d'accompagnement, s'il l'estime complet :

1° clôture le rapport sur les incidences environnementales ;

2° arrête la liste des communes de la Région, des autres Régions, et des États membres de l'Union européenne ou des États parties à la Convention d'Espoo du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, concernés par les incidences du plan projeté ;

3° notifie sa décision au collège des bourgmestre et échevins.

S'il décide que le rapport sur les incidences environnementales n'est pas conforme au cahier des charges, le comité d'accompagnement notifie au collège des bourgmestre et échevins, dans le même délai, les compléments à réaliser ou les amendements à apporter en décrivant les éléments qui justifient sa décision. Dans ce cas, il notifie au collège des bourgmestre et échevins le délai dans lequel ils doivent lui être transmis.

À défaut pour le comité d'accompagnement de respecter le délai visé au deuxième et au troisième alinéas, le collège des bourgmestre et échevins peut saisir le Gouvernement. Cette faculté lui est également ouverte en cas de décision du comité d'accompagnement déclarant le rapport sur les incidences environnementales incomplet.

Le Gouvernement se substitue au comité d'accompagnement. Le Gouvernement notifie sa décision dans les trente jours de sa saisine.

Art. 48. § 1^{er}. [abrogé].

§ 2. Le conseil communal charge le collège des bourgmestre et échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique accompagné, le cas échéant, du rapport sur les incidences environnementales lorsque ce rapport est requis. L'enquête publique est annoncée tant par affiches que par un avis inséré dans le Moniteur belge et dans au moins trois journaux de langue française et trois journaux de langue néerlandaise diffusés dans la Région selon les modalités fixées par le Gouvernement.

Le projet de plan accompagné, le cas échéant, du rapport sur les incidences environnementales est déposé ensuite à la maison communale, aux fins de consultation par le public, pendant un délai de trente jours, dont le début et la fin sont précisés dans l'annonce.

Les réclamations et observations sont adressées au collège des bourgmestre et échevins dans ce délai et annexées au procès-verbal de clôture de l'enquête. Celui-ci est dressé par le collège dans les quinze jours de l'expiration du délai.

§ 3. Simultanément à l'enquête, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet de plan et, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales à l'Administration, à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement et aux administrations et instances dont le Gouvernement arrête la liste. Les avis sont transmis dans les trente jours de la demande du collège des bourgmestre et échevins. À l'échéance, les avis qui n'auraient pas été émis sont réputés favorables.

§ 4. En outre, lorsque le comité d'accompagnement ou le Gouvernement a déterminé d'autres communes comme concernées par les incidences du plan projeté, le collège des bourgmestre et échevins de celles-ci soumet le projet de plan, accompagné du rapport sur les incidences environnementales, à une enquête publique de trente jours. Le Gouvernement détermine la date à laquelle les diverses enquêtes publiques doivent au plus tard être clôturées.

§ 5. Lorsque le plan est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'une autre Région, d'un autre État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à la Convention d'Espoo du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, le projet de plan accompagné du rapport sur les incidences environnementales et des informations éventuelles sur les incidences transfrontières est transmis aux autorités compétentes de cette autre Région, de cet autre État membre de l'Union européenne ou de cet autre État partie à la Convention d'Espoo.

Le Gouvernement détermine :

1° les instances chargées de la transmission des documents aux autorités visées à l'alinéa précédent ;

2° les modalités selon lesquelles les autorités compétentes de la Région ou de l'État susceptibles d'être affectés peuvent participer à l'évaluation des incidences sur l'environnement ;

3° les modalités suivant lesquelles le plan, les avis émis visés au § 3 et à l'article 49, deuxième, quatrième et cinquième alinéas sur le projet de plan et les modalités de suivi définies à l'article 68 sont communiqués aux autorités visées à l'alinéa précédent.

Art. 49. Le projet de plan accompagné, le cas échéant, du rapport sur les incidences environnementales est, avec les avis, les réclamations, les observations et le procès-verbal de clôture de l'enquête, soumis dans les vingt jours de la clôture de l'enquête à la commission de concertation.

Lorsque le comité d'accompagnement ou le Gouvernement a déterminé d'autres communes comme concernées par les incidences de l'aménagement projeté, la commission de concertation est élargie à leurs représentants.

La commission de concertation émet son avis dans les soixante jours de la réception des documents visés au premier alinéa. À défaut d'avis dans ce délai, la commission de concertation est réputée avoir émis un avis favorable.

Lorsque le projet de plan contient des dispositions qui dérogent au plan régional d'affectation du sol, le dossier complet et l'avis de la commission de concertation sont transmis à la Commission régionale. Celle-ci émet un avis sur l'opportunité de la dérogation sollicitée dans les trente jours de la réception du dossier. À défaut d'avis dans ce délai, la Commission régionale est réputée avoir émis un avis favorable. Dans l'hypothèse où la Commission régionale ne serait plus valablement composée faute de désignation de ses membres dans le délai prescrit

à l'article 7, au moment où elle doit rendre son avis, le délai de trente jours prend cours à dater de la désignation de ses membres.

La moitié au moins des délais de trente et soixante jours se situe en dehors des périodes de vacances scolaires.

Art. 50. § 1^{er}. Dans les soixante jours qui suivent l'avis de la commission de concertation et, le cas échéant, l'avis de la Commission régionale, le conseil communal, après avoir pris connaissance des résultats de l'enquête et du ou des avis émis conformément à l'article 49, deuxième, quatrième et cinquième alinéas, peut soit adopter définitivement le plan, soit décider de le modifier.

Dans le premier cas, il motive sa décision sur chaque point à propos duquel il s'est écarté du ou des avis ou des réclamations et observations émises lors de l'enquête.

Dans le second cas, sauf si la modification est mineure et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il est procédé à une nouvelle enquête dans les formes et délais prévus à l'article 48.

Le plan résume, dans sa motivation, la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis, réclamations et observations émis sur le projet de plan ont été pris en considération ainsi que les raisons des choix du plan tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées. Lorsque le plan particulier d'affectation du sol n'est pas soumis à évaluation des incidences, il reproduit la décision visée à l'article 44, deuxième alinéa et sa motivation.

§ 2. Le plan particulier d'affectation du sol est approuvé par le Gouvernement. Il refuse son approbation lorsque le plan n'est pas conforme à un projet de plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement. Le Gouvernement peut subordonner l'approbation d'un plan particulier d'affectation du sol à l'adoption d'un plan d'expropriation.

Le Gouvernement accorde son approbation dans les soixante jours de la réception du dossier complet. Ce délai peut être prolongé de soixante jours par arrêté motivé.

À défaut de notification de la décision du Gouvernement dans ces délais, le collège des bourgmestre et échevins peut, par lettre recommandée à la poste, adresser un rappel au Gouvernement. Si à l'expiration d'un nouveau délai de deux mois prenant cours à la date de dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le rappel, le collège des bourgmestre et échevins n'a pas reçu la décision du Gouvernement, le plan est réputé refusé.

L'arrêté du Gouvernement refusant l'approbation est motivé. L'arrêté d'approbation est publié par extrait au Moniteur belge.

Le plan entre en vigueur quinze jours après sa publication. Le plan complet est mis à la disposition du public à la maison communale dans les trois jours de sa publication. Le plan complet est transmis à la Commission régionale et aux instances et administrations consultées dans la procédure d'élaboration du projet de plan.

La mise à disposition du public et la transmission du plan aux autorités visées à l'alinéa précédent précisent les modalités de suivi définies à l'article 68.

§ 3. La moitié au moins des délais prescrits par le présent article se situe en dehors des périodes de vacances scolaires.

[...]

Section V. - Établissement et modification à l'initiative du Gouvernement.

Art. 53. Le Gouvernement peut, par arrêté motivé, décider l'établissement d'un plan particulier d'affectation du sol :

1° dans le périmètre des zones d'intervention prioritaire de la Région visées à l'article 17 ;

2° en vue de modifier ou d'annuler un permis de lotir non conforme aux plans entrés postérieurement en vigueur ou s'opposant à des travaux d'utilité publique ;

3° en vue de préciser des dispositions du plan régional d'affectation du sol.

4° dans les périmètres d'intérêt régional dont la liste est arrêtée par le Gouvernement.

[...]

Art. 55. Lorsque le Gouvernement décide l'établissement ou la modification d'un plan particulier d'affectation du sol, il invite le conseil communal à y procéder conformément aux dispositions relatives à l'élaboration ou à la modification des plans particuliers d'affectation du sol.

Il fixe les délais dans lesquels le conseil communal doit lui soumettre pour approbation le projet de cahier des charges du rapport sur les incidences environnementales, s'il en est exigé un, le projet de plan et le plan ».

L'arrêté du 29 juin 2007 est rédigé de la manière suivante :

« Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, en particulier les articles 53 à 57 ;

Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol ;

Vu l'arrêté du 12 septembre 2002 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional de développement ;

Vu les dispositions relatives à l'affectation du sol, en particulier la prescription n° 18 relative aux zones d'intérêt régional (ZIR) ;

Considérant que le programme de la ZIR n° 11 de la Cité administrative est défini comme suit :

“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 Pachéco entraînant la réduction de sa largeur carrossable.

L'accès vers le boulevard Saint-Lazare sera maintenu”.

1. Limites du PPAS

Considérant que le périmètre de la ZIR n° 11, tel qu'il est défini au PRAS, est limité à une superficie de 7,6 ha ;

Considérant que la ZIR se situe dans un périmètre plus vaste ayant fait l'objet d'un schéma directeur "Botanique" approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 novembre 2006 ;

Considérant que la ZIR n° 11 comprend, outre les bâtiments situés le long de la rue Royale, les bâtiments de l'ex-Cité administrative de l'État, à l'exclusion de l'ancienne Tour des Finances ;

Considérant que la Cité administrative, en ce compris l'ancienne Tour des Finances, a été conçue comme un ensemble urbanistique destiné à abriter les administrations belges ;

Considérant que cette réalisation relève des conceptions modernistes de l'aménagement urbain sur dalle et rompt radicalement avec le tissu urbain traditionnel et sa notion d'îlot fermé ;

Considérant qu'il y a lieu de valoriser les potentialités du site, tout en assurant une meilleure intégration de la Cité dans son environnement urbain ;

Considérant que l'objectif d'améliorer la perméabilité piétonne et cyclable du site nécessite d'inclure dans le périmètre du PPAS, outre la ZIR n° 11, l'ancienne Tour des Finances, le boulevard Pachéco et la halte du Congrès ;

Considérant qu'afin de répondre au souci de réintroduire une mixité urbaine et de créer du logement à proximité immédiate du site, il est nécessaire d'élargir le périmètre du PPAS à l'îlot triangulaire délimité par les rues de la Banque, de Ligne et Montagne de l'Oratoire ;

2. Contraintes légales

a) Patrimoine :

Considérant que la zone du futur PPAS comprend :

- au titre de monument inscrit sur la liste de sauvegarde, la Halte Congrès et ses abords,
- au titre de site inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, le Jardin de la Cité dû au paysagiste René Pechère ;

Considérant qu'à proximité immédiate de la zone, la place du Congrès est inscrite sur la liste de sauvegarde, tandis que la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule et le site du Jardin Botanique sont classés respectivement au titre de monument et de site ;

b) Servitude publique de passage sur sol privé :

Considérant que le site est soumis à des servitudes publiques de passage sur sol privé qui confèrent un caractère d'espace public à la rue de Rivoli, à l'esplanade et au jardin Pechère ;

c) Servitude de vue :

Considérant que le site est soumis à une servitude de vue depuis l'esplanade vers la Basilique de Koekelberg, ce qui limite la hauteur potentielle des constructions à cet endroit ;

3. Éléments de composition urbaine

a) Éléments structurants de composition urbaine internes :

Considérant qu'avec sa façade de plus de 225 mètres, l'aile des Arcades (bâtiments F et D) constitue un des éléments structurant de cet ensemble et exprime les différentes fonctions : murs-rideaux des étages de bureaux, arcades du rez-de-chaussée des commerces et larges baies vitrées de l'ancien restaurant au niveau du jardin ;

Considérant que la composition symétrique du bâtiment F et de son correspondant, le bâtiment C, marque l'ouverture du site à partir de la place du Congrès ;

Considérant que le prolongement de la place du Congrès par l'Esplanade a été conçu comme ouverture et panorama sur la ville basse ;

Considérant que la perspective depuis la rue du Congrès se focalise sur la colonne du Congrès qui se présente sur un espace dégagé ;

Considérant que l'unité de la composition d'ensemble de la Cité Administrative s'exprime entre autres par le lien visuel existant entre l'Esplanade et le jardin Pechère. Ce lien visuel leur confère une complémentarité au niveau de leur utilisation par les usagers du site ;

b) Relations Cité Administrative/Pachéco :

Considérant que la présence d'un front de parkings le long du boulevard Pachéco constitue une barrière difficilement franchissable et peu animée, ne favorisant pas l'intégration aux quartiers environnants ;

Considérant que, par leur nombre insuffisant et leur manque de visibilité, les accès piétons au site par le boulevard Pachéco doivent être réorganisés ;

Considérant que la halte Bruxelles-Congrès, une fois rénovée, pourrait abriter des activités socioculturelles et devenir un lieu actif au niveau du développement local ;

c) Mixité fonctionnelle :

Considérant que les fonctions existantes à l'origine au sein du périmètre de la ZIR n° 11 se répartissent comme suit :

- 92.796 m² de surface administrative (dont 13.511 m² constitués par l'ancien restaurant et mezzanine au sein du bâtiment F),
- 2.300 m² de surface commerciale, répartie dans les bâtiments D et F,
- 50.579 m² d'espace dédié à l'archivage au sous-sol,
- 79.695 m² de parking totalisant, au sein des parkings A et B, 2.024 emplacements de stationnement ;

Considérant qu'il y a lieu d'y assurer une mixité des fonctions en y intégrant du "logements, des commerces de proximité, des bureaux, des activités productives et des équipements d'intérêt collectif ou de service public", conformément au prescrit du PRAS ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est en cours de réalisation et comprend la rénovation de l'ancienne Tour des Finances et la construction d'un immeuble de bureau à front de la rue Royale. Ces deux bâtiments totalisent une superficie de 156.486 m² ;

d) Espaces publics, jardin et plaine de jeux :

Considérant que le site comprend un ensemble d'espaces publics et espaces verts de qualité, formés de l'Esplanade, du jardin Pechère, de la plaine de jeux, et de l'allée de platanes situés en surplomb du boulevard Pachéco ;

e) Parkings :

Considérant que la structure portante des parkings A et B telle qu'elle existe est en bon état ; que les études réalisées dans le cadre du schéma directeur "Botanique" ont montré sa parfaite adaptabilité potentielle à de nouveaux usages (nombreuses rampes d'accès séparés aux étages) ;

f) Pertuis de la jonction ferroviaire :

Considérant que le passage de la Jonction ferroviaire Nord-Midi sous le flanc ouest de la Cité, limite très fortement la possibilité de construction à cet endroit (refus par la SNCB de surcharges) ;

4. Objectifs d'aménagement

Considérant que les objectifs prioritaires pour le développement de la zone sont les suivants :

a) Du point de vue de la structure urbaine il y a lieu :

- dans sa reconversion, de valoriser l'identité collective, les qualités architecturales, spatiales et paysagères de la Cité,
- de valoriser plus particulièrement la fonction de "balcon" ouvert sur le paysage de la ville de l'esplanade et la fonction récréative du jardin Pechère en améliorant son accessibilité ;
- de maintenir le lien visuel entre l'Esplanade et le jardin Pechère, garant de leur utilisation complémentaire ;

b) Du point de vue des affectations il y a lieu :

- d'introduire la mixité fonctionnelle et sociale sur le site en y favorisant les usages variés ;

c) Du point de vue des relations du site avec les quartiers et espaces situés à proximité il y a lieu :

- d'améliorer l'articulation spatiale et les relations piétonnes et cyclistes entre le site et le Jardin Botanique et la Petite Ceinture,
- d'améliorer l'articulation spatiale et les relations entre le haut et le bas de la ville (liens avec les quartiers situés au-delà de la rue Royale, la halte du Congrès et les quartiers environnants, ainsi qu'avec le Passage 44),

Arrête :

Article 1^{er}. Le conseil communal de la Ville de Bruxelles est invité à approuver, dans un délai de 3 ans à partir de la notification du présent arrêté, un plan particulier d'affectation du sol portant sur la partie de son territoire identifiée "zone d'intérêt régional (ZIR) n° 11" étendue aux zones voisines délimitées par :

- la limite communale, boulevard du Jardin Botanique,
- les rues Royale, Vésale, Vandermeulen, de Ligne, de la Banque,
- le boulevard Pachéco et intégrant en son sein la halte de la SNCB Congrès, (voir plan repris en annexe).

Art 2. Ce PPAS se conformera au programme de la ZIR n° 11 tel que libellé dans les dispositions relatives à l'affectation du sol du PRAS, ainsi qu'aux dispositions énumérées ci-après.

a) Du point de vue des propositions de réorganisation générale du site, le PPAS s'appuiera sur les éléments suivants :

- le maintien des parkings A et B dans leur structure actuelle ; seuls les accès pourraient être déplacés ;
- le maintien et la rénovation des bâtiments D et F ;
- le maintien de l'ouverture vers la place du Congrès et d'une composition urbaine symétrique encadrant cette ouverture ;
- la recomposition de la zone située [rue] Montagne de l'Oratoire.

b) Du point de vue de l'affectation du site, le PPAS veillera à créer une mixité fonctionnelle sur le site, à savoir :

- un maximum de 70.000 m² de fonction administrative,
- un minimum de 35 % de logements,
- 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 Pachéco,
- 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,
- un maximum de 2.000 emplacements de parkings,
- le maintien du poste avancé de service incendie.

Le PPAS permettra la mise en place d'une mixité sociale et l'animation du site via l'insertion d'équipements de proximité, l'imposition de logements destinés à des populations de niveau socioéconomique différent, la garantie d'un usage public du jardin Pechère et de l'Esplanade.

c) Du point de vue des espaces publics et espaces verts internes au site, l'organisation des espaces s'appuiera sur :

- la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles,
- 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, le PPAS veillera à :

- créer des liaisons transversales piétonnes entre les deux rives du boulevard Pachéco, 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/Pachéco/Berlaimont,
- créer de nouveaux escaliers permettant le franchissement par étapes depuis le boulevard Pachéco vers le niveau de la place du Congrès,
- créer de nouvelles circulations verticales couvertes, permettant notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite (gare du Congrès et Esplanade).

De cet objectif découle également la nécessité de la définition d'une interface valable entre la façade de la Cité et le boulevard Pachéco.

e) Du point de vue des espaces publics aux abords du site, le PPAS veillera à prévoir :

- le réaménagement du boulevard Pachéco en boulevard urbain en réduisant sa largeur carrossable ; en tenant compte de la suppression éventuelle du tunnel, de la couverture éventuelle de l'avenue Victoria Regina, en fonction de l'étude de faisabilité à mener par la Région ;
- la mise en valeur de la Halte Congrès,

- une recomposition du front bâti rues Montagne de l'Oratoire, de la Banque et de Ligne,
- la réalisation d'accès au site par les cyclistes et les personnes à mobilité réduite.

f) Le PPAS veillera également à intégrer les éléments suivants :

- l'imposition de garanties d'une réalisation conjointe des logements et des surfaces administratives,
- l'adoption de critères répondant à des exigences de haute qualité environnementale tant pour l'aménagement général et les infrastructures que pour les constructions, dans les domaines de l'énergie, l'eau, le microclimat, le bruit et les nuisances, les déchets et rejets et les matériaux ».

Cet arrêté a été modifié par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mai 2009 dont le dispositif est le suivant :

« Article 1^{er}. L'article 2, b), de l'arrêté du Gouvernement du 29 juin 2007 relatif à la mise en œuvre, par plan particulier du sol, de la zone d'intérêt régional n° 11 - Cité administrative est modifié comme suit :

Après : “Du point de vue de l'affectation du site, le PPAS veillera à créer une mixité fonctionnelle sur le site, à savoir :

- (1^{er} alinéa) un maximum de 70.000 m² de fonction administrative”, ajouter “dans les bâtiments C, D et F de la Cité Administrative sans autre extension dans le périmètre de la zone d'intérêt régional”.

Art. 2. Après “un minimum de 35 % de logement” (2^e alinéa), ajouter “dans le périmètre de la zone d'intérêt régional” ».

Le projet adopté provisoirement par le conseil communal le 28 juin 2010 a fait l'objet d'une modification apportée le 24 janvier 2012 afin de tenir compte, notamment, de l'avis de la commission de concertation du 14 décembre 2010 formulé de la manière suivante :

« [...] »

En fonction des remarques émises ci-avant, il y a lieu :

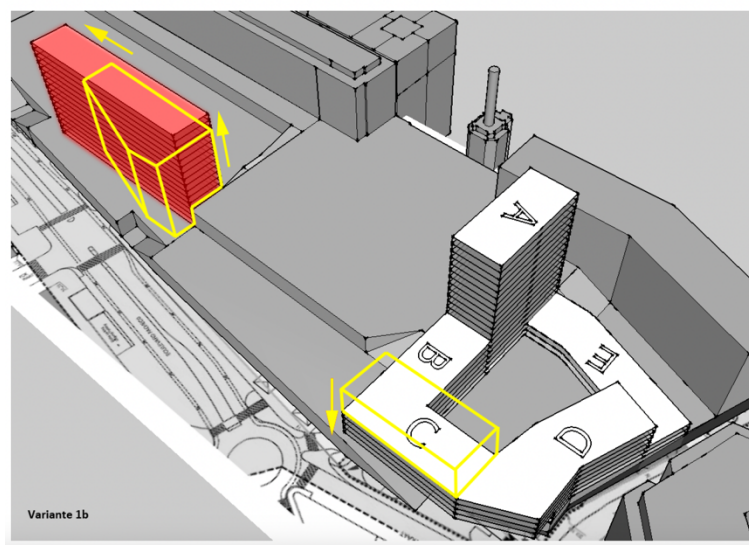
- de réduire la densité de la zone A actuellement prévue de 150.000 m² ;
- de vérifier, en fonction d'une révision de la densité, l'implantation de l'immeuble A4 au regard de son insertion dans les perspectives urbaines des lieux tant de la partie basse que la partie haute (au moyen d'un outil de visualisation en trois dimensions), de sa participation à l'attractivité du site, et de son articulation entre le boulevard Pachéco et le Jardin Pechère ;
- de réexaminer le calcul du total de la superficie de plancher admise dans le périmètre de la ZIR n° 11 (prescription 1.4.1.2 du projet de PPAS) et la répartition de cette superficie de plancher sur le site ;
- d'examiner des alternatives à la prescription relative à l'obligation d'introduction d'une demande de permis d'urbanisme globale (prescription 2.4.1.1 du projet de PPAS) tout en visant à conserver une vision d'ensemble cohérente sur le site, en ce compris pour la réalisation des espaces publics ;
- de réétudier les exigences en termes de superficies des cours de récréation, plaine de jeu publique, cour intérieure de la zone A3 et espaces collectifs de détente aux étages des zones A3 et A4 et d'analyser l'opportunité d'intégrer la zone de recul à la zone A3 ;
- d'examiner la localisation de l'école et sa cour de récréation ;

- de remplacer les zones de connexion verticales indiquées au plan 4b par des flèches et de préciser les prescriptions s'y rapportant en soulignant l'importance des remontées mécaniques en complément des escaliers ;

[...] ».

Cette modification du projet de PPAS a donné lieu à un complément au rapport sur les incidences environnementales qui étudie plusieurs variantes, dont la variante 1b, considérée par l'auteur de ce rapport comme la plus intéressante et qui est décrite de la manière suivante (p. 27/60) :

La variante 1b présente une implantation différente de la zone située au nord de l'Esplanade : toute la longueur de la zone capable du PPAS est investie par un immeuble de forme rectangulaire, qui enferme davantage le jardin géométrique. La barre qui longe la rue de la Banque est abaissée pour s'aligner au faite des immeubles qui l'entourent.



Interrogée au sujet du projet modifié, la CRMS a émis, le 30 mai 2012, l'avis suivant :

« [...] »

Par rapport à la version précédente, les principales modifications qui ont été intégrées dans le nouveau projet sont :

- la diminution du programme ;
- la diminution des gabarits des immeubles à construire dans les zones A3 (R+14+2 niveaux en recul pour la zone A3a au lieu de R+22, R+6 au lieu de R+19 pour la zone A3b) et A4 (R+17+2 niveaux en retrait au lieu de R+29) ;
- la modification de l'implantation et de l'emprise au sol des zones constructibles A3 et A4, en empiétant sur l'esplanade (dont la largeur serait réduite à celle située entre les zones A1 et A2).

La Commission ne peut souscrire à la modification de l'emprise au sol des zones A3 et A4 au détriment de l'esplanade et, surtout, au détriment du panorama exceptionnel que cet espace offre sur la Ville depuis la Colonne du Congrès. Avec celui de la place Poelaert, il s'agit, en effet, d'un des deux panoramas de Bruxelles qui offre une aussi large vue sur la ville. Or, en modifiant l'emprise au sol des bâtiments comme proposé, ce panorama serait réduit à moins de la moitié

du champ de vision actuel (de ca. 210 m. à 85 m.) à hauteur du boulevard Pachéco.

La CRMS constate que, dans la variante 1b qui a été étudiée dans le cadre du complément de RIE et qui a été retenue pour fonder le nouveau projet de PPAS, les zones A3 et A4 n'empiétaient pas sur l'esplanade.

La modification de leur emprise est motivée dans le projet de la manière suivante : pour la zone A3 "cela permet d'offrir un espace plus large en intérieur d'îlot (intéressant entre autres si une cour d'école doit y être combinée à une zone de jardin collectif pour les logements). D'autre part, cela permet de rendre davantage visible la nouvelle zone de construction depuis la rue Royale et ainsi de rendre plus attractifs les déplacements entre le haut et le bas de la Ville" et, pour la zone A4, "pour respecter la symétrie depuis la colonne du Congrès".

La Commission estime que ces arguments ne font pas le poids par rapport à celui de la perte irréversible d'un point de vue privilégié et exceptionnel sur la ville que l'empiètement du bâti sur l'esplanade entraînerait. Elle demande de préserver à tout prix ce panorama dont la scénographie a été minutieusement mise en place par l'aménagement, entre 1848 et 1857 de la place des Panoramas par Jean-Pierre Cluysenaer avec, en contrebas, un marché relié à l'actuelle place du Congrès par un escalier monumental. Le marché et l'escalier monumental ont été démolis à partir de 1955 pour réaliser la Cité administrative de l'État. Bien que le panorama ait déjà été réduit lors de cette opération, il a toutefois conservé une certaine ampleur, notamment grâce à la création d'une vaste esplanade. Il serait très préjudiciable pour la perception et l'identité même de la ville [de] réduire une nouvelle fois ce panorama qui perdrait ainsi à la fois monumentalité et son sens (découverte de la topographie bruxelloise).

Le fait qu'on a intégré une prescription exigeant la prolongation de la zone de l'Esplanade dans la zone de construction A4 pour ne pas entraver la perspective visuelle depuis l'esplanade ne change pas ce constat car cette prolongation ne permettra la découverte [d']une vision du panorama actuel que dans le fond de l'esplanade (vers le boulevard Pachéco) et non depuis la rue Royale et la Colonne du Congrès installés sur la ligne de crête.

Par ailleurs, l'argument de la symétrie évoqué dans la motivation ci-dessus semble peu pertinent puisque les deux tours des zones A3 et A4 ne se trouveraient pas dans le même plan (l'une est plus éloignée que l'autre de la place). La symétrie ne sera en réalité pas perceptible.

Pour conclure, la CRMS demande de revoir l'emprise des zones A3 et A4 de manière à ne pas empiéter sur l'esplanade et en compensant éventuellement la perte de surface par une augmentation des gabarits (la perte des m² concernerait seulement la zone A3, car la zone A4 pourrait simplement être translatée vers le nord tout en gardant le gabarit prévu). De cette manière l'immeuble se situerait aussi davantage dans l'axe du boulevard de Berlaimont et renforcerait sa fonction de point de repère dans un axe structurant important, comme souhaité par la Ville ».

Le 24 septembre 2012, le conseil communal a adopté définitivement le PPAS, notamment pour les motifs suivants :

« [...] »

Considérant que plusieurs réclamants demandent de respecter la configuration actuelle de l'Esplanade, ou, à tout le moins, de ne pas la rétrécir tandis qu'un autre réclamant estime positif l'avancée du volume A3a sur celle-ci ;

Considérant qu'un réclamant demande que la limite extrême de construction située à l'arrière de la zone A3a soit reculée de 6 m afin de permettre un recul par rapport au front bâti prévu sur l'Esplanade ;

Considérant que le PPAS ne définit pas un front de bâtisse obligatoire sur l'Esplanade mais que la limite de construction a été avancée (par rapport au premier projet de PPAS) pour permettre de dégager davantage l'intérieur d'îlot de la zone A3 tout en laissant une certaine souplesse au niveau de l'alignement ;

Considérant que cet avancement des constructions sur l'Esplanade entraîne un rétrécissement du panorama sur la ville ; que, si pour des raisons techniques, il s'avère utile de reculer les constructions par rapport à la limite de construction sur l'Esplanade, il faut pouvoir prévoir une profondeur de construction suffisante ; qu'un recul de 6 m de la zone A3 par rapport à l'Esplanade est envisageable car il permet de limiter l'impact visuel de la zone A3 depuis la colonne du Congrès tout en laissant un dégagement suffisant pour l'intérieur d'îlot ; qu'il s'agit d'une modification mineure n'étant pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ;

[...]

Considérant que la CRMS demande de revoir l'emprise des zones A3 et A4 de manière à ne pas empiéter sur l'Esplanade, en compensant éventuellement la perte de surface par une augmentation des gabarits ;

Considérant que, comme évoqué plus haut, un recul de 6 m de la zone A3 par rapport à l'Esplanade est envisageable ; qu'en ce qui concerne la zone A4, il est par contre préférable de maintenir la limite d'implantation proposée étant donné la volonté de limiter au maximum l'emprise du futur bâtiment sur la zone de jardin ; que le rétrécissement éventuel de l'Esplanade par cette construction entraîne un rétrécissement du panorama sur la ville mais que celui-ci est compensé par une prescription imposant un espace public d'observation du panorama en zone A4 ».

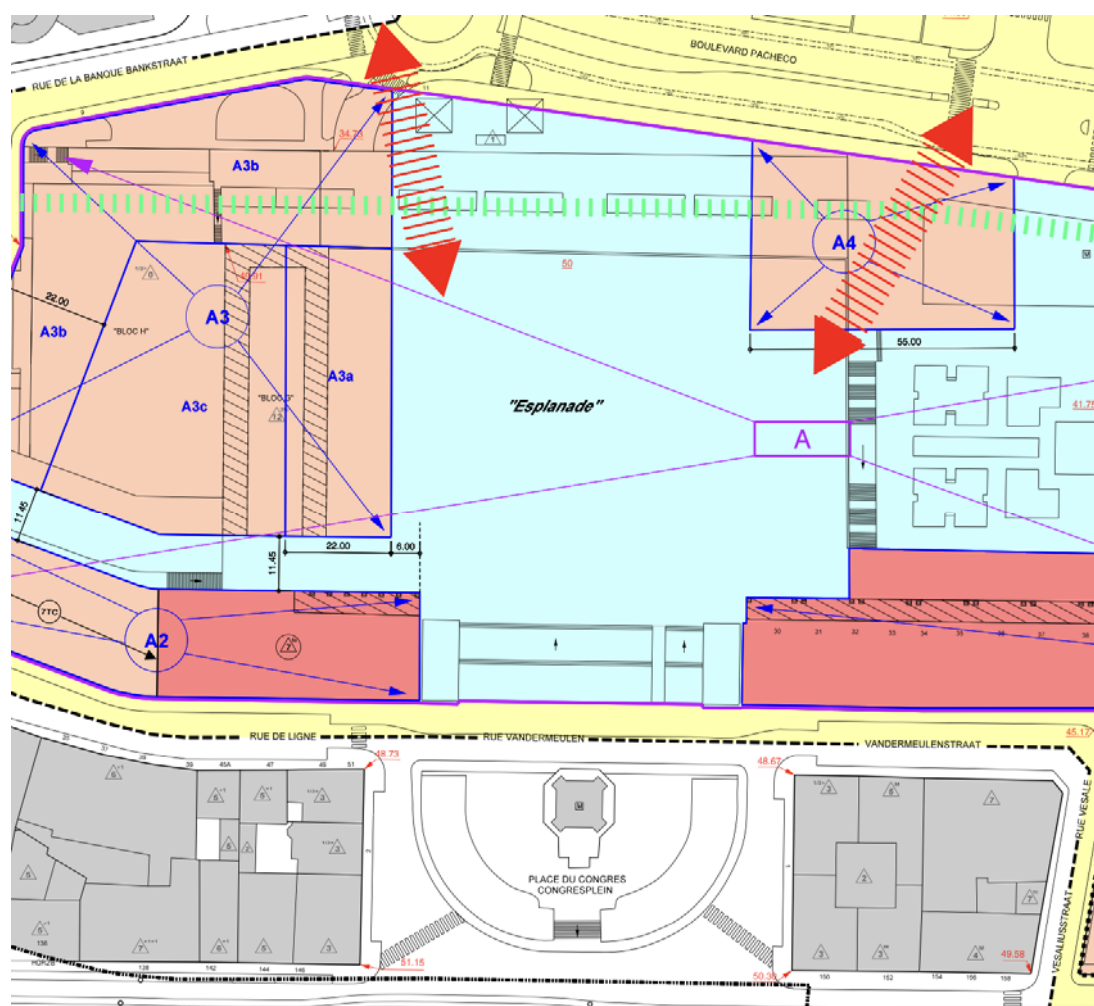
Lorsque, comme en l'espèce, un PPAS est élaboré à l'initiative du gouvernement en vue d'aménager une ZIR, conformément à l'article 53 du CoBAT dans la version applicable à l'époque et à la disposition particulière n° 18 du PRAS, l'arrêté qui invite le conseil communal à soumettre un projet dans un délai déterminé peut également comporter des dispositions fixant des lignes directrices qui devront être respectées lors de l'élaboration de ce projet. Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale étant, selon le principe de la hiérarchie des normes, supérieur à une délibération du conseil communal, la partie requérante peut, de manière recevable, critiquer l'absence de conformité d'un PPAS adopté par le conseil communal par rapport à l'arrêté régional qui a décidé de son élaboration.

L'arrêté du 29 juin 2007 fait état d'une « servitude de vue depuis l'esplanade vers la Basilique de Koekelberg, ce qui limite la hauteur potentielle des constructions à cet endroit » et du fait que « le prolongement de la place du Congrès par l'Esplanade a été conçu comme ouverture et panorama sur la ville basse ». Parmi les éléments structurels relevés figurent notamment « le prolongement de la place du

Congrès par l'Esplanade [qui] a été conçu comme ouverture et panorama sur la ville basse » et « la perspective depuis la rue du Congrès [qui] se focalise sur la colonne du Congrès [et] qui se présente sur un espace dégagé. Le dispositif de cet arrêté impose non seulement « le maintien de l'ouverture vers la place du Congrès et d'une composition urbaine symétrique encadrant cette ouverture » (article 2, a., 3^{ème} tiret) mais également « la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observation du panorama de Bruxelles » (article 2, c., 1^{er} tiret).

Même si la limitation de la hauteur potentielle des constructions afin de permettre une vue depuis l'esplanade vers la Basilique de Koekelberg ne peut être considérée comme une servitude au sens du droit civil, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit de l'expression d'une certaine conception du bon aménagement des lieux que l'arrêté du 29 juin 2007 fait sienne et à la lumière de laquelle il convient de l'interpréter.

Le plan des implantations, gabarits et caractéristiques des constructions du PPAS n° 07-02 « Pachéco » prévoit le zonage suivant pour le périmètre de la place du Congrès et de l'esplanade qui la prolonge :



Ce plan montre des empiètements des zones de construction A3a et A4 sur l'esplanade. Ces zones sont destinées à accueillir, selon les prescriptions littérales 2.9.7 et 2.9.8 du PPAS, des constructions de maximum R+14+2 niveaux en retrait (maximum 57 mètres) calculé par rapport au niveau de cette esplanade.

Comme le relève la CRMS dans son avis du 30 mai 2012, la variante 1b qui est considérée comme la plus intéressante dans le complément au RIE (p. 58/60) ne prévoyait pas, à la différence du projet de PPAS finalement adopté, d'empiètements sur l'esplanade. Il n'est pas démontré que ces empiètements soient prévus dans l'une des variantes qui ont fait l'objet d'une modélisation dans l'annexe du complément de RIE alors que ce dernier a été établi à la suite d'un avis de la commission de concertation du 14 décembre 2010 demandant notamment que l'implantation de l'immeuble A4 au regard de son insertion dans les perspectives urbaines des lieux, tant de la partie basse que de la partie haute, soit vérifiée au moyen d'un outil de visualisation en trois dimensions.

Les empiètements prévus sur l'esplanade concernent des zones de construction dans lesquelles sont autorisés des immeubles d'un gabarit important puisqu'ils peuvent culminer à 57 mètres au-dessus du niveau de cette esplanade. Même si ces constructions ne masquent pas complètement la vue sur la Basilique de Koekelberg depuis l'esplanade ou la place du Congrès, leur empiètement sur l'esplanade ne peut être considéré comme conforme à l'article 2, c., 1^{er} tiret, de l'arrêté du 29 juin 2007 qui impose la « valorisation » de cet espace public d'observation du panorama de Bruxelles.

La « compensation » prévue par la délibération du conseil communal du 24 septembre 2012 approuvant définitivement le PPAS n° 07-02 « Pachéco » n'énervé pas ce constat et ne peut constituer une motivation suffisante au regard de l'article 50, § 1^{er}, alinéa 2, du CoBAT, pour s'écarter de l'avis précité de la CRMS. Cette irrégularité rejaillit sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 avril 2013 qui approuve ce PPAS.

L'illégalité de ce PPAS a une influence directe sur la légalité de l'acte attaqué, d'une part, parce que le projet autorisé par cet acte s'implante dans une zone d'intérêt régional dont l'aménagement doit nécessairement être arrêté par un tel plan en vertu de la disposition particulière n° 18 du PRAS et, d'autre part, parce que la motivation de l'acte attaqué se réfère à plusieurs reprises à ce PPAS et au RIE qui l'a précédé dans son appréciation de l'admissibilité de ce projet.

La quatrième branche du moyen est fondée.

VI. Autres moyens

Les autres branches du premier moyen ainsi que les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VII. Demande de maintien des effets

VII.1. Thèses des parties

Dans leur dernier mémoire, les parties intervenantes exposent, à titre subsidiaire, que si l'illégalité du PPAS n° 07-02 « Pachéco » devait être constatée en raison d'une méconnaissance des lois sur l'emploi des langues en matière administrative, il conviendrait de faire application de l'article 14^{ter} des lois coordonnées sur le Conseil d'État. Elles estiment que censurer une irrégularité qui découlerait du non-respect de cette législation serait manifestement disproportionné au regard des conséquences d'une telle décision sur l'acte attaqué. Elles font valoir que l'irrégularité alléguée concerne un unique document, à savoir le rapport sur les incidences environnementales qui était pourtant bien accompagné d'un résumé non technique rédigé en français et néerlandais. Elles relèvent qu'hormis ce résumé, le rapport sur les incidences environnementales est rédigé uniquement en français mais que la partie requérante est également d'expression française, de sorte qu'elle n'a eu aucun mal à comprendre et à faire valoir ses observations sur le projet. Elles estiment que l'irrégularité en cause est tout à fait étrangère à l'acte attaqué et qu'il n'aurait pas été différent en l'absence de la prétendue irrégularité.

À titre infiniment subsidiaire, elles sollicitent le maintien des effets de l'acte attaqué, s'il devait être jugé illégal en raison de l'illégalité dont serait affecté ce PPAS, en raison de la méconnaissance de la législation sur l'emploi des langues en matière administrative.

Elles insistent sur le fait que l'acte attaqué porte sur la réalisation d'équipements d'intérêt public profitant à l'ensemble de la collectivité – notamment une école, et des espaces publics –, ainsi que de logements (notamment conventionnés) dans le centre de Bruxelles, qui souffre cruellement d'installations de ce type.

Elles considèrent que les désavantages entraînés par l'annulation de l'acte sont manifestement disproportionnés au regard des avantages que la partie requérante en retirerait. Elles en concluent que les effets de l'acte attaqué doivent dès lors être maintenus, conformément à l'article 14^{ter} des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

La partie adverse indique être entièrement d'accord avec la position des parties intervenantes au sujet de l'application de l'article 14^{ter} des lois coordonnées sur le Conseil d'État, s'il était jugé que l'acte attaqué est illégal.

La partie requérante soutient que les parties intervenantes ne font pas la démonstration qu'il est nécessaire de maintenir les effets de l'acte attaqué et du PPAS n° 07-02 « Pachéco ». Elle observe que les parties intervenantes invoquent uniquement le caractère minime de l'irrégularité constatée et l'importance du projet. Elle est d'avis que ces motifs sont étrangers aux critères de justification de la nécessité de maintenir les effets de l'acte attaqué. Elle écrit qu'hormis l'absence de conformité de l'acte attaqué au droit européen, la modulation des conséquences d'un arrêt d'annulation est indépendante des moyens d'annulation retenus.

Elle soutient que l'annulation avec effet rétroactif du PPAS n° 07-02 « Pachéco » n'est pas susceptible d'avoir des effets insurmontables et disproportionnés. Elle considère que le fait que les parties intervenantes sollicitent de maintenir les effets de l'acte attaqué pour le passé manifeste d'ailleurs que sa suppression de l'ordre juridique ne poserait pas de problème pour l'avenir. Elle conclut que la demande de maintien des effets n'est pas justifiée.

Elle relève que le ressort territorial du PPAS n° 07-02 « Pachéco » est limité. Elle expose que, d'un point de vue fonctionnel, son annulation n'aurait pas pour effet de créer un vide juridique puisque, à défaut de PPAS, l'environnement urbain serait encore régi par les prescriptions du PRAS et des règlements d'urbanisme applicables, dont le RRU. Après avoir rappelé la jurisprudence du Conseil d'État à ce sujet, elle conclut que la demande de maintien des effets n'est pas justifiée.

Elle estime que l'annulation de l'acte attaqué avec un effet rétroactif n'est pas plus susceptible d'avoir des effets insurmontables et disproportionnés. Elle souligne qu'une irrégularité relative à l'emploi des langues porte également atteinte au bon déroulement d'une procédure de participation du public relative à un projet soumis à évaluation des incidences conformément à la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des

incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement en ce qui concerne l'acte attaqué et à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement en ce qui concerne le PPAS.

Elle souligne que l'annulation d'un permis d'urbanisme n'a pas, en soi, de conséquences insurmontables, quelles que soient la taille du projet et ses objectifs. Si elle concède qu'il s'agit d'un projet important à l'échelle du quartier et de la Région de Bruxelles-Capitale, elle estime que rien n'indique que l'absence de réalisation du projet ait des conséquences insurmontables et qu'en découlerait une éventuelle pénurie de logements, d'équipements ou de commerces. Elle ajoute que rien n'indique que la réalisation d'un projet conforme aux dispositions applicables en cas d'annulation du PPAS n° 07-02 « Pachéco » ne pourrait permettre la réalisation d'un programme à peine plus restreint. Elle ajoute qu'il en va de la validité de la procédure d'octroi du permis au regard de l'article 6 de la directive 2011/92/UE, précitée, et de l'article 6 de la directive 2001/42/CE, précitée, qui portent sur la participation du public aux processus de décisions relatives aux projets et aux plans et programmes visés. Elle conclut qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de maintien des effets du PPAS n° 07-02 « Pachéco » et de l'acte attaqué.

VI.2. Appréciation

L'article 14^{ter} des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose comme suit :

« À la demande d'une partie adverse ou intervenante, et si la section du contentieux administratif l'estime nécessaire, elle indique ceux des effets des actes individuels annulés ou, par voie de disposition générale, ceux des effets des règlements annulés, qui doivent être considérés comme définitifs ou maintenus provisoirement pour le délai qu'elle détermine.

La mesure visée à l'alinéa 1^{er} ne peut être ordonnée que pour des raisons exceptionnelles justifiant de porter atteinte au principe de la légalité, par une décision spécialement motivée sur ce point et après un débat contradictoire. Cette décision peut tenir compte des intérêts des tiers ».

L'article 14, alinéas 3 et 5, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 énonce ce qui suit :

« [...]

La demande visant au maintien des effets de l'acte ou du règlement attaqué, en application de l'article 14^{ter} des lois coordonnées, est formulée au plus tard dans le dernier mémoire. Cette demande doit être motivée. Lorsqu'elle est introduite pour la première fois dans un dernier mémoire, les autres parties peuvent faire

valoir leurs observations écrites dans un délai de trente jours à dater de la notification de ce dernier mémoire. Le membre de l'auditorat désigné rédige dans les quinze jours un rapport complémentaire limité à cet objet. Ce rapport est joint à la convocation.
[...]

À l'expiration des délais visés aux alinéas 2 et 3, le président de la chambre fixe la date à laquelle l'affaire sera appelée ».

En application de l'article 14^{ter} des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la mesure décidant le maintien de tout ou partie des effets de l'acte annulé ne peut être ordonnée que pour des raisons exceptionnelles justifiant de porter atteinte au principe de la légalité, la décision pouvant tenir compte des intérêts des tiers. Une telle formulation montre, de toute évidence, que l'intention du législateur a été de ne permettre le recours à cette mesure qu'avec sagesse et circonspection dans le chef du Conseil d'État. Il a ainsi été précisé, au cours des travaux parlementaires qui ont précédé l'adoption de la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'État, que le recours à cette mesure exceptionnelle peut être envisagé lorsque le caractère rétroactif d'un arrêt d'annulation pourrait avoir des conséquences disproportionnées ou mettre en péril, notamment, la sécurité juridique, dans certaines circonstances (Projet de loi portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'État, *Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 5). La Cour constitutionnelle a, de même, insisté sur le juste équilibre qui doit être respecté entre « l'importance de remédier à chaque situation contraire au droit et le souci de ne plus mettre en péril, après un certain temps, des situations existantes et des attentes suscitées » (C.C., arrêt n° 18/2012 du 9 février 2012, B.9.4 ; C.C., arrêt n° 154/2012 du 20 décembre 2012, B.3 et B.4. Dans le même sens : C.C., arrêt n° 14/2013 du 21 février 2013, B.3 ; C.C., arrêt n° 73/2013 du 30 mai 2013, B.8). De même, comme l'a observé l'assemblée générale de la section de législation du Conseil d'État sur l'avant-projet de loi devenu la loi du 20 janvier 2014, précitée, « la mesure, déjà fort peu mise en œuvre à l'égard des règlements, le sera plus rarement encore lorsque c'est un acte individuel qui est annulé, compte tenu du caractère indéterminé des effets des premiers par rapport à la portée individuelle des seconds » (*Ibidem*, n° 5-2277/1, p. 98). À cet égard, il a été précisé que la circonstance que le Conseil d'État puisse désormais apprécier s'il y a lieu de moduler cette rétroactivité en fonction des circonstances propres à la cause se justifie par le fait qu'une annulation avec effet rétroactif peut avoir parfois des « effets insurmontables et disproportionnés » (*Ibidem*, n° 5-2277/3, p. 23).

Il convient d'observer que le PPA n° 07-02 « Pachéco » ne constitue pas l'acte attaqué et qu'il ne pourrait plus être annulé, faute d'avoir été attaqué dans le délai réglementaire. L'article 14^{ter} des lois coordonnées ne prévoit la possibilité

pour le Conseil d'État de maintenir les effets d'un acte réglementaire qu'en cas d'annulation de ce dernier et non lorsqu'un arrêt se limite, comme en l'espèce, à constater l'illégalité d'un tel acte.

En ce qui concerne le permis attaqué, la demande de maintien des effets n'est invoquée par les parties intervenantes qu'au regard d'une éventuelle illégalité de ce PPAS en raison d'une méconnaissance de la législation relative à l'emploi des langues en matière administrative.

Même en interprétant cette demande de maintien des effets comme visant également l'hypothèse d'une annulation pour un autre motif, la preuve de l'existence d'effets insurmontables et disproportionnés de cette annulation n'est pas rapportée. En effet, si, comme l'indiquent les parties intervenantes, l'acte attaqué porte notamment sur la réalisation d'équipements d'intérêt public susceptibles de profiter à l'ensemble de la collectivité – notamment une école et des espaces publics –, ainsi que sur la réalisation de logements (notamment conventionnés) qui sont en pénurie dans le centre de Bruxelles, il n'est pas établi que la construction d'immeubles d'un gabarit important empiétant sur l'un des rares panoramas sur la ville de Bruxelles soit la seule solution pour aboutir à ce résultat.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de maintenir les effets de l'acte annulé.

VIII. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie requérante sollicite une « indemnité de procédure aux taux de base de 700 euros », à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande, tout en indexant ce montant conformément à l'arrêté ministériel du 22 juin 2022 relatif à l'indexation de l'indemnité de procédure visée à l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par les sociétés anonymes RAC 4, RAC 4 Development et RAC 6 est accueillie.

Article 2.

Le permis d'urbanisme 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 Pachéco, la rue de la Banque, la rue Montagne de l'Oratoire et la rue de Ligne à 1000 Bruxelles, est annulé.

Article 3.

La demande de maintien des effets est rejetée.

Article 4.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie requérante.

Les parties intervenantes supportent les droits de 450 euros liés à leur intervention, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 9 décembre 2022, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

présidente du Conseil d'État,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht