

## Conseil communal du 5 décembre 2011

### Question orale de Mme Nagy concernant « l'adoption du PPAS de la Cité administrative de l'État »

**Mme Nagy.**- Depuis les réunions de la Commission de concertation de la Ville de Bruxelles en 2009, un Plan particulier d'affectation du sol est en cours d'élaboration concernant la Cité administrative de l'État. Les enjeux liés à sa rénovation sont considérables : intégration de ce site isolé dans le tissu urbain en rétablissant une liaison entre le bas et le haut de la ville, implantation d'une mixité des fonctions par du logement, des commerces de proximité et des équipements collectifs.

Selon la presse, les superficies auraient globalement été définies.

Les propriétaires, ainsi que leurs architectes, avaient profité du Mipim de 2010 pour présenter leur projet pour ce site de 16 hectares.

Je souhaite vous poser une série de questions :

Pourriez-vous nous indiquer où en est l'élaboration du PPAS ? Un agenda a-t-il été fixé ? Dans l'affirmative, quel est-il ?

Le PPAS garantira-t-il les 35 % de logements promis ? Dans l'affirmative, quelles seront les conditions imposées aux promoteurs ?

Comment sera gérée la problématique des places de parkings ? Les 1.700 places existantes ne semblent pas suffisantes aux yeux de la police.

L'installation de la police fédérale en ces lieux en décembre 2013 est-elle entérinée ? Dans l'affirmative, quelles sont les mesures existantes dans le PPAS afin d'encadrer cette installation ?

En ce qui concerne la construction, quelles sont les recommandations du PPAS ?

Le nombre de tours semble être passé à deux selon le projet présenté au Mipim.

Qu'en est-il concrètement ?

Il est étonnant qu'alors que le gouvernement régional lance une étude sur les constructions en hauteur et leurs éventuelles implantations, la Ville de Bruxelles,

sans réflexion préalable, ni règlement général sur les lieux d'implantation ou sur les vues, s'aligne sur les propositions des investisseurs.

Comment le PPAS va-t-il garantir la reconstruction d'un front bâti ainsi qu'une mixité des fonctions et une mixité sociale ?

Que prévoit le PPAS pour le réaménagement du jardin et son accès ?

**M. Ceux**, échevin.- La Ville s'est lancée dans l'élaboration du PPAS Pacheco en 2007 après la publication d'un arrêté du gouvernement précisant le programme de cette zone d'intérêt régional (ZIR n° 11). Pour rappel, cet arrêté fait lui-même suite à un schéma directeur, adopté par la Région en vertu du Plan Régional de Développement, mais sans valeur réglementaire.

Nous reprendrons l'historique du dossier pour les quinze derniers mois, les faits antérieurs ayant été rapportés au Conseil à l'occasion des décisions jalonnant la procédure.

Le 18 juin 2010, le comité d'accompagnement désigné par le gouvernement pour suivre l'élaboration du Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) du PPAS s'est réuni afin de rédiger la déclaration de clôture de l'étude. Le Conseil communal a ensuite pris connaissance du dossier, en séance du 28 juin 2010.

Une enquête publique a été organisée du 3 septembre au 2 octobre 2010. La commission de concertation s'est réunie une première fois le 13 octobre 2010, a demandé de consulter une série d'instances régionales et a ensuite remis un avis, en séance du 14 décembre 2010. La commission de concertation demandait principalement de revoir à la baisse la densité sur le site de la Cité

Administrative de l'État et de réétudier certains aspects du projet, sans cependant donner de direction précise sur le type de modifications souhaitées.

Cette réaction étonna fort les services en charge du dossier. En effet, le projet de PPAS était en tous points conforme à l'arrêté du gouvernement et son élaboration avait été suivie pas à pas par les différentes administrations régionales compétentes.

Lors des discussions préalables à la rédaction de l'avis de concertation, il avait été principalement question d'envisager une diminution de l'immeuble prévu à l'angle de l'Esplanade et du jardin Pechère, le long du boulevard Pacheco. La seule possibilité, pour réduire la densité, consistait à reporter une partie des 35 % de logement exigés par le PRAS sur les immeubles de la rue Royale également situés en ZIR. Le Conseil communal s'est donc résolu à suivre cette voie et a décidé de modifier le projet de PPAS en séance du 24 janvier 2011. Pour modifier un projet de PPAS soumis à Rapport sur les incidences environnementales, il y a lieu de reprendre la procédure prévue par le CoBAT depuis le début. Un complément au cahier des charges du RIE a donc été rédigé par les services et proposé au comité d'accompagnement en janvier 2011. La procédure prévoit également que tout cahier des charges doit d'abord être soumis au Collège, puis aux avis des instances régionales désignées à cet effet, puis être à nouveau approuvé par le Collège après corrections.

Le comité d'accompagnement, élargi à de nouveaux membres, a demandé l'étude de plusieurs nouvelles variantes. L'étude du complément de RIE, qui aurait pu se clôturer en quelques mois, s'est alors prolongée progressivement, en fonction des souhaits des membres du comité d'accompagnement d'ajouter ou de modifier les variantes à analyser.

Une prochaine réunion du comité est prévue ce vendredi 16 décembre et ses membres se réuniront ensuite début janvier pour clôturer l'étude d'incidence. Suivra alors la procédure officielle d'adoption d'un projet de PPAS avec passage au Collège et au Conseil communal, enquête publique d'un mois et commission de concertation début 2012, suivies de l'adoption définitive par le Collège et le Conseil, puis envoi au gouvernement pour décision finale.

Le projet de PPAS est conforme à l'arrêté du gouvernement et au PRAS qui imposent 35 % de logement sur le site de la ZIR. Sur le site de la Cité Administrative, 30 % minimum du quota de logements devront être du type

conventionné ou social. Cela est précisé dans les prescriptions. Une variété de types de logements est également requise, notamment sur la base du nombre de chambres par appartement.

Il y a actuellement 1.860 places autorisées par permis d'environnement sur le site. L'arrêté du gouvernement limite le nombre de places à 2.000. Les prescriptions du PPAS s'inscriront bien entendu dans ce cadre.

À ce stade, nous évaluons la nécessité d'autoriser, en plus de ces places de parking destinées aux particuliers (habitants et utilisateurs des bureaux), une série d'emplacements destinés aux véhicules utilitaires nécessaires à la police dans le cadre du déploiement de ses activités.

La police fédérale a signé un bail de location pour les étages des blocs D et F. Il est question que la police fédérale occupe également le rez-de-chaussée des blocs D et F et que la police locale occupe la partie du bloc C affectée aux bureaux. À l'exception des mesures spécifiques prises pour les parkings, il n'y a pas lieu d'encadrer davantage cette installation, qui correspond à un usage normal de bureau.

Le schéma directeur de la zone Botanique prévoyait une grande tour sur l'Esplanade de la Cité administrative et proposait différentes implantations possibles. Le Rapport d'incidences environnementales du PPAS Pacheco, en comparant les incidences sur l'environnement de différentes variantes de spatialisation, a conclu qu'il était plus intéressant de répartir la densité sur le site en deux zones, avec dès lors des gabarits moins élevés. La densité élevée résulte entièrement du programme imposé par la Région. Le travail du chargé d'étude a été de veiller à l'implantation la plus adéquate possible pour cette densité.

Les différences étaient grandes entre le projet du promoteur et celui du premier projet de PPAS, même si tous deux présentaient deux zones de construction de part et d'autre de l'Esplanade. Je pense qu'il est beaucoup plus équilibré de prévoir l'ensemble des constructions sur deux éléments hauts, au lieu d'un seul. À la suite de l'avis de la Commission de concertation sur le PPAS, le promoteur

a revu son projet dans un sens qui s'approche davantage de ce que nous souhaitons pour ledit PPAS.

Comment le PPAS va-t-il garantir la reconstruction d'un front urbain ainsi qu'une mixité des fonctions et une mixité sociale ?

Des permis d'urbanisme ont déjà été délivrés pour les bureaux ; le quota maximal est atteint. En répartissant les logements, des commerces et des équipements sur deux zones de nouvelle construction, le projet de PPAS assure une plus grande mixité des fonctions sur l'ensemble de la zone. Parmi les équipements imposés figurent une école fondamentale, une crèche et un poste SIAMU.

Le socle de la Cité administrative, avec sa façade aveugle cachant un parking, doit être revu, mais une partie importante de celui-ci ne peut être modifiée : il s'agit du socle de la tour des finances, qui abrite des bureaux. En outre, deux accès au parking doivent être maintenus. Pour le reste, le projet de PPAS prévoit la réalisation de trois zones de connexion verticale entre le boulevard, le jardin et l'esplanade, qui doivent garantir une meilleure accessibilité au site. Les commerces et équipements seront implantés de manière préférentielle de part et d'autre de ces accès.

En ce qui concerne la mixité sociale, voir le point sur le logement, ci-dessus.

Le projet de PPAS prévoit la restauration du jardin Pechère dans son état d'origine. L'ensemble des espaces publics construits sur la dalle (jardin, promenade plantée et esplanade) restent grevés de servitudes publiques de passage sur sol privé. Seules certaines zones très réduites peuvent être clôturées si les besoins le justifient. Pour améliorer l'accès, les trois zones de connexion verticale dont question ci-dessus doivent être largement visibles et conçues de manière confortable pour tout type d'usager. Des remontées mécaniques sont de ce fait exigées en plus des escaliers.

Enfin, une prescription du projet de PPAS exige qu'une proportion importante des zones de passage public reste accessible pendant les chantiers de construction.

*(M. Close, échevin, prend la présidence de la séance)*

**M. le Président.**- La parole est à Mme Nagy.

---