



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: P396/2017

Adresse / Adres: Boulevard Pachéco 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RAC 4 - S.A. (Machtelincx)

Objet / Betreft: Demande initiale: 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.

Demande amendée : 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, abattre 397 arbres à haute tige et en replanter 377.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2019 - 21/02/2019

Réactions / Reacties: 75 dont une pétition de 44 signataires

14 Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/03/2019 - 19/03/2019

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

#### Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

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 « Pacheco - ZIR n° 11 "Cité Administrative" » arrêté par arrêté du Gouvernement du 31/01/2013 ; que la demande concerne plus précisément les zones A3, A4 et le socle dudit PPAS ;

Attendu que le projet initial 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 ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés et mis en œuvre dans la zone A du PPAS dans le contexte de son développement urbanistique ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Attendu que la demande est soumise à étude d'incidences en vertu de l'application de l'article 128 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe A pour les rubriques 19, 20 et 21 ;

Vu l'enquête publique portant sur le projet de cahier de charges de l'étude d'incidences qui s'est déroulée du 01/09/2017 au 15/09/2017 ;

Vu les 119 réactions écrites à cette enquête publique et les remarques exprimées en séance de la commission de concertation du 27/09/2017 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 27/09/2017 sur le projet de cahier charges de l'étude d'incidences ;

Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 27/09/2017 sur le choix par le demandeur du chargé de l'étude d'incidences à savoir l'équipe du bureau agréé ARIES Consultants SA ;

Vu la composition définitive du Comité d'Accompagnement de l'étude d'incidences : Ville de Bruxelles, Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – Direction de l'Urbanisme, Bruxelles Environnement, Bruxelles Mobilité – Direction Stratégie, Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – Direction des Monuments et des Sites ;

Vu la notification de la décision de clôture de l'étude d'incidences du 12/10/2018 établie par le Comité d'Accompagnement ;

Considérant que l'étude d'incidences a examiné les incidences du projet introduit et d'une alternative de composition architecturale qui a été sollicitée par le Comité d'Accompagnement ;

Vu l'ensemble des recommandations formulées par l'étude d'incidences sur le projet initial et l'alternative de composition architecturale ;

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

Attendu que le projet amendé se base sur l'alternative de composition architecturale ;

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, abattre 397 arbres à haute tige et en replanter 377 ;

Attendu que la demande amendée est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 124 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;
- Application de l'article 141 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : demande soumise à étude d'incidences (annexe A, rubriques 19, 20 et 21) ;
- Application de l'article 155, §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - Application de l'article 1.4.1.7. du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°07-02



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

- « Pacheco » : dépassement du seuil de 1000 m<sup>2</sup> par unité de commerce ;
- dérogations au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°07-02 « Pacheco » :
    - art. 2.9.2 : parking (parking public et parking vélo) ;
    - art. 2.9.4.3 : zone de promenade (abattage d'arbres) ;
    - art. 2.9.4.4 : esplanade (mâts de drapeaux) ;
    - art. 2.9.7 : zone A3 (gabarit et appartements traversants) ;
    - art. 2.9.8 : zone A4 (gabarit et appartements traversants) ;

Attendu que la demande amendée est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant : application de l'art. 207 §1.a14 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire « Jardin suspendu de la cité administrative » ;

Attendu que la demande amendée a été soumise à enquête publique du 23/01/2019 au 21/02/2019 et que 75 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- La demande d'une révision du PPAS Pacheco ;
- L'utilisation du bâtiment RAC2 ;
- La densité excessive d'immeubles ;
- L'absence de logements sociaux ;
- Le manque d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- La présence excessive de petits logements ;
- L'altération de la perspective à partir de la colonne du Congrès ;
- La suppression de la vue depuis l'Esplanade vers la cathédrale ;
- La hauteur et la position de la tour Pechère dans l'axe du panorama vers la ville basse ;
- La hauteur des bâtiments Oratoire et Esplanade et leurs impacts sur les logements existants et sur l'école en termes de vues, de lumière et d'ensoleillement ;
- La problématique de l'îlot de chaleur pour la zone A3 ;
- Le caractère non passif des bâtiments au niveau énergétique ;
- La typologie de l'architecture proposée et son caractère austère ;
- Le nombre d'emplacements de parking ;
- L'absence de parkings ou de zones de stationnement pour l'école et la crèche ;
- La relation entre l'école et le futur commissariat de police ;
- L'abatage des arbres ;
- La modification de l'interdistance entre les arbres du jardin organique et la diminution du nombre d'arbres en opposition à la problématique de l'îlot de chaleur urbain ;
- Le manque d'ampleur et la scénographie de l'escalier monumental ;
- Le manque de zones de repos de l'escalier monumental ;
- ...;

Considérant que le Collège de Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a émis son avis en date du 21/03/2019 ;

Considérant que le projet amendé porte plus précisément sur :

- les démolitions des caves du bâtiment G, du socle dans la zone A3, de divers éléments au niveau du socle dans le reste de la zone A ;
- la construction de 3 nouveaux immeubles de logement : immeuble Pechère comprenant 119 appartements, immeuble Oratoire (A3b Nord et Sud) comprenant 164 appartements et immeuble Esplanade comprenant 160 appartements ;
- la construction d'une nouvelle crèche pouvant accueillir 72 enfants et d'une école maternelle et primaire pouvant accueillir 456 élèves ;
- la construction de 8 surfaces commerciales de superficies variées allant de 114 m<sup>2</sup> à 1.566 m<sup>2</sup> ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

- l'aménagement de jardins collectifs pour les logements ;
- le réaménagement des parkings A et B : aménagement de 945 emplacements dans le parking A attribués aux bureaux situés dans la tour des finances et à un parking public et aménagement de 834 emplacements dans le parking B attribués aux 3 nouveaux immeubles de logement, aux bureaux de RAC 2 et à la Police Fédérale ; adaptation des mesures relatives à la protection incendie ; restructuration des accès aux différents parkings ; aménagement de 1305 emplacements pour vélos dont 500 publics, 73 affectés à de l'équipement d'intérêt collectif et de service public (école et crèche) et 732 affectés aux logements (= 1 emplacement par chambre d'appartement) ;
- l'aménagement d'un local pour les riverains ;
- l'aménagement des abords du périmètre de la présente demande : la création de nouvelles liaisons verticales entre les différents niveaux du site, la création d'une promenade verte du nord au sud du site, la rénovation du jardin organique de Pechère, la rénovation de la plaine de jeu et la rénovation de l'esplanade ;

Considérant que le projet amendé vise à répondre aux recommandations de l'étude d'incidences ;

Considérant toutefois que l'annexe 5 de la note explicative qui vise à détailler et justifier les réponses aux recommandations présente des incohérences et des imprécisions ;

### AFFECTATION DES BATIMENTS :

Considérant que le projet se situe dans la zone à prescriptions particulières A3, A4 et le socle du plan particulier d'affectation du sol (PPAS), qu'il s'agit de la dernière phase de construction de la zone A ;

Considérant que le projet amendé comprend 57.463,16 m<sup>2</sup> de superficie de plancher répartis comme suit :

- logements : 45.555,34 m<sup>2</sup> (443 appartements) ;
- équipements : 7.345,57 m<sup>2</sup> (crèche, école, local riverain et parking vélo public) ;
- commerces : 4.562,25 m<sup>2</sup> (8 surfaces commerciales dont 6 HORECA) ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) permet/impose les affectations suivantes en zone A :

- logements : minimum 50.250 m<sup>2</sup> dont un minimum de 30% de logements de type social et/ou conventionné (à situer dans la zone A3) ;
- bureaux : maximum 68.600 m<sup>2</sup> dans les zones A1 et A2 uniquement ;
- équipements d'intérêt collectif et de service public : minimum 16.200 m<sup>2</sup> dont 6.000 m<sup>2</sup> dans la zone A1 ; une école maternelle et/ou primaire de minimum 4.500 m<sup>2</sup> dans les zones A2, A3 et/ou socle ; une crèche de 1.600 m<sup>2</sup> dans les zones A2, A3, A4 et/ou socle et un poste SIAMU de minimum 1.100 m<sup>2</sup> dans la zone A1 ;
- commerces : minimum 5.000 m<sup>2</sup> et maximum 8.000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la zone A comprend déjà 7.707 m<sup>2</sup> de logements dans la zone A2, que le projet amendé porte la superficie totale des logements à 53.262,34 m<sup>2</sup> dans la zone A, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que le projet prévoit 13.687 m<sup>2</sup> de logements conventionnés, que la prescription 1.4.1.2 du PPAS prévoit que le calcul de la part de logements conventionnés doit être réalisé sur l'ensemble des logements de la zone A et pas uniquement par rapport au projet de la demande ;

Considérant que la superficie de logements conventionnés doit donc être revue de manière à vérifier le respect de cette prescription ;

Considérant que le projet amendé ne prévoit pas de bureaux, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que la zone A comprend déjà 8.524 m<sup>2</sup> d'équipement d'intérêt collectif ou de service public dans les zones A1 et A2, que le projet amendé porte la superficie totale des équipements d'intérêt collectif ou de service public à 16.266 m<sup>2</sup> dans la zone A ;

Considérant que l'école a une superficie de 5.051 m<sup>2</sup> et la crèche de 1.717 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le PPAS impose un minimum de 4.500 m<sup>2</sup> de locaux réservés aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et/ou aux commerces dans le socle, que le projet y prévoit 343 m<sup>2</sup> d'équipement et 4.203,23 m<sup>2</sup> de commerces, que l'accès SNCB Gare du Congrès a une superficie de 397 m<sup>2</sup>, que l'ensemble porte donc sur un total de 4.943 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les parkings vélos publics (343 m<sup>2</sup>) ont été intégrés au calcul de ces superficies ;

Considérant que ceux-ci sont à considérer comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public et ne relèvent de l'affectation commerciale en raison du caractère gratuit de ce parkings ;

Considérant que la demande répond dès lors aux prescriptions 1.4.1.2 et 2.9.9 du PPAS;

Considérant que le site nécessite également la présence d'un local aisément accessible à destination du personnel d'entretien des espaces publics ;

Considérant que ce local doit comprendre un espace de stockage, des sanitaires, une pièce polyvalente pour le personnel avec éclairage naturel et une porte d'accès d'une largeur suffisante pour le passage du matériel ;

Considérant que l'espace situé sous l'escalier de la promenade verte semble correspondre davantage aux besoins de ce local qu'à un local riverain ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de prévoir un local pour les riverains de dimensions et de typologie adéquate ; que ce local doit être facilement accessible, positionné de préférence le long de la promenade verte ou de l'esplanade et qu'un accès direct aux espaces extérieurs collectifs est à privilégier ;

Considérant, suite aux recommandations de l'étude d'incidences, que ce local doit être également destiné aux habitants des quartiers avoisinants afin de développer des initiatives collectives et créer des lieux de rencontre ouverts ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que la zone A comprend déjà 626 m<sup>2</sup> de commerces dans les zones A1 et A2, que le projet amendé porte la superficie totale des commerces à 5.188 m<sup>2</sup> dans la zone A, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que les différents commerces sont de tailles variées allant de 114 m<sup>2</sup> à 1.566 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il y a 6 commerces Horeca prévus ;

Considérant que le projet prévoit 3 commerces de dimensions supérieures à 1.000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ces espaces répondent à une variété d'affectations commerciales qui sont bienvenues dans le quartier, que les grands commerces se prêtent par exemple à l'implantation d'un supermarché local ;

Considérant que les grands commerces sont situés dans le socle, que les espaces sont profonds et possèdent peu de façades vitrées, que ceux-ci se prêtent parfaitement à l'affectation commerciale et sont en revanche peu adéquats pour toute autre affectation ;

Considérant que les façades vitrées des commerces permettent d'animer le socle sur le boulevard Pacheco ;

Considérant que les commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> ne portent dès lors pas atteinte à la fonction principale de la zone ;

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Considérant que le projet amendé prévoit la construction d'un immeuble de logements sur la zone A3A, l'immeuble « Esplanade », un immeuble de logements sur la zone A3B, l'immeuble « Oratoire » et un immeuble de logements sur la zone A4, l'immeuble « Pechère » ;

Considérant que l'immeuble Esplanade est implanté en longueur le long de l'esplanade où se situe son accès principal ;

Considérant que par rapport à l'ancien bâtiment G, le nouvel immeuble est repoussé vers l'Esplanade afin de dégager un maximum d'espace pour la nouvelle école située dans la zone A3C ;

Considérant que le nouvel alignement du bâtiment « Esplanade » présente un recul de 8,85 m par rapport au pignon du bâtiment C ; qu'il répond à des impératifs techniques (alignement sous-structure et joint de dilatation) et est conforme à l'alignement imposé par le PPAS, soit un minimum de 6,00 m ;

Considérant que l'alignement du pignon de cet immeuble est fixé par le PPAS à 11,45 m de la façade du bâtiment C, que cet alignement est respecté ;

Considérant que l'immeuble comprend deux unités commerciales, C7 (Horeca) et C8 (Horeca) au rez-de-chaussée en bordure de l'esplanade sous une arcade ;

Considérant que l'immeuble Oratoire est implanté entre la rue de la Banque et la nouvelle promenade verte nord-sud créée sur le site, que les entrées des logements se situent sur la rue de la Banque mais également sur la promenade verte ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que les étages inférieurs de l'immeuble Oratoire situés dans le socle comprennent les unités commerciales C3 (Horeca) et C4 ;

Considérant que l'immeuble Pechère est implanté entre le boulevard Pacheco et la nouvelle promenade verte nord-sud créée sur le site, que les entrées des logements se situent sur le Boulevard Pacheco mais également sur la promenade verte ;

Considérant que les étages inférieurs de l'immeuble Pechère situés dans le socle comprennent les unités commerciales C1 (Horeca), C2 (Horeca) et C5 (Horeca) ;

Considérant qu'un ascenseur public se situe à l'angle du bâtiment et permet de relier le niveau du boulevard Pacheco, le niveau de la promenade verte et le niveau de l'esplanade ;

Considérant que le projet amendé prévoit la construction d'un immeuble pour une crèche et une école sur la zone A3B et A3C ;

Considérant que cet immeuble est implanté le long de la rue Montagne de l'Oratoire où se situe l'entrée principale pour les deux entités ;

Considérant qu'une salle de sport est prévue dans le socle au sous-sol du bâtiment, qu'une entrée indépendante est prévue via la promenade verte ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une unité commerciale C6 dans le socle à proximité de la gare du Congrès ;

Considérant que les unités commerciales C1, C2, C3, et C6 sont accessibles via le boulevard Pacheco, l'unité commerciale C4 est accessible via la rue de la Banque, l'unité commerciale C5 est accessible via la promenade verte et les unités commerciales C7 et C8 sont accessibles via l'Esplanade ;

Considérant que le PPAS limite la superficie de plancher à 143.500 m<sup>2</sup> dans la zone A (prescription 1.4.1.2 du PPAS), que les zones A1 et A2 comprennent déjà 84.925 m<sup>2</sup>, que le projet amendé porte la superficie de plancher totale à 142.785 m<sup>2</sup> dans la zone A, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que le PPAS limite la densité de construction à 43.000 m<sup>2</sup> de superficies de plancher dans la zone A3 (prescription 2.9.7 du PPAS), que le projet amendé y prévoit 39.275 m<sup>2</sup>, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que le PPAS limite la densité de construction à 14.000 m<sup>2</sup> de superficies de plancher dans la zone A4 (prescription 2.9.8 du PPAS), que le projet amendé y prévoit 13.642 m<sup>2</sup>, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que le PPAS limite l'emprise au sol de la construction à 70% de la zone A4 d'une superficie au sol de 1.447 m<sup>2</sup>, que le projet amendé prévoit une superficie maximum de 761,07 m<sup>2</sup> c-à-d 53 % de la zone, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

### VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Considérant que les immeubles Esplanade et Pechère présentent des gabarits identiques (niveau +/- 74,10 m) et respectent les hauteurs totales prévues par le PPAS de respectivement 57 m par rapport à l'esplanade pour le bâtiment Esplanade et 66 m par rapport aux jardins pour le bâtiment Pechère ;

Considérant que le nombre de niveaux autorisé par le PPAS pour ces deux immeubles hauts est respecté à savoir R+16 calculé par rapport au niveau de l'esplanade pour le bâtiment Esplanade et R+19 calculé par rapport au niveau du jardin pour le bâtiment Pechère ;

Considérant que les deux derniers niveaux doivent cependant être situés en retrait en vue du respect du PPAS, que les bâtiments sont constitués d'une exo-structure continue sur l'ensemble de la hauteur des immeubles, y compris sur les 2 derniers niveaux, qu'il peut être considéré que la demande déroge dès lors au PPAS sur ce point ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment Esplanade, les façades sont en retrait sur un recul qui varie entre 0,87 m et 1,94 m par rapport à l'alignement extérieur de cette exo-structure sur l'ensemble des niveaux des façades nord et sud, qu'il n'y a pas de retraits sur les deux autres façades ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment Pechère, les façades sont en retrait de +/- 1 m par rapport à l'alignement extérieur de l'exo-structure sur les deux derniers niveaux et de 0,70 m vis-à-vis des étages inférieurs ;

Considérant que l'« exo-structure horizontale » n'est pas prévue entre ces deux derniers niveaux qui forment dès lors un ensemble cohérent et le couronnement des immeubles ;

Considérant que l'expression architecturale des bâtiments est ainsi particulièrement travaillée et que cette proposition n'induit pas d'incidences supplémentaires significatives en termes de perte d'ensoleillement ou de luminosité pour les biens voisins et ce au vu de la hauteur des bâtiments ;  
Considérant que le traitement architectural des derniers étages est particulièrement important dans ce type de constructions hautes car ils composent le paysage urbain au-delà des limites du quartier ;

Considérant que les dérogations aux articles 2.9.7 et 2.9.8 du PPAS sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'au lieu d'un immeuble continu longeant la rue de la Banque et la rue Montagne de l'Oratoire, le projet amendé prévoit 3 volumes autonomes dans la zone A3B :

- 2 volumes pour les logements Oratoire d'un gabarit R+8 calculé par rapport au niveau de l'esplanade (hauteur : 29,45 m),
- 1 volume pour l'école et la crèche d'un gabarit R+3 calculé par rapport au niveau de l'esplanade ;

Considérant que ces 3 entités sont séparées d'une part, par le jardin commun entre les deux volumes de logements et, d'autre part, par la promenade verte entre les logements et la crèche/école;

Considérant de ce fait que la construction est interrompue et que la variation de 1 à 3 niveaux autorisée par le PPAS y est dépassée à la baisse ;

Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble suite à cette proposition est diminuée ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que la scission en 3 volumes permet d'augmenter tant la lisibilité de l'école et de la crèche au sein du site en tant qu'unité indépendante, que la lisibilité de la promenade verte qui n'est ainsi pas surplombée d'étages de logement et clairement affirmée depuis la rue Montagne de l'Oratoire ;

Considérant que la scission en 2 volumes de l'immeuble de logements permet de réaliser une zone verte perceptible depuis la rue de la Banque, d'améliorer la configuration des appartements des immeubles et de dégager davantage la vue et la perspective sur la ville basse à partir des logements du bâtiment existant RAC 3 ;

Considérant que la dérogation à l'article 2.9.7 du PPAS est dès lors acceptable ;

### ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Considérant que le bâtiment Pechère, qui occupe un endroit proéminent dans le paysage urbain, est composé d'une façade en pierre naturelle foncée de finition brute ;

Considérant que la façade est composée d'une exo-structure permettant de créer un effet de double hauteur sur toute la façade qui accentue avantageusement sa verticalité ;

Considérant que les appartements possèdent des terrasses disposées en loggias à l'arrière de l'alignement des façades ;

Considérant que le bâtiment Esplanade est composé d'une façade en pierre naturelle de couleur foncée de finition polie et en pierre artificielle de ton verdâtre ;

Considérant que la façade est également composée d'une exo-structure ainsi que d'un recul important de la façade en partie centrale permettant de créer des zones privées à l'arrière de l'alignement pour des terrasses à destination des logements ;

Considérant que les 4 angles du bâtiment sont marqués par des loggias à tous les niveaux ;  
Considérant que la composition des façades extérieures des bâtiments Pechère et Esplanade est rigoureuse via l'exo-structure afin de s'intégrer au site tout en offrant une variation de traitement intéressante grâce aux différents reculs qui sont créés, à l'alternance d'espaces intérieurs et extérieurs permettant une animation de la façade marquée par des pleins et des vides, un calepinage différent de l'exo-structure et une pierre de façade tantôt polie tantôt brute de teinte subtilement différente ;

Considérant que le bâtiment Oratoire est composé d'une façade en appareillage de briques de teinte beige (sable), qu'il se lit comme un ensemble mais propose des nuances dans les maçonneries des façades tantôt traitées avec des façades obliques au nord tantôt traitées avec des reculs orthogonaux et des briques ajourées au sud ;

Considérant que les appartements possèdent des terrasses disposées en loggias à l'arrière de l'alignement des façades ;

Considérant que le travail de l'appareillage des briques, l'alternance des plans de façade, des pleins et des vides participent à l'animation de la façade ;

Considérant que la lecture du bâtiment est de manière générale orthogonale et crée dès lors un dialogue avec les autres bâtiments du site, existants et projetés ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que le bâtiment de l'école et de la crèche est composé d'une façade comprenant de grandes parois vitrées, de trumeaux en briques vernissées vertes et de poutres en béton architectonique de teinte claire ;

Considérant que cet équipement d'intérêt collectif ou de service public se distingue des autres bâtiments du fait de sa hauteur et de son langage architectural qui tend à privilégier les lignes horizontales ;

Considérant que le socle existant, continu et fermé, le long du Boulevard Pacheco, est percé au maximum ;

Considérant qu'il comprend en façade à rue : l'accès existant vers la gare du Congrès, les entrées et sorties des parking A et B, la vitrine d'une nouvelle unité commerciale sous le jardin organique, le large percement d'une nouvelle place afin de permettre une liaison est-ouest au sein du site et les rez-de-chaussée des nouveaux immeubles Pechère et Oratoire disposant chacun d'un socle autonome reprenant les trames des étages de ces immeubles et tout en intégrant les entrées des logements et les vitrines des commerces ;

Considérant que le projet amendé forme à la fois un ensemble architectural cohérent et varié grâce aux divers volumes projetés et aux nuances des détails en façade de chaque immeuble ;

Considérant que le choix des matériaux de façade et les détails architectoniques proposés permettent l'intégration des bâtiments au sein du contexte urbain et sont les garants de la pérennité des bâtiments ;

### LOGEMENTS

Considérant que le projet amendé prévoit 443 appartements répartis comme suit :

- 44 studios,
- 178 appartements de 1 chambre,
- 136 appartements de 2 chambres,
- 85 appartements de 3 chambres ;

Considérant que la zone A comprend déjà 77 appartements répartis comme suit :

- 2 studios,
- 23 appartements de 1 chambre,
- 50 appartements de 2 chambres,
- 2 appartements de 3 chambres ;

Considérant que le projet amendé porte dès lors à 520 le nombre d'appartements au sein de la zone

A répartis comme suit :

- 247 studios ou appartements de 1 chambre (soit 47 % du total de logements dans la zone A),
- 186 appartements de 2 chambres (soit 36 % du total de logements dans la zone A),
- 87 appartements de 3 chambres (soit 17% du total de logements dans la zone A) ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) impose une mixité de types d'appartements du point de vue, notamment, du nombre de chambre ; qu'il recommande maximum 35% de logements de 1 chambre ou de studio, maximum 45% de logements de 2 chambres et maximum 25% de logements de 3 chambres et plus ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que le projet amendé prévoit une mixité d'appartements et que la demande ne déroge dès lors pas au PPAS mais ne suit cependant pas les recommandations de celui-ci en ce qu'elle prévoit une part trop importante de petits logements, qu'il y a dès lors lieu d'améliorer la mixité afin de tendre davantage au respect des recommandations du PPAS au sein de la zone A ;

Considérant que le projet amendé déroge aux articles 2.9.7 et 2.9.8 du PPAS en ce que 70% des logements dans les zones A3 et A4 ne sont pas traversants ou, au minimum, ouverts sur deux façades ;

Considérant en effet que 62 % des logements sont traversant ou ouverts sur deux façades ;

Considérant que les immeubles sont conçus autour d'une circulation verticale centrale afin d'éviter les coursives, que cette configuration induit inévitablement des logements mono-orientés dans ce type de bâtiments hauts ;

Considérant que les logements mono-orientés sont majoritairement organisés en longueur par rapport aux façades et sont peu profonds afin de garantir un éclairage en lumière de jour et un ensoleillement maximal ;

Considérant qu'aucun des logements mono-orientés n'est situé directement en face d'un autre ;  
Considérant que les logements situés dans les immeubles hauts, même si mono-orientés, bénéficient de vues dégagées sans vis-à-vis direct ;

Considérant que certains des logements mono-orientés sont organisés en duplex au bas et au sommet des immeubles ce qui en augmente les qualités spatiales ;

Considérant que le fait d'avoir des appartements mono-orientés répartis parmi une majorité d'appartements bi-orientés, permet d'animer la façade par une répartition hétérogène de châssis de chambres ou de séjours, de portes coulissantes ou de balcons, ce qui contribue à l'aspect qualitatif du projet ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées aux prescriptions 2.9.7 et 2.9.8 sont acceptables;  
Considérant que le PPAS prescrit au point 2.9.7 une zone non couverte extérieure de 1.000 m<sup>2</sup> minimum avec un taux de verdurisation de minimum 50% à destination des nouveaux habitants du site, que les logements Esplanade et Oratoire sont organisés le long de deux espaces collectifs verdurisés pour une superficie totale de 1.000 m<sup>2</sup>, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que les appartements en duplex au rez-de-jardin du bâtiment Esplanade sont accessibles directement via les jardins collectifs de manière individuelle ;

Considérant qu'il n'y a pas de zone d'intimité délimitée le long des appartements au sein du jardin collectif ;

Considérant que ces appartements n'ont dès lors pas d'espaces privatifs extérieurs ;

Considérant que l'accès individuel de ces logements via l'extérieur n'est pas optimal en ce qui concerne leur accès vers le parking, le parking vélo ou les caves ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que les halls d'entrées prennent place en façade au détriment des espaces de séjours et des cuisines ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer l'entrée des logements via le couloir intérieur et de déplacer les halls d'entrées à l'arrière des logements ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des jardins collectifs afin de prévoir des zones extérieures privatives pour ces logements ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir des zones extérieures privatives pour les logements au rez- de-jardin du bâtiment Oratoire ou en formant des loggias en retrait ;

Considérant que les appartements du bâtiment Oratoire situés au niveau de la promenade verte ne disposent pas de zones d'intimité suffisante et qu'ils ne permettent pas l'animation souhaitée le long de ce nouveau parcours public ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les rez-de-chaussée donnant sur la promenade verte en y favorisant les équipements ou les commerces ;

Considérant le projet amendé prévoit 346 caves pour les 443 appartements, qu'il y a lieu de modifier le projet afin de prévoir une cave par appartement ;

### L'ECOLE ET LA CRECHE

Considérant que l'école et la crèche sont organisées autour d'une cour de récréation centrale ;

Considérant que la crèche se développe sur deux niveaux en partie Est et que l'école se développe sur 2 à 6 niveaux en partie Ouest et en façade à rue ;

Considérant qu'une zone d'accès et d'attente pour les parents est créée entre les deux entités aux rez-de-chaussée sous le bâtiment donnant directement sur la cour de récréation ;

Considérant qu'il y a lieu de justifier la superficie de cette zone d'attente par rapport au nombre de parents susceptibles d'y attendre leurs enfants afin d'éviter de gêner la voie publique ;

Considérant qu'il est demandé de vérifier la faisabilité d'aménager l'entrée pour l'école du côté de la promenade verte ;

Considérant que l'accès vers la salle de sport pour un usage externe à l'école se situe le long de la promenade verte, que l'utilisateur pénètre dans le bâtiment et est confronté à un hall restreint et à deux portes dont l'une permet de descendre à l'ensemble du « complexe sportif » en sous-sol ;

Considérant que cet accès n'est pas optimal et doit être amélioré ;

Considérant que les espaces de récréation de l'école se situent au rez-de-chaussée, sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage et sur la toiture du 4<sup>ème</sup> étage pour un total en superficie de 1637,57 m<sup>2</sup>, que la demande est conforme à la prescription 1.4.1.4 du PPAS sur ce point qui prescrit un minimum de 1.600 m<sup>2</sup> en zone A3;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que les espaces extérieurs pour la crèche sont délimités au rez-de-chaussée, en bordure de la cour de récréation de l'école, pour une superficie totale de 125 m<sup>2</sup>, et sont situés au 1<sup>er</sup> étage sur des terrasses en surplomb de la cour de récréation pour une superficie totale de 289 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'une zone de la cour de récréation est réservée au rez-de-chaussée pour le parking des vélos, que celui-ci donne sur les jardins communs des logements ;

Considérant que la cour de récréation sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage est en partie destinée à un jardin éducatif en face des logements Esplanade ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des sanitaires à proximité de chaque cour de récréation ;

Considérant que l'occupation des cours durant les récréations et les activités extra scolaires provoqueront des nuisances sonores ;

Considérant que la réverbération du bruit de celles-ci induira des désagréments pour les occupants de ces cours mais aussi pour les habitants des logements environnants ;

Considérant que des solutions techniques existent pour diminuer ce type de nuisances, notamment par le choix judicieux des matériaux de revêtement de façades et sol ;

Considérant dès lors qu'il a lieu d'éviter l'utilisation de matériaux particulièrement réverbérant pour les façades des bâtiments orientés vers les cours de récréation, de prévoir les matériaux absorbant les plus adéquats pour le sol des cours de récréation et les dispositifs techniques nécessaires afin d'éviter la propagation du bruit dans les cours ;

Considérant qu'il y a lieu de maximiser l'apport de végétation au sein des cours de récréation afin de répondre à la problématique des îlots de chaleur urbain et afin de créer des zones de jeux diversifiés, éducatifs et agréables pour les élèves ;

Considérant que la façade donnant sur la promenade verte longe un large couloir et ne permet pas une animation optimale de ce parcours public ;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de modifier le rez-de-chaussée du bâtiment afin d'améliorer la superficie de la zone de récréation, de revoir l'implantation des vélos et de créer davantage de vues entre la cour de récréation, les jardins communs et la promenade verte ;

### PARKINGS

Considérant que le projet amendé prévoit 945 emplacements couverts pour véhicules motorisés dans le « parking A » situé sous le jardin Pechère (dont 270 emplacements pour un parking public) et 834 emplacements dans le « parking B » situé sous l'Esplanade ;

Considérant que ces 1779 emplacements s'ajoutent aux 73 emplacements dans le bâtiment RAC 3, aux 6 emplacements pour le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et aux 142 emplacements déjà autorisés dans le parking B pour la police fédérale, que le projet amendé porte donc le nombre d'emplacements de parking dans la zone A à 2000 ;

Considérant que le projet prévoit la séparation physique et technique entre le parking A et le parking B, la diminution du nombre de portes d'entrée et l'optimisation de la superficie des zones de manœuvre au profit des nouvelles surfaces commerciales et du parking vélos public le long du boulevard Pacheco et la mise en conformité des parkings aux dernières réglementations en vigueur ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant qu'il subsiste par ailleurs une liaison accessible, bien que désaffectée, entre le parking et le tunnel passant sous le boulevard Pachéco ;

Considérant que le projet diminue le total d'emplacements pour véhicules motorisés de 29 emplacements par rapport à la situation existante ;

Considérant que la prescription 2.9.2 du PPAS autorise un maximum de 1.750 emplacements pour véhicules motorisés et un parking public de 250 places pour un total de 2000 emplacements ;

Considérant que la demande est dès lors conforme au PPAS en terme du nombre d'emplacements mais qu'elle ne répond pas à la prescription en ce qui concerne le nombre de places pour le parking public ;

Considérant que le PPAS demande d'étudier la possibilité de réserver des places pour voitures partagées, qu'il y a dès lors lieu de vérifier la possibilité d'affecter les 20 emplacements excédentaires du parking public à un système de voitures partagées ;

Considérant que le projet amendé déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VIII article 6 en ce qu'il n'est pas prévu un emplacement de parking par logement ;

Considérant en effet que le projet amendé prévoit 0,73 emplacements par logement ;

Considérant la typologie des différents appartements et l'accessibilité du site ;

Considérant que le projet est conforme au PPAS en termes de nombres d'emplacements de parkings ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit 1305 emplacements pour vélos dont 732 destinés aux logements des 3 bâtiments (environ 1 emplacement par chambre), 73 vélos pour la crèche et l'école, 274 vélos dans un premier parking public sous l'escalier monumental avec des bornes de recharge pour 25 vélos électriques et 226 vélos dans un deuxième parking public situé au -1 du parking A avec des bornes de recharge pour 25 vélos électriques ;

Considérant que la prescription 2.9.2 du PPAS impose un minimum de 500 emplacements pour vélos en plus des emplacements pour vélos liés aux logements, que la demande est conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que l'emplacement du deuxième parking public vélos déroge à la prescription 2.9.2 du PPAS en ce que les emplacements pour vélos ne sont pas au niveau le plus proche de celui de la rue par laquelle se fait l'accès pour les cyclistes ;

Considérant que le projet prévoit le parking public pour véhicules motorisés et ce parking public pour les vélos sur le même étage au niveau -1 du parking A afin de considérer cet ensemble comme un 'hub' au niveau du transport en voiture et de la circulation douce en vélos ;

Considérant que le parking vélos dont question est équipé d'une entrée autonome pour cyclistes (ensemble avec l'entrée et sortie piétonne) bien signalé et qu'un monte-charge est prévu ;

Considérant que les vélos-cargos sont de plus en plus utilisés, que le monte-charge n'est pas adapté à ce type de vélo et qu'il n'y a pas d'emplacements dessinés pour des vélos de cette dimension ; qu'il y a dès lors lieu d'augmenter la superficie du monte-charge en conséquence et de prévoir des



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

emplacements adéquats au sein du parking vélo ;

Considérant que la dérogation, moyennant les adaptations demandées, est dès lors acceptable ;

### ESPACES PUBLICS - PÉRIMÈTRE DU PROJET

Considérant que l'escalier Pechère-Esplanade et le jardin aquatique sont situés en dehors de l'emprise du projet ; qu'ils sont maintenus intégralement ;

Considérant que la rue Montagne de l'Oratoire ne fait pas partie de la demande et que l'aménagement de la rue dans les plans est une projection et ne représente pas la situation de fait de la rue ;

Considérant qu'il est nécessaire de clarifier le périmètre de la demande de permis d'urbanisme, du côté du boulevard Pachéco et de la rue Montagne de l'Oratoire ; que les éléments dessinés, en dehors de ce périmètre, doivent correspondre exclusivement à la situation existante de fait ;

Considérant que l'ensemble des trottoirs impactés par le projet et les accès aux commerces et logements devront se conformer au Titre VII du RRU et au cahier 4 de l'accessibilité piétonne/ Vademecum piéton en Région de Bruxelles Capitale, notamment en termes de hauteur d'accès carrossables, de continuité des niveaux; que le réaménagement ou la remise en pristin état de l'intégralité des trottoirs, bordures et parterres jouxtant le projet et impactés par le chantier seront également à prendre en charge;

Considérant que les équipements de signalisation routière nécessaires (marquages de route, cheminements piéton, signalisation verticale) à la bonne accessibilité et lisibilité du site ne sont pas détaillés dans le projet ; que ceux-ci doivent être prévus dans le cadre de l'aménagement et qu'un plan prenant la signalisation prévue doit faire l'objet d'un avis préalable de la police (service TRAT);

### LIAISONS VERTICALES

Considérant que le point 2.9.3 du PPAS prévoit les prescriptions suivantes concernant les connexions verticales :

*« Les connexions verticales ont pour but de favoriser l'accessibilité du haut du site, c'est-à-dire l'Esplanade et les jardins Pechère depuis le boulevard Pachéco.*

*Aux endroits représentés par des flèches sur le plan 4b, doivent être aménagés des escaliers ainsi que des remontées mécaniques confortables et visibles depuis l'espace public. Au moins un des deux escaliers donnant sur l'Esplanade doit être non couvert. Les remontées doivent être facilement accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux cyclistes. »*

Considérant que le projet répond à ces prescriptions, par la mise en place des escaliers monumentaux et d'un ascenseur public ;

#### *Escaliers monumentaux*

Considérant que le projet prévoit la construction d'un nouvel ensemble d'escaliers symétriques sur la nouvelle place Pacheco, le long du boulevard Pacheco vers l'Esplanade ; qu'il est doté d'un niveau intermédiaire, la promenade verte ;

Considérant que le projet répond aux recommandations du chapitre Mobilité de l'Etude d'Incidence qui visent à améliorer cette connexion haut-bas en la rendant plus directe et plus fonctionnelle ;



#### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que l'étude d'incidences recommandait également d'améliorer la perception, la lisibilité du parcours et l'aménagement de la connexion verticale au sein du site et d'intégrer des références historiques des connexions verticales du site et des alentours ;

Considérant que ces recommandations sont rencontrées dans le projet, mais pourraient encore être davantage soutenues ;

Considérant que l'objectif est de créer une véritable liaison verticale entre le bas de la ville et la place des Congres et augmenter la perméabilité visuelle depuis le boulevard Pachéco ;

Considérant que les différences de niveaux sont importantes : place Pachéco 0m, promenade verte +7.2m, Esplanade +15,4m ;

Considérant que cet ensemble d'escaliers accentue fortement l'aspect de symétrie, ce qui participe à la monumentalité du site ; qu'il permet la liaison vers la promenade verte dans les 2 sens ;

Considérant qu'afin de répondre aux enjeux du site, cet escalier se doit d'être particulièrement visible et attractif ;

Considérant qu'afin que cette connexion soit qualitative l'escalier doit répondre à des impératifs fonctionnels mais que l'accent doit également être mis sur sa fonction représentative et récréative ;

Considérant que pour ce faire, l'escalier devrait s'ouvrir davantage sur l'axe de la connexion (perpendiculairement au boulevard Pachéco) en invitant clairement à le parcourir ;

Considérant que celui-ci devrait s'amorcer dans les deux sens sur une généreuse largeur, à l'échelle du site, du dénivelé et du flux piéton espéré et attendu ;

Considérant que vu l'importance de la connexion, la fonction de séjour de l'escalier devrait également être travaillée, invitant à une balade et offrant des zones de repos confortables ;

Considérant que les qualités paysagères de l'escalier sont également fondamentales afin de garantir la lisibilité de la connexion ;

Considérant que la nouvelle place Pachéco participera à la monumentalité et la lisibilité de la connexion ;

Considérant que l'aménagement actuel divise trop la place de part et d'autre de l'escalier ; que la connexion avec le rez-de-chaussée commercial du bâtiment oratoire n'est pas suffisante et que l'accès sud au parking vélo n'est pas qualitatif ;

Considérant donc qu'il conviendrait de retravailler l'escalier et la place Pachéco en conséquence, de proposer un aménagement paysagé de la place et de la connexion verticale à la hauteur des attentes du site et qui participe à l'attractivité et la visibilité de la connexion ;

Considérant que le projet prévoit différents matériaux - dalles de granite et dalles de pierre bleue - et différentes finitions - de poli à poncé, flammé, et martelé – afin de créer une variété de textures et de couleurs ; que les positions, calepinages et finitions doivent être précisés ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que le projet prévoit de poser à même le sol le monument 'Ovoïde' de Jean-Pierre Ghysels au pied du futur escalier ; que ce monument est actuellement posé sur un haut socle, tel qu'à l'origine ; que sa position devrait être réévaluée en conséquence ;

### *Remontée mécanique*

Considérant que le projet amendé prévoit un ascenseur public intégré au nouveau bâtiment Pechère; qu'il est destiné aux piétons et cyclistes et relie le boulevard Pacheco à la promenade verte et à l'Esplanade ;

Considérant que les dimensions de la cabine de celui-ci sont de 100 x 213 ; que ces dimensions sont insuffisantes en vue de répondre aux besoins actuels (vélo cargo vélo poussette) ;

Considérant que pour un ascenseur qui devrait permettre aux piétons, PMR et cycles de tout type de franchir le niveau, les dimensions minimums du nouvel ascenseur devraient être de 225x300 (gaine intérieure) 285 x 358 (gaine extérieure) ;

### *Connexion Nord existante*

Considérant que la liaison existante de la SNCB, face à la gare du Congrès, reliant le boulevard au plateau Pechère est en cours de rénovation et ne fait pas partie de la présente demande du PU ;

Considérant cependant qu'il serait pertinent d'étudier avec la SNCB le potentiel et la faisabilité d'une deuxième liaison verticale en reliant le jardin avec le parking et la gare SNCB ; qu'afin d'animer davantage la partie nord du socle et de renforcer visuellement la présence et la connexion entre la gare du Congrès et le Jardin Pechère, un aménagement qui ouvre le socle et invite à utiliser les passages existants pourrait être envisagé ;

### *Connexion Esplanade*

Considérant que le projet prévoit un escalier qui relie l'Esplanade et la rue Montagne de l'Oratoire entre la zone A2 et A3 (du PPAS) ; qu'actuellement ce passage n'est pas suffisamment défini et qu'il n'est pas doté d'un éclairage public ; qu'il doit être aménagé afin d'être qualitatif et sécurisé ;

### PROMENADE

Considérant que le point 2.9.4.3 du PPAS prévoit les prescriptions suivantes concernant la zone de promenade : « Cette zone est principalement dédiée à une fonction de déambulation. Dans la zone de promenade, l'accent est mis sur la continuité de la circulation nord-sud sur la dalle entre le Jardin Botanique (Petite Ceinture) et la cathédrale St-Michel-et-Ste-Gudule pour les piétons et les personnes à mobilité réduite. La circulation actuelle peut être légèrement déviée. Cette promenade complète le maillage vert du quartier. [...] De manière à assurer le confort des personnes à mobilité réduite et à faciliter l'appropriation de l'espace par ses utilisateurs, des bancs publics sont implantés à intervalle régulier dans un espacement variant de 50 à 75 m. La zone de promenade doit assurer des accès locaux aux bâtiments riverains. »

Considérant que la promenade s'étend du jardin organique jusqu'à la rue Montagne de l'Oratoire ; qu'elle passe par une galerie couverte sous les bâtiments Pechère et Oratoire et par le palier intermédiaire de l'escalier monumental ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que la promenade doit participer au maillage vert du quartier et doit être réservée principalement à la ballade et au jeu ;

Considérant que le dernier tronçon de la promenade (entre les escaliers monumentaux et la rue Montagne de l'Oratoire) est exclusivement minéral et fonctionnel ; que celui-ci est traité de façon uniforme sur toute sa longueur ;

Considérant qu'il conviendrait pourtant de prévoir un aménagement paysagé varié et agrémenté de mobilier urbain sur l'ensemble de la promenade ; que cet aménagement devrait inviter à la déambulation ainsi qu'apaiser les flux piétons et cyclistes ;

Considérant qu'en combinaison avec l'aménagement paysagé, l'éclairage de la promenade verte se doit de remplir un double rôle, d'éclairage d'ambiance et de repère d'itinéraire fonctionnel ; que les éclairages prévus sous les galeries couvertes ne sont pas précisés dans le projet ;

Considérant qu'afin d'assurer un entretien aisé de la promenade verte, un plan d'accessibilité du site pour le matériel roulant d'entretien doit être défini ;

### JARDINS/ AIRE DE JEUX

Considérant que le jardin organique se situe sur la toiture du parking A, en partie sous l'emprise du nouveau bâtiment Pechère et du nouvel escalier monumental ;

Considérant qu'il est bien conservé et structure l'ensemble du site ; qu'il est composé dans sa partie est de parterres ordonnés de part et d'autre de bassins d'eau et dans sa partie ouest d'un 'jardin de platanes' (concerné par la demande) bordé d'arbres comprenant de espaces de détente réunis en spirale entourés d'arbustes et structuré par des alignements de platanes (taille en bloc, troncs d'arbre peints à la chaux jusqu'à 1.50, mobilier urbain adapté) ;

Considérant qu'actuellement le bord planté du jardin des platanes est visible depuis le boulevard Pacheco, créant un appel visuel ;

Considérant que celui-ci sera entièrement démonté afin de permettre la construction du bâtiment et la remise à neuf des structures en béton et du complexe d'étanchéité de la toiture du parking A ; que le jardin organique d'origine compte 224 platanes ; que ceux-ci doivent enlevés pour permettre la rénovation (étanchéité) de la toiture de la zone du parking A. ;

Considérant que la demande concerne plusieurs éléments inscrits à l'Inventaire des sites :

- réaménagement de la partie ouest du jardin Pechère, renouvellement de l'ensemble des plantations y compris des platanes en vue de la restauration de l'étanchéité de la dalle surmontant le parking ;
- création d'un nouveau concept paysager incluant des espaces récréatifs pour les enfants ;
- renouvellement du mobilier urbain ;

Considérant que la trame des arbres, actuellement très dense, sera remplacée par une trame plus large ; que le projet prévoit la plantation de 204 nouveaux platanes sur une trame de 5mx5.2m ; que le projet prévoit une forme naturelle de la canopée, avec port libre des platanes, afin de renforcer sa distinction avec le jardin géométrique strict ; qu'une trame plus large offre une plus grande visibilité et un caractère ouvert à la zone ; que le sol est prévu en dolomie ;

Considérant que le point 2.9.8 du PPAS prévoit les prescriptions suivantes concernant la plaine de jeu : « *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*



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

*d'une superficie de 1.245 m<sup>2</sup> et plantée sur 20 % de la surface. Elle doit présenter les mêmes qualités paysagères ou des qualités équivalentes ; »*

Considérant que le nouveau bâtiment Pechère se situe en partie sur la zone de plaine de jeux existante ;

Considérant que l'étude d'incidences invite à diversifier l'offre ludique et à aménager la plaine de jeux avec une plus grande variété dans les équipements (modules, parcours, jeux sensoriels, thèmes spécifiques, zones d'ombre et abris en cas de pluie ou de forte chaleur, aménagements spécifiques pour accompagnants, complémentarité dans les activités proposées ...) afin d'élargir le public cible et attirer les enfants et les familles de l'ensemble du quartier environnant ; que le projet répond à cette recommandation ;

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande prévoit le réaménagement d'une nouvelle plaine de jeu intégrée dans une zone plus étendue ;

Considérant que les zones de jeux sont prévues le long de la promenade verte, en dessous de la canopée des arbres ; Qu'en intégrant le nouvel espace de jeu dans la promenade verte, le projet crée une aire de jeu plus grande et vivante ; que des zones de jeu 'formelles' sont prévues le long de la promenade verte, pour différentes générations : 4 plaines de jeu pour 0-12 ans ; que des éléments de fitness et des tables de ping-pong pour >12ans sont également prévus ; que la zone, en dolomie, permet par ailleurs de jouer à la pétanque et ce sans démarcation stricte de terrains ;

Considérant que les cercles qui forment les terrains de jeu 'formel' ont une surface totale de 478m<sup>2</sup> : significativement plus grand que la surface des cercles actuelles de 267m<sup>2</sup> ; que les autres jeux sont dispersés dans les jardins, le long de la promenade, que l'ensemble de la surface de 4.700m<sup>2</sup> est associée à une zone appropriable de jeu potentiel ;

Considérant que de larges bancs autour des terrains de jeux offrent des lieux de repos et de surveillance des enfants par les parents ;

Considérant que le projet forme une interprétation contemporaine du projet paysager de René Pechère ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre ce nouvel aménagement sur une surface plus importante que celle du jardin des platanes existant, créant ainsi une masse végétale à l'échelle de l'ampleur du projet ;

Considérant que le port libre des nouveaux arbres contribue à la création de cette masse végétale ;

Considérant également qu'il y a lieu d'apporter les garanties quant à la faisabilité des plantations proposées et leur pérennité sur dalle et de poursuivre la réflexion sur le choix d'une espèce la plus à même de constituer cette " forêt urbaine " ; que l'éclairage devra être adapté en fonction des nouvelles essence projetées (hauteur de couronne) ;

Considérant que l'étude d'incidences recommande le recours à des espèces indigènes sur l'ensemble du site ;

Considérant que pour cette « forêt urbaine », les questions de pérennité et d'esthétique priment sur le caractère indigène des plantations ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir en priorité des espèces indigènes pour les autres aménagements végétaux ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que des détails techniques et la proximité et compatibilité avec les plantations (racines, couronnes et branches des arbres) des revêtements de sol et jeux des zones de jeux spécifiques doivent être clarifiés ;

Considérant de plus qu'il y a lieu d'opter pour un matériau autre que la dolomie, plus naturel, mieux adapté aux parcs et jardins historiques et plus perméable comme un revêtement à base de concassé de porphyres, limon, sable et chaux ;

Considérant le mobilier actuel des jardins ; qu'il serait opportun de réutiliser celui-ci dans le nouveau jardin ou le cas échéant de le récupérer en vue d'être conservé et éventuellement réutilisé par la Région de Bruxelles ;

Considérant que des toilettes publiques pourraient être mises à disposition des utilisateurs du jardin et des jeux ; que celles-ci devraient être conçues pour répondre aux besoins de l'ensemble des usagers du parc (PMR, enfants en bas-âge,...) ;

Considérant que l'éclairage prévu est à revoir en fonction des essences et couronnes des arbres, de leurs positions et de celles des jeux ;

### ESPLANADE

Considérant que l'Esplanade se distingue de la promenade verte par un aménagement principalement minéral ; qu'elle a déjà été reconstruite à l'identique avec une récupération maximale des pierres bleues et des éléments en granit ;

Considérant que l'Esplanade est largement maintenue dans son état actuel ; que le placement des mobiliers urbains originaux (lumières et bancs) le long des bords est prévu ;

Considérant que le projet prévoit l'intégration d'éléments de jets d'eau au sol ; que ces éléments participent à l'animation de la place ;

Considérant que vu les activités diverses potentielles du lieu, il y a lieu d'apporter les garanties quant à la faisabilité et la pérennité de ces jets/filets d'eau (dispositifs, pompes, citernes, conduites, entretien/maintenance, résistance aux charges,...) ;

Considérant que la conception de l'Esplanade permet l'organisation de divers événements ; qu'il est donc nécessaire de prévoir des dispositifs (bornes d'électricité, d'eau potable, d'eau de pluie et d'incendie,...) permettant son utilisation comme zone d'animation multifonctionnelle ;

### ARBRES

Considérant que le point 2.9.4.3 du PPAS prévoit les prescriptions suivantes concernant la zone de promenade : « [...] Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus en bonne santé. Lors de tous actes et travaux, il ne peut y être porté atteinte et leur protection doit être assurée, sauf si une nouvelle construction est réalisée à leur endroit. [...] »

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

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 37 arbres à l'endroit de la construction de la tour Pechère, 55 arbres à abattre pour la construction du bâtiment Oratoire, 4 arbres à abattre pour la construction de l'école et 77 arbres le long de la corniche entre la tour Pechère et le bâtiment Oratoire sont à abattre pour permettre la construction des escaliers monumentaux ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que le projet prévoit l'abattage des 224 platanes du Jardin ; que la transplantation des arbres platanes dans cette zone, initialement envisagée, ne sera pas possible : la trame très dense sur laquelle les arbres sont plantés implique que les racines seront fortement entrelacées, 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 aux arbres, les fragilisant ;

Considérant donc que le projet prévoit l'abattage des 224 des platanes existants, et la plantation de 204 nouveaux platanes ;

Considérant que bien que le nombre d'arbre diminue, la surface de répartitions des arbres et la couverture de leurs couronnes est augmentée ; qu'elle s'étend de 4610m<sup>2</sup> à 6070m<sup>2</sup> ; que le caractère végétal du lieu en sera donc augmenté ;

Considérant que 9 'Ginkgo biloba' sont plantés au niveau des escaliers monumentaux, sur la promenade verte ; que sur la place Pacheco, 10 'Metasequoia glyptostroboides' sont plantés en pleine terre ;

Considérant que dans les jardins privés, la note explicative affirme que différentes espèces d'arbres sont plantés, ainsi qu'une dense végétation basse au pied des arbres, mais que le nombre et les espèces ne sont pas mentionnés ;

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Considérant que le site où se situe la demande repose sur une dalle de parking ; que de ce fait, celui-ci est entièrement imperméabilisé ;

Considérant pourtant que le demandeur ne prévoit pas l'infiltration des eaux de pluie et ruissellement afin d'assurer la stabilité des ouvrages à long terme ;

Considérant que les espaces verts publics sur la dalle seront soumis à des variations de température, des turbulences et des sècheresses récurrentes ; que le besoin en arrosage sera donc particulièrement important ;

Considérant que ces espaces bénéficient de bassins dans le jardin aquatique de Pechère ;

Considérant cependant que la récupération et le réemploi des eaux de pluie est indispensable à la pérennité et à la bonne gestion des espaces publics et mérite une gestion ambitieuse dans ce projet d'envergure ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des systèmes de stockage suffisamment dimensionnés et les dispositifs techniques adéquats pour valoriser au maximum la pluie récoltable ;

### ESPACES PUBLICS - MOTIVATIONS

Considérant que la réussite de l'aménagement des espaces accessibles au public dépend de l'activation de ces espaces ; que cette activation est intimement liée à l'accessibilité des espaces de détente ou le passage est facilitée ;

Considérant que le désenclavement du site est une priorité mise en avant dans l'analyse de la situation existante ; que le projet y répond généreusement par la rénovation des 2 liaisons, haut-bas de la ville et « Promenade verte » ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que le projet proposé contribue nettement à l'amélioration de l'espace public ; qu'il en améliore sa perméabilité et lisibilité ;

Considérant que le projet offre un cadre convivial au site pour tisser des relations de voisinage, de développer la vie sociale, et permettra à tous les riverains de trouver leur place dans l'espace autour de leur habitation. ;

Considérant que le projet améliore la convivialité et la sécurité des modes actifs, comme des P.M.R.;

Considérant cependant que les finitions des différents revêtements de sol mis en œuvre dans le projet ne sont pas précisées ; que celles-ci peuvent être de nature très différente, et qu'elles ont un rôle déterminant sur le niveau de confort d'utilisation et d'accessibilité des espaces par tous les usagers ;

Considérant qu'il est donc important de préciser les caractéristiques techniques, les finitions et la mise en œuvre des différents revêtements de sol (rugosité des surfaces, appareillage et nature, largeur et profondeur des joints) ;

Considérant que de manière générale, l'aménagement des nouveaux espaces doit être exécuté conformément aux clauses administratives et techniques déterminées dans le Cahier des Charges-type relatif aux Voiries en Région de Bruxelles-Capitale (CCT 2015) ; que les espaces accessibles au charroi (entretien, SIAMU) devront être dimensionnés afin de supporter ses charges ;

Considérant également que la déclivité du site est importante ; que de ce fait, de nombreux escaliers sont mis en place ; qu'afin que ceux-ci soient franchissables par les vélos, des rigoles doivent être intégrées à l'ensemble des nouveaux escaliers publics du site ;

Considérant que la note explicative fait référence à 112 nouveaux emplacements vélos répartis sur le site ; que ceux-ci ne sont pas toujours visibles sur les plans, et que leurs positions et modèle doivent être clarifiés ;

Considérant qu'afin de préserver l'intérêt patrimonial du site et la mémoire des lieux, il y a lieu de conserver et remettre en valeur partout où c'est possible le revêtement en céramique blanc du socle;

Considérant que la mise en œuvre du projet pourrait impliquer des interventions au niveau du jardin géométrique et de l'escalier d'origine menant vers ce jardin depuis l'esplanade ;

Considérant qu'il y aurait lieu de démonter soigneusement ces éléments afin de pouvoir les restituer en état d'origine à la fin des travaux ;

Considérant qu'à la carte 3 « maillage vert et bleu » du Plan Régional de Développement Durable (P.R.D.D.) le site se situe en zone prioritaire de verdoisement et est marqué par un nouvel espace vert à créer ;

Considérant que suivant le P.R.D.D., « dans cette partie centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant. Il est donc nécessaire, autant que possible, de créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures, des façades, ... » ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que, toujours suivant le P.R.D.D., « les espaces verts ne sont pas des espaces indépendants du contexte urbain. Ils sont connectés à des éléments qui ne peuvent être strictement considérés comme des espaces verts mais qui viennent en complément et en support – par exemple les intérieurs d'îlots, les voies de chemins de fer, le réseau viaire, les espaces résiduels, ... ; » ;

Considérant donc que l'enjeu est d'améliorer l'intégration du maillage vert dans l'espace urbain et le compléter ; que l'intérêt de réaliser des connexions est de renforcer mutuellement les services offerts par les espaces particuliers ; qu'ainsi, entre autres, on optimise l'offre en promenade et en mobilité douce, on favorise la biodiversité et on donne une structure, une cohérence et une lisibilité à la Région ;

Considérant que le projet répond à ces enjeux et participe à activer ces connexions ; que moyennant quelques modifications, le projet renforce la lisibilité, la fluidité, et les qualités paysagères de l'espace public ; qu'il permet la création d'un espace public plus convivial et adapté à l'ensemble des usagers ; qu'il tend à offrir des espaces publics de qualité à l'échelle de la Ville et améliore la qualité de vie en Région de Bruxelles-Capitale ;

### AVIS FAVORABLE à condition de :

#### Immeubles de logements :

1. Vérifier 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 ;
2. Améliorer la mixité du type de logements afin de tendre davantage au respect des recommandations du PPAS au sein de la zone A ;
3. Revoir les rez-de-chaussée donnant sur la promenade verte en y favorisant les équipements ou les commerces ;
4. Modifier les entrées des duplex au rez-de-jardin de l'immeuble Esplanade : prévoir l'entrée des logements via le couloir intérieur et déplacer les halls d'entrées à l'arrière des logements ;
5. Prévoir des zones extérieures privatives pour les logements des immeubles Esplanade et Oratoire situés au niveau des jardins collectifs en modifiant l'aménagement paysagé de ces derniers ou en formant des loggias en retrait ;
6. Préciser les essences des plantations projetées dans les jardins collectifs ;
7. Prévoir une cave par appartement ;
8. Prévoir un passage sécurisé pour les piétons au droit de la sortie des véhicules du parking B, ce passage doit permettre également le passage aisé des containers de poubelles ;

#### Commerces :

9. Justifier au moyen de plans d'intentions la viabilité des commerces Horeca via le dessin schématique des différents espaces nécessaires à leur bon fonctionnement : entrée, salle, cuisine, bar, hotte, espace de stockage, sanitaires, ; si nécessaire adapter les plans amendés en vue d'un fonctionnement adéquat de ces espaces ;
10. Affecter les 20 emplacements excédentaires du parking public à un système de voitures partagées ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

### Équipement d'intérêt collectif ou de service public :

11. Intégrer au sein d'un bâtiment un local aisément accessible à destination du personnel d'entretien des espaces publics (6 personnes) comprenant : un espace de stockage, des sanitaires, une pièce polyvalente pour le personnel avec éclairage naturel et une porte d'accès d'une largeur suffisante pour le passage du matériel - vérifier la faisabilité d'affecter l'espace situé sous les escaliers de la promenade verte à cette fonction ;
12. Prévoir un local à destination des riverains et des habitants des quartiers avoisinants de dimension et de typologie adéquate - ce local doit être facilement accessible, positionné de préférence le long de la promenade verte ou de l'esplanade avec un accès direct aux espaces extérieurs collectifs ;
13. Etudier la faisabilité d'intégrer des toilettes publiques (équipement d'intérêt collectif ou de service public) aisément accessibles et visibles depuis les jardins, en priorité, et depuis l'esplanade, si possible ; ces sanitaires devront être intégrés au sein d'un bâtiment ;
14. Prévoir pour l'ascenseur public une dimension minimum de 225x300 (gaine intérieure) 285 x 358 (gaine extérieure) afin de permettre son usage par des vélos cargos et les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

### Ecole et crèche :

15. Justifier la superficie de la zone d'attente par rapport au nombre de parents susceptibles d'y attendre leurs enfants afin d'éviter l'attente sur le trottoir de la rue Montagne de l'Oratoire ;
16. Vérifier la faisabilité d'aménager l'entrée pour l'école du côté de la promenade verte ;
17. Modifier le rez-de-chaussée de l'école afin d'améliorer la superficie de la zone de récréation, de revoir l'implantation des vélos et de créer davantage de vues entre la cour de récréation, les jardins communs et la promenade verte ;
18. Améliorer l'accès vers la salle de sport pour un usage externe à l'école ;
19. Prévoir des sanitaires à proximité de chaque cour de récréation ;
20. Maximiser l'apport de végétation au sein des différentes cours de récréation ;
21. Éviter l'utilisation de matériaux particulièrement réverbérant pour les façades des bâtiments orientés vers les cours de récréation ;

### Parkings :

22. Augmenter la superficie du monte-charge dans le parking A pour son usage par des vélos-cargo (dimension minimum de 225x300 (gaine intérieure) 285 x 358 (gaine extérieure)) et prévoir des emplacements adéquats au sein du parking vélo ;
23. Murer à l'alignement les trémies d'accès au boulevard Pachéco à l'intérieur des parkings pour éviter tout risque en matière de sécurité ;

### Espaces publics – Généralités

24. Se conformer au Titre VII du RRU et au cahier 4 de l'accessibilité piétonne/ Vade-mecum piéton en Région de Bruxelles Capitale pour l'ensemble des accès aux commerces, logements et trottoirs impactés par le projet, notamment en termes de hauteur d'accès carrossables, de continuité de niveaux, etc... ; prendre en charge le réaménagement ou remise en pristin état de l'intégralité des trottoirs, bordures et parterres jouxtant le projet et impactés par le chantier ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

25. Prévoir un plan d'accessibilité du site pour le matériel roulant d'entretien ; Les espaces accessibles au charroi (entretien et SIAMU) devront être dimensionnés afin de supporter ses charges et assurer leur passage ;
26. Préciser les caractéristiques techniques et la mise en œuvre des différents revêtements de sol du site (rugosité des surfaces, appareillage et nature, largeur et profondeur des joints) ; L'aménagement des nouveaux espaces doit être exécuté conformément aux clauses administratives et techniques déterminées dans le Cahier des Charges-type relatif aux Voiries en Région de Bruxelles-Capitale (CCT 2015) ;
27. Tous les équipements de signalisation routière nécessaires (marquages de route, cheminements piétons, signalisation verticale) doivent être prévus dans le cadre de l'aménagement (un plan reprenant la signalisation prévue doit faire l'objet d'un avis préalable de la police (service TRAT) ;
28. Intégrer des rigoles pour vélos à l'ensemble des nouveaux escaliers publics ;
29. respecter les recommandations du cahier 7 : stationnement vélo - Vade-Mecum vélo en Région de Bruxelles Capitale pour le choix du modèle d'arceau vélo ;
30. Prévoir des systèmes de stockage suffisamment dimensionnés et les dispositifs techniques adéquats pour la récupération et valorisation (arrosage) des eaux de pluie récoltables dans les espaces publics ;

### Promenade verte

31. Renforcer visuellement la présence et la connexion entre la gare Bruxelles Congrès et la Jardin Pechère ;
32. Ne pas concevoir l'éclairage de la promenade verte uniquement comme éclairage d'ambiance mais également comme repère d'itinéraire fonctionnel ; Préciser l'éclairage prévu dans les galeries couvertes ;
33. Favoriser la promenade verte entre le bâtiment Pechère et la rue Montagne de l'Oratoire à la balade, prévoir à cet effet un aménagement paysagé varié (végétalisation plus accrue et diversifiée - plantations basses, couvre-sol, arbustive, en complément ou remplacement de certains arbres) qui participe à l'apaisement des flux piétons et cyclistes (en accord avec le SIAMU) ;

### Jardins / zone de jeux

34. Pour le jardin arboré, apporter les garanties quant à la faisabilité des plantations proposées et leur pérennité sur dalle et poursuivre la réflexion sur le choix d'une espèce plus adéquate pour constituer la " forêt urbaine " ;
35. Prévoir un revêtement de sol naturel et perméable à long terme comme un revêtement à base de concassés de porphyre, de graviers, limon, sable et chaux ;
36. Si possible réutiliser même partiellement le mobilier urbain de l'ancien jardin des platanes, ou le récupérer en vue d'être conservé et éventuellement réutilisé par la Ville de Bruxelles ;
37. Pour les zones de jeux spécifiques, clarifier les revêtements (y compris jonction entre les différents matériaux), les jeux, détails techniques et compatibilité avec les arbres et notamment leurs racines ;
38. Prévoir sur le site à ciel ouvert une zone délimitée (avec durcissement de sol) pour le dépôt temporaire des déchets d'élagage, de matériaux (dolomie), des copeaux de bois, ...
39. Conserver et remettre en valeur partout où c'est possible le revêtement en céramique blanc du socle ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

### Liaison verticale / escaliers monumentaux / Place Pachéco

40. Ouvrir davantage l'escalier sur l'axe de la connexion verticale (perpendiculairement au boulevard Pachéco) ;
41. Offrir à l'escalier une plus grande largeur, en adéquation avec le dénivelé et la monumentalité du site, sans réduire la largeur de la promenade verte et prévoir des zones de repos appropriées;
42. Prévoir l'accès du rez-de-chaussée commercial du bâtiment Oratoire via la place afin d'animer le côté sud de la place ;
43. Rendre plus visible le local vélos sous cet escalier afin d'augmenter son attractivité ;
44. Proposer une végétalisation de la place et de la connexion verticale qui participe à l'attractivité et la visibilité de la connexion ; éviter les essences d'arbre qui masqueraient la connexion depuis le Boulevard et les vues depuis l'Esplanade et fournir les détails des plantations projetées ;
45. Prévoir un ascenseur accessible aux vélos cargos et vélos poussettes (taille intérieure minimum de la cabine : 225x300cm) ;
46. Réévaluer le déplacement et la pose à même le sol du monument 'Ovoïde' de Jean-Pierre Ghysels au pied du futur escalier ;

### Esplanade

47. Restaurer le mobilier urbain tels les bancs et les luminaires d'époque de l'esplanade et les replacer à leurs emplacements d'origine ;
48. Prévoir sur l'Esplanade des dispositifs permettant son utilisation comme zone d'animation multifonctionnelle : bornes d'électricité, d'eau potable, d'eau de pluie et d'incendie, avaloirs, zone de container ;
49. Aménager la connexion entre l'esplanade et la rue Montagne de l'Oratoire entre la zone A2 et A3 (du PPAS) en vue d'y intégrer un itinéraire piéton qualitatif et attractif ;

### Documents de la demande

50. Mettre à jour l'annexe 5 de la note explicative.



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: P1216/2016

Adresse / Adres: Boulevard Pachéco 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RAC 4 - S.A.

Objet / Betreft: 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).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2019 - 21/02/2019

Réactions / Reacties: 75 dont une pétition de 44 signataires

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/03/2019 - 19/03/2019

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

#### Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

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 « Pacheco - ZIR n° 11 "Cité Administrative" » arrêté par arrêté du Gouvernement du 31/01/2013 ; que la demande concerne plus précisément les zones A3, A4 et le socle dudit PPAS ;

Attendu que le projet initial 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 ;

Vu les permis d'urbanisme délivrés et mis en œuvre dans la zone A du PPAS dans le contexte de son développement urbanistique ;

Attendu que la demande est soumise à étude d'incidences en vertu de l'application de l'article 128 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe A pour les rubriques 19, 20 et 21 ;

Vu l'enquête publique portant sur le projet de cahier de charges de l'étude d'incidences qui s'est déroulée du 01/09/2017 au 15/09/2017 ;

Vu les 119 réactions écrites à cette enquête publique et les remarques exprimées en séance de la commission de concertation du 27/09/2017 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 27/09/2017 sur le projet de cahier charges de l'étude d'incidences ;

Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 27/09/2017 sur le choix par le demandeur du chargé de l'étude d'incidences à savoir l'équipe du bureau agréé ARIES Consultants SA ;

Vu la composition définitive du Comité d'Accompagnement de l'étude d'incidences : Ville de Bruxelles, Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – Direction de l'Urbanisme, Bruxelles Environnement, Bruxelles Mobilité – Direction Stratégie, Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – Direction des Monuments et des Sites ;

Vu la notification de la décision de clôture de l'étude d'incidences du 12/10/2018 établie par le Comité d'Accompagnement ;

Considérant que l'étude d'incidences a examiné les incidences du projet introduit et d'une alternative de composition architecturale qui a été sollicitée par le Comité d'Accompagnement ;

Vu l'ensemble des recommandations formulées par l'étude d'incidences sur le projet initial et l'alternative de composition architecturale ;

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

Attendu que le projet amendé se base sur l'alternative de composition architecturale ;

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, abattre 397 arbres à haute tige et en replanter 377 ;

Attendu que la demande amendée est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 124 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;
- Application de l'article 141 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : demande soumise à étude d'incidences (annexe A, rubriques 19, 20 et 21) ;
- Application de l'article 155, §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - Application de l'article 1.4.1.7. du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°07-02 « Pacheco » : dépassement du seuil de 1000 m<sup>2</sup> par unité de commerce ;
  - dérogations au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°07-02 « Pacheco » :
    - art. 2.9.2 : parking (parking public et parking vélo) ;
    - art. 2.9.4.3 : zone de promenade (abattage d'arbres) ;
    - art. 2.9.4.4 : esplanade (mâts de drapeaux) ;
    - art. 2.9.7 : zone A3 (gabarit et appartements traversants) ;
    - art. 2.9.8 : zone A4 (gabarit et appartements traversants) ;

Attendu que la demande amendée est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant : application de l'art. 207 §1.a4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire « Jardin suspendu de la cité administrative » ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Attendu que la demande amendée a été soumise à enquête publique du 23/01/2019 au 21/02/2019 et que 75 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- La demande d'une révision du PPAS Pacheco ;
- L'utilisation du bâtiment RAC2 ;
- La densité excessive d'immeubles ;
- L'absence de logements sociaux ;
- Le manque d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- La présence excessive de petits logements ;
- L'altération de la perspective à partir de la colonne du Congrès ;
- La suppression de la vue depuis l'Esplanade vers la cathédrale ;
- La hauteur et la position de la tour Pechère dans l'axe du panorama vers la ville basse ;
- La hauteur des bâtiments Oratoire et Esplanade et leurs impacts sur les logements existants et sur l'école en termes de vues, de lumière et d'ensoleillement ;
- La problématique de l'îlot de chaleur pour la zone A3 ;
- Le caractère non passif des bâtiments au niveau énergétique ;
- La typologie de l'architecture proposée et son caractère austère ;
- Le nombre d'emplacements de parking ;
- L'absence de parkings ou de zones de stationnement pour l'école et la crèche ;
- La relation entre l'école et le futur commissariat de police ;
- L'abatage des arbres ;
- La modification de l'interdistance entre les arbres du jardin organique et la diminution du nombre d'arbres en opposition à la problématique de l'îlot de chaleur urbain ;
- Le manque d'ampleur et la scénographie de l'escalier monumental ;
- Le manque de zones de repos de l'escalier monumental ;
- ...;

Considérant que le Collège de Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a émis son avis en date du 21/03/2019 ;

Considérant que le projet amendé porte plus précisément sur :

- les démolitions des caves du bâtiment G, du socle dans la zone A3, de divers éléments au niveau du socle dans le reste de la zone A ;
- la construction de 3 nouveaux immeubles de logement : immeuble Pechère comprenant 119 appartements, immeuble Oratoire (A3b Nord et Sud) comprenant 164 appartements et immeuble Esplanade comprenant 160 appartements ;
- la construction d'une nouvelle crèche pouvant accueillir 72 enfants et d'une école maternelle et primaire pouvant accueillir 456 élèves ;
- la construction de 8 surfaces commerciales de superficies variées allant de 114 m<sup>2</sup> à 1.566 m<sup>2</sup> ;
- l'aménagement de jardins collectifs pour les logements ;
- le réaménagement des parkings A et B : aménagement de 945 emplacements dans le parking A attribués aux bureaux situés dans la tour des finances et à un parking public et aménagement de 834 emplacements dans le parking B attribués aux 3 nouveaux immeubles de logement, aux bureaux de RAC 2 et à la Police Fédérale ; adaptation des mesures relatives à la protection incendie ; restructuration des accès aux différents parkings ; aménagement de 1305 emplacements pour vélos dont 500 publics, 73 affectés à de l'équipement d'intérêt collectif et de service public (école et crèche) et 732 affectés aux logements (= 1 emplacement par chambre d'appartement) ;
- l'aménagement d'un local pour les riverains ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

- l'aménagement des abords du périmètre de la présente demande : la création de nouvelles liaisons verticales entre les différents niveaux du site, la création d'une promenade verte du nord au sud du site, la rénovation du jardin organique de Pechère, la rénovation de la plaine de jeu et la rénovation de l'esplanade ;

Considérant que le projet amendé vise à répondre aux recommandations de l'étude d'incidences ;

Considérant toutefois que l'annexe 5 de la note explicative qui vise à détailler et justifier les réponses aux recommandations présente des incohérences et des imprécisions ;

### AFFECTATION DES BATIMENTS :

Considérant que le projet se situe dans la zone à prescriptions particulières A3, A4 et le socle du plan particulier d'affectation du sol (PPAS), qu'il s'agit de la dernière phase de construction de la zone A ;

Considérant que le projet amendé comprend 57.463,16 m<sup>2</sup> de superficie de plancher répartis comme suit :

- logements : 45.555,34 m<sup>2</sup> (443 appartements) ;
- équipements : 7.345,57 m<sup>2</sup> (crèche, école, local riverain et parking vélo public) ;
- commerces : 4.562,25 m<sup>2</sup> (8 surfaces commerciales dont 6 HORECA) ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) permet/impose les affectations suivantes en zone A :

- logements : minimum 50.250 m<sup>2</sup> dont un minimum de 30% de logements de type social et/ou conventionné (à situer dans la zone A3) ;
- bureaux : maximum 68.600 m<sup>2</sup> dans les zones A1 et A2 uniquement ;
- équipements d'intérêt collectif et de service public : minimum 16.200 m<sup>2</sup> dont 6.000 m<sup>2</sup> dans la zone A1 ; une école maternelle et/ou primaire de minimum 4.500 m<sup>2</sup> dans les zones A2, A3 et/ou socle ; une crèche de 1.600 m<sup>2</sup> dans les zones A2, A3, A4 et/ou socle et un poste SIAMU de minimum 1.100 m<sup>2</sup> dans la zone A1 ;
- commerces : minimum 5.000 m<sup>2</sup> et maximum 8.000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la zone A comprend déjà 7.707 m<sup>2</sup> de logements dans la zone A2, que le projet amendé porte la superficie totale des logements à 53.262,34 m<sup>2</sup> dans la zone A, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que le projet prévoit 13.687 m<sup>2</sup> de logements conventionnés, que la prescription 1.4.1.2 du PPAS prévoit que le calcul de la part de logements conventionnés doit être réalisé sur l'ensemble des logements de la zone A et pas uniquement par rapport au projet de la demande ;

Considérant que la superficie de logements conventionnés doit donc être revue de manière à vérifier le respect de cette prescription ;

Considérant que le projet amendé ne prévoit pas de bureaux, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que la zone A comprend déjà 8.524 m<sup>2</sup> d'équipement d'intérêt collectif ou de service public dans les zones A1 et A2, que le projet amendé porte la superficie totale des équipements d'intérêt collectif ou de service public à 16.266 m<sup>2</sup> dans la zone A ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que l'école a une superficie de 5.051 m<sup>2</sup> et la crèche de 1.717 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le PPAS impose un minimum de 4.500 m<sup>2</sup> de locaux réservés aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et/ou aux commerces dans le socle, que le projet y prévoit 343 m<sup>2</sup> d'équipement et 4.203,23 m<sup>2</sup> de commerces, que l'accès SNCB Gare du Congrès a une superficie de 397 m<sup>2</sup>, que l'ensemble porte donc sur un total de 4.943 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les parkings vélos publics (343 m<sup>2</sup>) ont été intégrés au calcul de ces superficies ;

Considérant que ceux-ci sont à considérer comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public et ne relèvent de l'affectation commerciale en raison du caractère gratuit de ces parkings ;

Considérant que la demande répond dès lors aux prescriptions 1.4.1.2 et 2.9.9 du PPAS;

Considérant que le site nécessite également la présence d'un local aisément accessible à destination du personnel d'entretien des espaces publics ;

Considérant que ce local doit comprendre un espace de stockage, des sanitaires, une pièce polyvalente pour le personnel avec éclairage naturel et une porte d'accès d'une largeur suffisante pour le passage du matériel ;

Considérant que l'espace situé sous l'escalier de la promenade verte semble correspondre davantage aux besoins de ce local qu'à un local riverain ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de prévoir un local pour les riverains de dimensions et de typologie adéquate ; que ce local doit être facilement accessible, positionné de préférence le long de la promenade verte ou de l'esplanade et qu'un accès direct aux espaces extérieurs collectifs est à privilégier ;

Considérant, suite aux recommandations de l'étude d'incidences, que ce local doit être également destiné aux habitants des quartiers avoisinants afin de développer des initiatives collectives et créer des lieux de rencontre ouverts ;

Considérant que la zone A comprend déjà 626 m<sup>2</sup> de commerces dans les zones A1 et A2, que le projet amendé porte la superficie totale des commerces à 5.188 m<sup>2</sup> dans la zone A, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que les différents commerces sont de tailles variées allant de 114 m<sup>2</sup> à 1.566 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il y a 6 commerces Horeca prévus ;

Considérant que le projet prévoit 3 commerces de dimensions supérieures à 1.000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ces espaces répondent à une variété d'affectations commerciales qui sont bienvenues dans le quartier, que les grands commerces se prêtent par exemple à l'implantation d'un supermarché local ;

Considérant que les grands commerces sont situés dans le socle, que les espaces sont profonds et possèdent peu de façades vitrées, que ceux-ci se prêtent parfaitement à l'affectation commerciale et sont en revanche peu adéquats pour toute autre affectation ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que les façades vitrées des commerces permettent d'animer le socle sur le boulevard Pacheco ;

Considérant que les commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> ne portent dès lors pas atteinte à la fonction principale de la zone ;

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Considérant que le projet amendé prévoit la construction d'un immeuble de logements sur la zone A3A, l'immeuble « Esplanade », un immeuble de logements sur la zone A3B, l'immeuble « Oratoire » et un immeuble de logements sur la zone A4, l'immeuble « Pechère » ;

Considérant que l'immeuble Esplanade est implanté en longueur le long de l'esplanade où se situe son accès principal ;

Considérant que par rapport à l'ancien bâtiment G, le nouvel immeuble est repoussé vers l'Esplanade afin de dégager un maximum d'espace pour la nouvelle école située dans la zone A3C ;

Considérant que le nouvel alignement du bâtiment « Esplanade » présente un recul de 8,85 m par rapport au pignon du bâtiment C ; qu'il répond à des impératifs techniques (alignement sous-structure et joint de dilatation) et est conforme à l'alignement imposé par le PPAS, soit un minimum de 6,00 m ;

Considérant que l'alignement du pignon de cet immeuble est fixé par le PPAS à 11,45 m de la façade du bâtiment C, que cet alignement est respecté ;

Considérant que l'immeuble comprend deux unités commerciales, C7 (Horeca) et C8 (Horeca) au rez-de-chaussée en bordure de l'esplanade sous une arcade ;

Considérant que l'immeuble Oratoire est implanté entre la rue de la Banque et la nouvelle promenade verte nord-sud créée sur le site, que les entrées des logements se situent sur la rue de la Banque mais également sur la promenade verte ;

Considérant que les étages inférieurs de l'immeuble Oratoire situés dans le socle comprennent les unités commerciales C3 (Horeca) et C4 ;

Considérant que l'immeuble Pechère est implanté entre le boulevard Pacheco et la nouvelle promenade verte nord-sud créée sur le site, que les entrées des logements se situent sur le Boulevard Pacheco mais également sur la promenade verte ;

Considérant que les étages inférieurs de l'immeuble Pechère situés dans le socle comprennent les unités commerciales C1 (Horeca), C2 (Horeca) et C5 (Horeca) ;

Considérant qu'un ascenseur public se situe à l'angle du bâtiment et permet de relier le niveau du boulevard Pacheco, le niveau de la promenade verte et le niveau de l'esplanade ;

Considérant que le projet amendé prévoit la construction d'un immeuble pour une crèche et une école sur la zone A3B et A3C ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que cet immeuble est implanté le long de la rue Montagne de l'Oratoire où se situe l'entrée principale pour les deux entités ;

Considérant qu'une salle de sport est prévue dans le socle au sous-sol du bâtiment, qu'une entrée indépendante est prévue via la promenade verte ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une unité commerciale C6 dans le socle à proximité de la gare du Congrès ;

Considérant que les unités commerciales C1, C2, C3, et C6 sont accessibles via le boulevard Pacheco, l'unité commerciale C4 est accessible via la rue de la Banque, l'unité commerciale C5 est accessible via la promenade verte et les unités commerciales C7 et C8 sont accessibles via l'Esplanade ;

Considérant que le PPAS limite la superficie de plancher à 143.500 m<sup>2</sup> dans la zone A (prescription 1.4.1.2 du PPAS), que les zones A1 et A2 comprennent déjà 84.925 m<sup>2</sup>, que le projet amendé porte la superficie de plancher totale à 142.785 m<sup>2</sup> dans la zone A, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que le PPAS limite la densité de construction à 43.000 m<sup>2</sup> de superficies de plancher dans la zone A3 (prescription 2.9.7 du PPAS), que le projet amendé y prévoit 39.275 m<sup>2</sup>, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que le PPAS limite la densité de construction à 14.000 m<sup>2</sup> de superficies de plancher dans la zone A4 (prescription 2.9.8 du PPAS), que le projet amendé y prévoit 13.642 m<sup>2</sup>, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que le PPAS limite l'emprise au sol de la construction à 70% de la zone A4 d'une superficie au sol de 1.447 m<sup>2</sup>, que le projet amendé prévoit une superficie maximum de 761,07 m<sup>2</sup> c-à-d 53 % de la zone, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

### VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Considérant que les immeubles Esplanade et Pechère présentent des gabarits identiques (niveau +/- 74,10 m) et respectent les hauteurs totales prévues par le PPAS de respectivement 57 m par rapport à l'esplanade pour le bâtiment Esplanade et 66 m par rapport aux jardins pour le bâtiment Pechère ;

Considérant que le nombre de niveaux autorisé par le PPAS pour ces deux immeubles hauts est respecté à savoir R+16 calculé par rapport au niveau de l'esplanade pour le bâtiment Esplanade et R+19 calculé par rapport au niveau du jardin pour le bâtiment Pechère ;

Considérant que les deux derniers niveaux doivent cependant être situés en retrait en vue du respect du PPAS, que les bâtiments sont constitués d'une exo-structure continue sur l'ensemble de la hauteur des immeubles, y compris sur les 2 derniers niveaux, qu'il peut être considéré que la demande déroge dès lors au PPAS sur ce point ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment Esplanade, les façades sont en retrait sur un recul qui varie entre 0,87 m et 1,94 m par rapport à l'alignement extérieur de cette exo-structure sur l'ensemble des niveaux des façades nord et sud, qu'il n'y a pas de retraits sur les deux autres façades ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment Pechère, les façades sont en retrait de +/- 1 m par rapport à l'alignement extérieur de l'exo-structure sur les deux derniers niveaux et de 0,70 m vis-à-vis des étages inférieurs ;

Considérant que l'« exo-structure horizontale » n'est pas prévue entre ces deux derniers niveaux qui forment dès lors un ensemble cohérent et le couronnement des immeubles ;

Considérant que l'expression architecturale des bâtiments est ainsi particulièrement travaillée et que cette proposition n'induit pas d'incidences supplémentaires significatives en termes de perte d'ensoleillement ou de luminosité pour les biens voisins et ce au vu de la hauteur des bâtiments ;

Considérant que le traitement architectural des derniers étages est particulièrement important dans ce type de constructions hautes car ils composent le paysage urbain au-delà des limites du quartier ;

Considérant que les dérogations aux articles 2.9.7 et 2.9.8 du PPAS sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'au lieu d'un immeuble continu longeant la rue de la Banque et la rue Montagne de l'Oratoire, le projet amendé prévoit 3 volumes autonomes dans la zone A3B :

- 2 volumes pour les logements Oratoire d'un gabarit R+8 calculé par rapport au niveau de l'esplanade (hauteur : 29,45 m),
- 1 volume pour l'école et la crèche d'un gabarit R+3 calculé par rapport au niveau de l'esplanade ;

Considérant que ces 3 entités sont séparées d'une part, par le jardin commun entre les deux volumes de logements et, d'autre part, par la promenade verte entre les logements et la crèche/école;

Considérant de ce fait que la construction est interrompue et que la variation de 1 à 3 niveaux autorisée par le PPAS y est dépassée à la baisse ;

Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble suite à cette proposition est diminuée ;

Considérant que la scission en 3 volumes permet d'augmenter tant la lisibilité de l'école et de la crèche au sein du site en tant qu'unité indépendante, que la lisibilité de la promenade verte qui n'est ainsi pas surplombée d'étages de logement et clairement affirmée depuis la rue Montagne de l'Oratoire ;

Considérant que la scission en 2 volumes de l'immeuble de logements permet de réaliser une zone verte perceptible depuis la rue de la Banque, d'améliorer la configuration des appartements des immeubles et de dégager davantage la vue et la perspective sur la ville basse à partir des logements du bâtiment existant RAC 3 ;

Considérant que la dérogation à l'article 2.9.7 du PPAS est dès lors acceptable ;

### ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Considérant que le bâtiment Pechère, qui occupe un endroit proéminent dans le paysage urbain, est composé d'une façade en pierre naturelle foncée de finition brute ;

Considérant que la façade est composée d'une exo-structure permettant de créer un effet de double hauteur sur toute la façade qui accentue avantagement sa verticalité ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que les appartements possèdent des terrasses disposées en loggias à l'arrière de l'alignement des façades ;

Considérant que le bâtiment Esplanade est composé d'une façade en pierre naturelle de couleur foncée de finition polie et en pierre artificielle de ton verdâtre ;

Considérant que la façade est également composée une exo-structure ainsi que d'un recul important de la façade en partie centrale permettant de créer des zones privées à l'arrière de l'alignement pour des terrasses à destination des logements ;

Considérant que les 4 angles du bâtiment sont marqués par des loggias à tous les niveaux ;

Considérant que la composition des façades extérieures des bâtiments Pechère et Esplanade est rigoureuse via l'exo-structure afin de s'intégrer au site tout en offrant une variation de traitement intéressante grâce aux différents reculs qui sont créés, à l'alternance d'espaces intérieurs et extérieurs permettant une animation de la façade marquée par des pleins et des vides, un calepinage différent de l'exo-structure et une pierre de façade tantôt polie tantôt brute de teinte subtilement différente ;

Considérant que le bâtiment Oratoire est composé d'une façade en appareillage de briques de teinte beige (sable), qu'il se lit comme un ensemble mais propose des nuances dans les maçonneries des façades tantôt traitées avec des façades obliques au nord tantôt traitées avec des reculs orthogonaux et des briques ajourées au sud ;

Considérant que les appartements possèdent des terrasses disposées en loggias à l'arrière de l'alignement des façades ;

Considérant que le travail de l'appareillage des briques, l'alternance des plans de façade, des pleins et des vides participent à l'animation de la façade ;

Considérant que la lecture du bâtiment est de manière générale orthogonale et crée dès lors un dialogue avec les autres bâtiments du site, existants et projetés ;

Considérant que le bâtiment de l'école et de la crèche est composé d'une façade comprenant de grandes parois vitrées, de trumeaux en briques vernissées vertes et de poutres en béton architectonique de teinte claire ;

Considérant que cet équipement d'intérêt collectif ou de service public se distingue des autres bâtiments du fait de sa hauteur et de son langage architectural qui tend à privilégier les lignes horizontales ;

Considérant que le socle existant, continu et fermé, le long du Boulevard Pacheco, est percé au maximum ;

Considérant qu'il comprend en façade à rue : l'accès existant vers la gare du Congrès, les entrées et sorties des parking A et B, la vitrine d'une nouvelle unité commerciale sous le jardin organique, le large percement d'une nouvelle place afin de permettre une liaison est-ouest au sein du site et les rez-de-chaussée des nouveaux immeubles Pechère et Oratoire disposant chacun d'un socle autonome reprenant les trames des étages de ces immeubles et tout en intégrant les entrées des logements et les vitrines des commerces ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que le projet amendé forme à la fois un ensemble architectural cohérent et varié grâce aux divers volumes projetés et aux nuances des détails en façade de chaque immeuble ;

Considérant que le choix des matériaux de façade et les détails architectoniques proposés permettent l'intégration des bâtiments au sein du contexte urbain et sont les garants de la pérennité des bâtiments ;

### LOGEMENTS

Considérant que le projet amendé prévoit 443 appartements répartis comme suit :

- 44 studios,
- 178 appartements de 1 chambre,
- 136 appartements de 2 chambres,
- 85 appartements de 3 chambres ;

Considérant que la zone A comprend déjà 77 appartements répartis comme suit :

- 2 studios,
- 23 appartements de 1 chambre,
- 50 appartements de 2 chambres,
- 2 appartements de 3 chambres ;

Considérant que le projet amendé porte dès lors à 520 le nombre d'appartements au sein de la zone

A répartis comme suit :

- 247 studios ou appartements de 1 chambre (soit 47 % du total de logements dans la zone A),
- 186 appartements de 2 chambres (soit 36 % du total de logements dans la zone A),
- 87 appartements de 3 chambres (soit 17% du total de logements dans la zone A) ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) impose une mixité de types d'appartements du point de vue, notamment, du nombre de chambre ; qu'il recommande maximum 35% de logements de 1 chambre ou de studio, maximum 45% de logements de 2 chambres et maximum 25% de logements de 3 chambres et plus ;

Considérant que le projet amendé prévoit une mixité d'appartements et que la demande ne déroge dès lors pas au PPAS mais ne suit cependant pas les recommandations de celui-ci en ce qu'elle prévoit une part trop importante de petits logements, qu'il y a dès lors lieu d'améliorer la mixité afin de tendre davantage au respect des recommandations du PPAS au sein de la zone A ;

Considérant que le projet amendé déroge aux articles 2.9.7 et 2.9.8 du PPAS en ce que 70% des logements dans les zones A3 et A4 ne sont pas traversants ou, au minimum, ouverts sur deux façades ;

Considérant en effet que 62 % des logements sont traversant ou ouverts sur deux façades ;

Considérant que les immeubles sont conçus autour d'une circulation verticale centrale afin d'éviter les coursives, que cette configuration induit inévitablement des logements mono-orientés dans ce type de bâtiments hauts ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que les logements mono-orientés sont majoritairement organisés en longueur par rapport aux façades et sont peu profonds afin de garantir un éclairage en lumière de jour et un ensoleillement maximal ;

Considérant qu'aucun des logements mono-orientés n'est situé directement en face d'un autre ;  
Considérant que les logements situés dans les immeubles hauts, même si mono-orientés, bénéficient de vues dégagées sans vis-à-vis direct ;

Considérant que certains des logements mono-orientés sont organisés en duplex au bas et au sommet des immeubles ce qui en augmente les qualités spatiales ;

Considérant que le fait d'avoir des appartements mono-orientés répartis parmi une majorité d'appartements bi-orientés, permet d'animer la façade par une répartition hétérogène de châssis de chambres ou de séjours, de portes coulissantes ou de balcons, ce qui contribue à l'aspect qualitatif du projet ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées aux prescriptions 2.9.7 et 2.9.8 sont acceptables;

Considérant que le PPAS prescrit au point 2.9.7 une zone non couverte extérieure de 1.000 m<sup>2</sup> minimum avec un taux de verdurisation de minimum 50% à destination des nouveaux habitants du site, que les logements Esplanade et Oratoire sont organisés le long de deux espaces collectifs verdurisés pour une superficie totale de 1.000 m<sup>2</sup>, que la demande est dès lors conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que les appartements en duplex au rez-de-jardin du bâtiment Esplanade sont accessibles directement via les jardins collectifs de manière individuelle ;

Considérant qu'il n'y a pas de zone d'intimité délimitée le long des appartements au sein du jardin collectif ;

Considérant que ces appartements n'ont dès lors pas d'espaces privatifs extérieurs ;

Considérant que l'accès individuel de ces logements via l'extérieur n'est pas optimal en ce qui concerne leur accès vers le parking, le parking vélo ou les caves ;

Considérant que les halls d'entrées prennent place en façade au détriment des espaces de séjours et des cuisines ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer l'entrée des logements via le couloir intérieur et de déplacer les halls d'entrées à l'arrière des logements ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des jardins collectifs afin de prévoir des zones extérieures privatives pour ces logements ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir des zones extérieures privatives pour les logements au rez- de-jardin du bâtiment Oratoire ou en formant des loggias en retrait ;

Considérant que les appartements du bâtiment Oratoire situés au niveau de la promenade verte ne disposent pas de zones d'intimité suffisante et qu'ils ne permettent pas l'animation souhaitée le long de ce nouveau parcours public ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les rez-de-chaussée donnant sur la promenade verte en y favorisant les équipements ou les commerces ;

Considérant le projet amendé prévoit 346 caves pour les 443 appartements, qu'il y a lieu de modifier le projet afin de prévoir une cave par appartement ;

### L'ECOLE ET LA CRECHE

Considérant que l'école et la crèche sont organisées autour d'une cour de récréation centrale ;

Considérant que la crèche se développe sur deux niveaux en partie Est et que l'école se développe sur 2 à 6 niveaux en partie Ouest et en façade à rue ;

Considérant qu'une zone d'accès et d'attente pour les parents est créée entre les deux entités aux rez-de-chaussée sous le bâtiment donnant directement sur la cour de récréation ;

Considérant qu'il y a lieu de justifier la superficie de cette zone d'attente par rapport au nombre de parents susceptibles d'y attendre leurs enfants afin d'éviter de gêner la voie publique ;

Considérant qu'il est demandé de vérifier la faisabilité d'aménager l'entrée pour l'école du côté de la promenade verte ;

Considérant que l'accès vers la salle de sport pour un usage externe à l'école se situe le long de la promenade verte, que l'utilisateur pénètre dans le bâtiment et est confronté à un hall restreint et à deux portes dont l'une permet de descendre à l'ensemble du « complexe sportif » en sous-sol ;

Considérant que cet accès n'est pas optimal et doit être amélioré ;

Considérant que les espaces de récréation de l'école se situent au rez-de-chaussée, sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage et sur la toiture du 4<sup>ème</sup> étage pour un total en superficie de 1637,57 m<sup>2</sup>, que la demande est conforme à la prescription 1.4.1.4 du PPAS sur ce point qui prescrit un minimum de 1.600 m<sup>2</sup> en zone A3;

Considérant que les espaces extérieurs pour la crèche sont délimités au rez-de-chaussée, en bordure de la cour de récréation de l'école, pour une superficie totale de 125 m<sup>2</sup>, et sont situés au 1<sup>er</sup> étage sur des terrasses en surplomb de la cour de récréation pour une superficie totale de 289 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'une zone de la cour de récréation est réservée au rez-de-chaussée pour le parking des vélos, que celui-ci donne sur les jardins communs des logements ;

Considérant que la cour de récréation sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage est en partie destinée à un jardin éducatif en face des logements Esplanade ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des sanitaires à proximité de chaque cour de récréation ;

Considérant que l'occupation des cours durant les récréations et les activités extra scolaires provoqueront des nuisances sonores ;

Considérant que la réverbération du bruit de celles-ci induira des désagréments pour les occupants de ces cours mais aussi pour les habitants des logements environnants ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que des solutions techniques existent pour diminuer ce type de nuisances, notamment par le choix judicieux des matériaux de revêtement de façades et sol ;

Considérant dès lors qu'il a lieu d'éviter l'utilisation de matériaux particulièrement réverbérant pour les façades des bâtiments orientés vers les cours de récréation, de prévoir les matériaux absorbant les plus adéquats pour le sol des cours de récréation et les dispositifs techniques nécessaires afin d'éviter la propagation du bruit dans les cours ;

Considérant qu'il y a lieu de maximiser l'apport de végétation au sein des cours de récréation afin de répondre à la problématique des îlots de chaleur urbain et afin de créer des zones de jeux diversifiés, éducatifs et agréables pour les élèves ;

Considérant que la façade donnant sur la promenade verte longe un large couloir et ne permet pas une animation optimale de ce parcours public ;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de modifier le rez-de-chaussée du bâtiment afin d'améliorer la superficie de la zone de récréation, de revoir l'implantation des vélos et de créer davantage de vues entre la cour de récréation, les jardins communs et la promenade verte ;

### PARKINGS

Considérant que le projet amendé prévoit 945 emplacements couverts pour véhicules motorisés dans le « parking A » situé sous le jardin Pechère (dont 270 emplacements pour un parking public) et 834 emplacements dans le « parking B » situé sous l'Esplanade ;

Considérant que ces 1779 emplacements s'ajoutent aux 73 emplacements dans le bâtiment RAC 3, aux 6 emplacements pour le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et aux 142 emplacements déjà autorisés dans le parking B pour la police fédérale, que le projet amendé porte donc le nombre d'emplacements de parking dans la zone A à 2000 ;

Considérant que le projet prévoit la séparation physique et technique entre le parking A et le parking B, la diminution du nombre de portes d'entrée et l'optimisation de la superficie des zones de manœuvre au profit des nouvelles surfaces commerciales et du parking vélos public le long du boulevard Pacheco et la mise en conformité des parkings aux dernières réglementations en vigueur ;

Considérant qu'il subsiste par ailleurs une liaison accessible, bien que désaffectée, entre le parking et le tunnel passant sous le boulevard Pachéco ;

Considérant que le projet diminue le total d'emplacements pour véhicules motorisés de 29 emplacements par rapport à la situation existante ;

Considérant que la prescription 2.9.2 du PPAS autorise un maximum de 1.750 emplacements pour véhicules motorisés et un parking public de 250 places pour un total de 2000 emplacements ;  
Considérant que la demande est dès lors conforme au PPAS en terme du nombre d'emplacements mais qu'elle ne répond pas à la prescription en ce qui concerne le nombre de places pour le parking public ;

Considérant que le PPAS demande d'étudier la possibilité de réserver des places pour voitures partagées, qu'il y a dès lors lieu de vérifier la possibilité d'affecter les 20 emplacements excédentaires du parking public à un système de voitures partagées ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que le projet amendé déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VIII article 6 en ce qu'il n'est pas prévu un emplacement de parking par logement ;

Considérant en effet que le projet amendé prévoit 0,73 emplacements par logement ;

Considérant la typologie des différents appartements et l'accessibilité du site ;

Considérant que le projet est conforme au PPAS en termes de nombres d'emplacements de parkings ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit 1305 emplacements pour vélos dont 732 destinés aux logements des 3 bâtiments (environ 1 emplacement par chambre), 73 vélos pour la crèche et l'école, 274 vélos dans un premier parking public sous l'escalier monumental avec des bornes de recharge pour 25 vélos électriques et 226 vélos dans un deuxième parking public situé au -1 du parking A avec des bornes de recharge pour 25 vélos électriques ;

Considérant que la prescription 2.9.2 du PPAS impose un minimum de 500 emplacements pour vélos en plus des emplacements pour vélos liés aux logements, que la demande est conforme au PPAS sur ce point ;

Considérant que l'emplacement du deuxième parking public vélos déroge à la prescription 2.9.2 du PPAS en ce que les emplacements pour vélos ne sont pas au niveau le plus proche de celui de la rue par laquelle se fait l'accès pour les cyclistes ;

Considérant que le projet prévoit le parking public pour véhicules motorisés et ce parking public pour les vélos sur le même étage au niveau -1 du parking A afin de considérer cet ensemble comme un 'hub' au niveau du transport en voiture et de la circulation douce en vélos ;

Considérant que le parking vélos dont question est équipé d'une entrée autonome pour cyclistes (ensemble avec l'entrée et sortie piétonne) bien signalé et qu'un monte-charge est prévu ;

Considérant que les vélos-cargos sont de plus en plus utilisés, que le monte-charge n'est pas adapté à ce type de vélo et qu'il n'y a pas d'emplacements dessinés pour des vélos de cette dimension ; qu'il y a dès lors lieu d'augmenter la superficie du monte-charge en conséquence et de prévoir des emplacements adéquats au sein du parking vélo ;

Considérant que la dérogation, moyennant les adaptations demandées, est dès lors acceptable ;

### ESPACES PUBLICS - PÉRIMÈTRE DU PROJET

Considérant que l'escalier Pechère-Esplanade et le jardin aquatique sont situés en dehors de l'emprise du projet ; qu'ils sont maintenus intégralement ;

Considérant que la rue Montagne de l'Oratoire ne fait pas partie de la demande et que l'aménagement de la rue dans les plans est une projection et ne représente pas la situation de fait de la rue ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant qu'il est nécessaire de clarifier le périmètre de la demande de permis d'urbanisme, du côté du boulevard Pachéco et de la rue Montagne de l'Oratoire ; que les éléments dessinés, en dehors de ce périmètre, doivent correspondre exclusivement à la situation existante de fait ;

Considérant que l'ensemble des trottoirs impactés par le projet et les accès aux commerces et logements devront se conformer au Titre VII du RRU et au cahier 4 de l'accessibilité piétonne/ Vademecum piéton en Région de Bruxelles Capitale, notamment en termes de hauteur d'accès carrossables, de continuité des niveaux; que le réaménagement ou la remise en pristin état de l'intégralité des trottoirs, bordures et parterres jouxtant le projet et impactés par le chantier seront également à prendre en charge;

Considérant que les équipements de signalisation routière nécessaires (marquages de route, cheminements piéton, signalisation verticale) à la bonne accessibilité et lisibilité du site ne sont pas détaillés dans le projet ; que ceux-ci doivent être prévus dans le cadre de l'aménagement et qu'un plan reprenant la signalisation prévue doit faire l'objet d'un avis préalable de la police (service TRAT);

### LIAISONS VERTICALES

Considérant que le point 2.9.3 du PPAS prévoit les prescriptions suivantes concernant les connexions verticales :

*« Les connexions verticales ont pour but de favoriser l'accessibilité du haut du site, c'est-à-dire l'Esplanade et les jardins Pechère depuis le boulevard Pachéco.*

*Aux endroits représentés par des flèches sur le plan 4b, doivent être aménagés des escaliers ainsi que des remontées mécaniques confortables et visibles depuis l'espace public. Au moins un des deux escaliers donnant sur l'Esplanade doit être non couvert. Les remontées doivent être facilement accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux cyclistes. »*

Considérant que le projet répond à ces prescriptions, par la mise en place des escaliers monumentaux et d'un ascenseur public ;

#### *Escaliers monumentaux*

Considérant que le projet prévoit la construction d'un nouvel ensemble d'escaliers symétriques sur la nouvelle place Pacheco, le long du boulevard Pacheco vers l'Esplanade ; qu'il est doté d'un niveau intermédiaire, la promenade verte ;

Considérant que le projet répond aux recommandations du chapitre Mobilité de l'Etude d'Incidence qui visent à améliorer cette connexion haut-bas en la rendant plus directe et plus fonctionnelle ;

Considérant que l'étude d'incidences recommandait également d'améliorer la perception, la lisibilité du parcours et l'aménagement de la connexion verticale au sein du site et d'intégrer des références historiques des connexions verticales du site et des alentours ;

Considérant que ces recommandations sont rencontrées dans le projet, mais pourraient encore être davantage soutenues ;

Considérant que l'objectif est de créer une véritable liaison verticale entre le bas de la ville et la place des Congres et augmenter la perméabilité visuelle depuis le boulevard Pachéco ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que les différences de niveaux sont importantes : place Pachéco 0m, promenade verte +7.2m, Esplanade +15,4m ;

Considérant que cet ensemble d'escaliers accentue fortement l'aspect de symétrie, ce qui participe à la monumentalité du site ; qu'il permet la liaison vers la promenade verte dans les 2 sens ;

Considérant qu'afin de répondre aux enjeux du site, cet escalier se doit d'être particulièrement visible et attractif ;

Considérant qu'afin que cette connexion soit qualitative l'escalier doit répondre à des impératifs fonctionnels mais que l'accent doit également être mis sur sa fonction représentative et récréative ;

Considérant que pour ce faire, l'escalier devrait s'ouvrir davantage sur l'axe de la connexion (perpendiculairement au boulevard Pachéco) en invitant clairement à le parcourir ;

Considérant que celui-ci devrait s'amorcer dans les deux sens sur une généreuse largeur, à l'échelle du site, du dénivelé et du flux piéton espéré et attendu ;

Considérant que vu l'importance de la connexion, la fonction de séjour de l'escalier devrait également être travaillée, invitant à une balade et offrant des zones de repos confortables ;

Considérant que les qualités paysagères de l'escalier sont également fondamentales afin de garantir la lisibilité de la connexion ;

Considérant que la nouvelle place Pacheco participera à la monumentalité et la lisibilité de la connexion ;

Considérant que l'aménagement actuel divise trop la place de part et d'autre de l'escalier ; que la connexion avec le rez-de-chaussée commercial du bâtiment oratoire n'est pas suffisante et que l'accès sud au parking vélo n'est pas qualitatif ;

Considérant donc qu'il conviendrait de retravailler l'escalier et la place Pachéco en conséquence, de proposer un aménagement paysagé de la place et de la connexion verticale à la hauteur des attentes du site et qui participe à l'attractivité et la visibilité de la connexion ;

Considérant que le projet prévoit différents matériaux - dalles de granite et dalles de pierre bleue - et différentes finitions - de poli à poncé, flammé, et martelé – afin de créer une variété de textures et de couleurs ; que les positions, calepinages et finitions doivent être précisés ;

Considérant que le projet prévoit de poser à même le sol le monument 'Ovoïde' de Jean-Pierre Ghysels au pied du futur escalier ; que ce monument est actuellement posé sur un haut socle, tel qu'à l'origine ; que sa position devrait être réévaluée en conséquence ;

### *Remontée mécanique*

Considérant que le projet amendé prévoit un ascenseur public intégré au nouveau bâtiment Pechère; qu'il est destiné aux piétons et cyclistes et relie le boulevard Pacheco à la promenade verte et à l'Esplanade ;

Considérant que les dimensions de la cabine de celui-ci sont de 100 x 213 ; que ces dimensions sont insuffisantes en vue de répondre aux besoins actuels (vélo cargo vélo poussette) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que pour un ascenseur qui devrait permettre aux piétons, PMR et cycles de tout type de franchir le niveau, les dimensions minimums du nouvel ascenseur devraient être de 225x300 (gaine intérieure) 285 x 358 (gaine extérieure) ;

### *Connexion Nord existante*

Considérant que la liaison existante de la SNCB, face à la gare du Congrès, reliant le boulevard au plateau Pechère est en cours de rénovation et ne fait pas partie de la présente demande du PU ;

Considérant cependant qu'il serait pertinent d'étudier avec la SNCB le potentiel et la faisabilité d'une deuxième liaison verticale en reliant le jardin avec le parking et la gare SNCB ; qu'afin d'animer davantage la partie nord du socle et de renforcer visuellement la présence et la connexion entre la gare du Congrès et le Jardin Pechère, un aménagement qui ouvre le socle et invite à utiliser les passages existants pourrait être envisagé ;

### *Connexion Esplanade*

Considérant que le projet prévoit un escalier qui relie l'Esplanade et la rue Montagne de l'Oratoire entre la zone A2 et A3 (du PPAS) ; qu'actuellement ce passage n'est pas suffisamment défini et qu'il n'est pas doté d'un éclairage public ; qu'il doit être aménagé afin d'être qualitatif et sécurisé ;

### PROMENADE

Considérant que le point 2.9.4.3 du PPAS prévoit les prescriptions suivantes concernant la zone de promenade : « Cette zone est principalement dédiée à une fonction de déambulation. Dans la zone de promenade, l'accent est mis sur la continuité de la circulation nord-sud sur la dalle entre le Jardin Botanique (Petite Ceinture) et la cathédrale St-Michel-et-Ste-Gudule pour les piétons et les personnes à mobilité réduite. La circulation actuelle peut être légèrement déviée. Cette promenade complète le maillage vert du quartier. [...] De manière à assurer le confort des personnes à mobilité réduite et à faciliter l'appropriation de l'espace par ses utilisateurs, des bancs publics sont implantés à intervalle régulier dans un espacement variant de 50 à 75 m. La zone de promenade doit assurer des accès locaux aux bâtiments riverains. »

Considérant que la promenade s'étend du jardin organique jusqu'à la rue Montagne de l'Oratoire ; qu'elle passe par une galerie couverte sous les bâtiments Pechère et Oratoire et par le palier intermédiaire de l'escalier monumental ;

Considérant que la promenade doit participer au maillage vert du quartier et doit être réservée principalement à la ballade et au jeu ;

Considérant que le dernier tronçon de la promenade (entre les escaliers monumentaux et la rue Montagne de l'Oratoire) est exclusivement minéral et fonctionnel ; que celui-ci est traité de façon uniforme sur toute sa longueur ;

Considérant qu'il conviendrait pourtant de prévoir un aménagement paysagé varié et agrémenté de mobilier urbain sur l'ensemble de la promenade ; que cet aménagement devrait inviter à la déambulation ainsi qu'apaiser les flux piétons et cyclistes ;

Considérant qu'en combinaison avec l'aménagement paysagé, l'éclairage de la promenade verte se doit de remplir un double rôle, d'éclairage d'ambiance et de repère d'itinéraire fonctionnel ; que les éclairages prévus sous les galeries couvertes ne sont pas précisés dans le projet ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant qu'afin d'assurer un entretien aisé de la promenade verte, un plan d'accessibilité du site pour le matériel roulant d'entretien doit être défini ;

### JARDINS/ AIRE DE JEUX

Considérant que le jardin organique se situe sur la toiture du parking A, en partie sous l'emprise du nouveau bâtiment Pechère et du nouvel escalier monumental ;

Considérant qu'il est bien conservé et structure l'ensemble du site ; qu'il est composé dans sa partie est de parterres ordonnés de part et d'autre de bassins d'eau et dans sa partie ouest d'un 'jardin de platanes' (concerné par la demande) bordé d'arbres comprenant de espaces de détente réunis en spirale entourés d'arbustes et structuré par des alignements de platanes (taille en bloc, troncs d'arbre peints à la chaux jusqu'à 1.50, mobilier urbain adapté) ;

Considérant qu'actuellement le bord planté du jardin des platanes est visible depuis le boulevard Pacheco, créant un appel visuel ;

Considérant que celui-ci sera entièrement démonté afin de permettre la construction du bâtiment et la remise à neuf des structures en béton et du complexe d'étanchéité de la toiture du parking A ; que le jardin organique d'origine compte 224 platanes ; que ceux-ci doivent enlevés pour permettre la rénovation (étanchéité) de la toiture de la zone du parking A. ;

Considérant que la demande concerne plusieurs éléments inscrits à l'Inventaire des sites :

- réaménagement de la partie ouest du jardin Pechère, renouvellement de l'ensemble des plantations y compris des platanes en vue de la restauration de l'étanchéité de la dalle surmontant le parking ;
- création d'un nouveau concept paysager incluant des espaces récréatifs pour les enfants ;
- renouvellement du mobilier urbain ;

Considérant que la trame des arbres, actuellement très dense, sera remplacée par une trame plus large ; que le projet prévoit la plantation de 204 nouveaux platanes sur une trame de 5mx5.2m ; que le projet prévoit une forme naturelle de la canopée, avec port libre des platanes, afin de renforcer sa distinction avec le jardin géométrique strict ; qu'une trame plus large offre une plus grande visibilité et un caractère ouvert à la zone ; que le sol est prévu en dolomie ;

Considérant que le point 2.9.8 du PPAS prévoit les prescriptions suivantes concernant la plaine de jeu : « *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 m<sup>2</sup> et plantée sur 20 % de la surface. Elle doit présenter les mêmes qualités paysagères ou des qualités équivalentes ;* »

Considérant que le nouveau bâtiment Pechère se situe en partie sur la zone de plaine de jeux existante ;

Considérant que l'étude d'incidences invite à diversifier l'offre ludique et à aménager la plaine de jeux avec une plus grande variété dans les équipements (modules, parcours, jeux sensoriels, thèmes spécifiques, zones d'ombre et abris en cas de pluie ou de forte chaleur, aménagements spécifiques pour accompagnants, complémentarité dans les activités proposées ...) afin d'élargir le public cible et attirer les enfants et les familles de l'ensemble du quartier environnant ; que le projet répond à cette recommandation ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande prévoit le réaménagement d'une nouvelle plaine de jeu intégrée dans une zone plus étendue ;

Considérant que les zones de jeux sont prévues le long de la promenade verte, en dessous de la canopée des arbres ; Qu'en intégrant le nouvel espace de jeu dans la promenade verte, le projet crée une aire de jeu plus grande et vivante ; que des zones de jeu 'formelles' sont prévues le long de la promenade verte, pour différentes générations : 4 plaines de jeu pour 0-12 ans ; que des éléments de fitness et des tables de ping-pong pour >12ans sont également prévus ; que la zone, en dolomie, permet par ailleurs de jouer à la pétanque et ce sans démarcation stricte de terrains ;

Considérant que les cercles qui forment les terrains de jeu 'formel' ont une surface totale de 478m<sup>2</sup> : significativement plus grand que la surface des cercles actuelles de 267m<sup>2</sup> ; que les autres jeux sont dispersés dans les jardins, le long de la promenade, que l'ensemble de la surface de 4.700m<sup>2</sup> est associée à une zone appropriable de jeu potentiel ;

Considérant que de larges bancs autour des terrains de jeux offrent des lieux de repos et de surveillance des enfants par les parents ;

Considérant que le projet forme une interprétation contemporaine du projet paysager de René Pechère ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre ce nouvel aménagement sur une surface plus importante que celle du jardin des platanes existant, créant ainsi une masse végétale à l'échelle de l'ampleur du projet ;

Considérant que le port libre des nouveaux arbres contribue à la création de cette masse végétale ;

Considérant également qu'il y a lieu d'apporter les garanties quant à la faisabilité des plantations proposées et leur pérennité sur dalle et de poursuivre la réflexion sur le choix d'une espèce la plus à même de constituer cette " forêt urbaine " ; que l'éclairage devra être adapté en fonction des nouvelles essence projetées (hauteur de couronne) ;

Considérant que l'étude d'incidences recommande le recours à des espèces indigènes sur l'ensemble du site ;

Considérant que pour cette « forêt urbaine », les questions de pérennité et d'esthétique priment sur le caractère indigène des plantations ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir en priorité des espèces indigènes pour les autres aménagements végétaux ;

Considérant que des détails techniques et la proximité et compatibilité avec les plantations (racines, couronnes et branches des arbres) des revêtements de sol et jeux des zones de jeux spécifiques doivent être clarifiés ;

Considérant de plus qu'il y a lieu d'opter pour un matériau autre que la dolomie, plus naturel, mieux adapté aux parcs et jardins historiques et plus perméable comme un revêtement à base de concassé de porphyres, limon, sable et chaux ;

Considérant le mobilier actuel des jardins ; qu'il serait opportun de réutiliser celui-ci dans le nouveau jardin ou le cas échéant de le récupérer en vue d'être conservé et éventuellement réutilisé par la Région de Bruxelles ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que des toilettes publiques pourraient être mises à disposition des utilisateurs du jardin et des jeux ; que celles-ci devraient être conçues pour répondre aux besoins de l'ensemble des usagers du parc (PMR, enfants en bas-âge,...) ;

Considérant que l'éclairage prévu est à revoir en fonction des essences et couronnes des arbres, de leurs positions et de celles des jeux ;

### ESPLANADE

Considérant que l'Esplanade se distingue de la promenade verte par un aménagement principalement minéral ; qu'elle a déjà été reconstruite à l'identique avec une récupération maximale des pierres bleues et des éléments en granit ;

Considérant que l'Esplanade est largement maintenue dans son état actuel ; que le placement des mobiliers urbains originaux (lumières et bancs) le long des bords est prévu ;

Considérant que le projet prévoit l'intégration d'éléments de jets d'eau au sol ; que ces éléments participent à l'animation de la place ;

Considérant que vu les activités diverses potentielles du lieu, il y a lieu d'apporter les garanties quant à la faisabilité et la pérennité de ces jets/filets d'eau (dispositifs, pompes, citernes, conduites, entretien/maintenance, résistance aux charges,...) ;

Considérant que la conception de l'Esplanade permet l'organisation de divers événements ; qu'il est donc nécessaire de prévoir des dispositifs (bornes d'électricité, d'eau potable, d'eau de pluie et d'incendie,...) permettant son utilisation comme zone d'animation multifonctionnelle ;

### ARBRES

Considérant que le point 2.9.4.3 du PPAS prévoit les prescriptions suivantes concernant la zone de promenade : « [...] *Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus en bonne santé. Lors de tous actes et travaux, il ne peut y être porté atteinte et leur protection doit être assurée, sauf si une nouvelle construction est réalisée à leur endroit. [...]* »

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

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 37 arbres à l'endroit de la construction de la tour Pechère, 55 arbres à abattre pour la construction du bâtiment Oratoire, 4 arbres à abattre pour la construction de l'école et 77 arbres le long de la corniche entre la tour Pechère et le bâtiment Oratoire sont à abattre 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, ne sera pas possible : la trame très dense sur laquelle les arbres sont plantés implique que les racines seront fortement entrelacées, 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 aux arbres, les fragilisant ;

Considérant donc que le projet prévoit l'abattage des 224 des platanes existants, et la plantation de 204 nouveaux platanes ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que bien que le nombre d'arbre diminue, la surface de répartitions des arbres et la couverture de leurs couronnes est augmentée ; qu'elle s'étend de 4610m<sup>2</sup> à 6070m<sup>2</sup> ; que le caractère végétal du lieu en sera donc augmenté ;

Considérant que 9 'Ginkgo biloba' sont plantés au niveau des escaliers monumentaux, sur la promenade verte ; que sur la place Pacheco, 10 'Metasequoia glyptostroboides' sont plantés en pleine terre ;

Considérant que dans les jardins privés, la note explicative affirme que différentes espèces d'arbres sont plantés, ainsi qu'une dense végétation basse au pied des arbres, mais que le nombre et les espèces ne sont pas mentionnés ;

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Considérant que le site où se situe la demande repose sur une dalle de parking ; que de ce fait, celui-ci est entièrement imperméabilisé ;  
Considérant pourtant que le demandeur ne prévoit pas l'infiltration des eaux de pluie et ruissellement afin d'assurer la stabilité des ouvrages à long terme ;

Considérant que les espaces verts publics sur la dalle seront soumis à des variations de température, des turbulences et des sécheresses récurrentes ; que le besoin en arrosage sera donc particulièrement important ;

Considérant que ces espaces bénéficient de bassins dans le jardin aquatique de Pechère ;

Considérant cependant que la récupération et le réemploi des eaux de pluie est indispensable à la pérennité et à la bonne gestion des espaces publics et mérite une gestion ambitieuse dans ce projet d'envergure ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des systèmes de stockage suffisamment dimensionnés et les dispositifs techniques adéquats pour valoriser au maximum la pluie récoltable ;

### ESPACES PUBLICS - MOTIVATIONS

Considérant que la réussite de l'aménagement des espaces accessibles au public dépend de l'activation de ces espaces ; que cette activation est intimement liée à l'accessibilité des espaces de détente ou le passage est facilitée ;

Considérant que le désenclavement du site est une priorité mise en avant dans l'analyse de la situation existante ; que le projet y répond généreusement par la rénovation des 2 liaisons, haut-bas de la ville et « Promenade verte » ;

Considérant que le projet proposé contribue nettement à l'amélioration de l'espace public ; qu'il en améliore sa perméabilité et lisibilité ;

Considérant que le projet offre un cadre convivial au site pour tisser des relations de voisinage, de développer la vie sociale, et permettra à tous les riverains de trouver leur place dans l'espace autour de leur habitation. ;

Considérant que le projet améliore la convivialité et la sécurité des modes actifs, comme des P.M.R.;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant cependant que les finitions des différents revêtements de sol mis en œuvre dans le projet ne sont pas précisées ; que celles-ci peuvent être de nature très différente, et qu'elles ont un rôle déterminant sur le niveau de confort d'utilisation et d'accessibilité des espaces par tous les usagers ;

Considérant qu'il est donc important de préciser les caractéristiques techniques, les finitions et la mise en œuvre des différents revêtements de sol (rugosité des surfaces, appareillage et nature, largeur et profondeur des joints) ;

Considérant que de manière générale, l'aménagement des nouveaux espaces doit être exécuté conformément aux clauses administratives et techniques déterminées dans le Cahier des Charges-type relatif aux Voiries en Région de Bruxelles-Capitale (CCT 2015) ; que les espaces accessibles au charroi (entretien, SIAMU) devront être dimensionnés afin de supporter ses charges ;

Considérant également que la déclivité du site est importante ; que de ce fait, de nombreux escaliers sont mis en place ; qu'afin que ceux-ci soient franchissables par les vélos, des rigoles doivent être intégrées à l'ensemble des nouveaux escaliers publics du site ;

Considérant que la note explicative fait référence à 112 nouveaux emplacements vélos répartis sur le site ; que ceux-ci ne sont pas toujours visibles sur les plans, et que leurs positions et modèle doivent être clarifiés ;

Considérant qu'afin de préserver l'intérêt patrimonial du site et la mémoire des lieux, il y a lieu de conserver et remettre en valeur partout où c'est possible le revêtement en céramique blanc du socle ;

Considérant que la mise en œuvre du projet pourrait impliquer des interventions au niveau du jardin géométrique et de l'escalier d'origine menant vers ce jardin depuis l'esplanade ;

Considérant qu'il y aurait lieu de démonter soigneusement ces éléments afin de pouvoir les restituer en état d'origine à la fin des travaux ;

Considérant qu'à la carte 3 « maillage vert et bleu » du Plan Régional de Développement Durable (P.R.D.D.) le site se situe en zone prioritaire de verdoisement et est marqué par un nouvel espace vert à créer ;

Considérant que suivant le P.R.D.D., « dans cette partie centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant. Il est donc nécessaire, autant que possible, de créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures, des façades, ... » ;

Considérant que, toujours suivant le P.R.D.D., « les espaces verts ne sont pas des espaces indépendants du contexte urbain. Ils sont connectés à des éléments qui ne peuvent être strictement considérés comme des espaces verts mais qui viennent en complément et en support – par exemple les intérieurs d'îlots, les voies de chemins de fer, le réseau viaire, les espaces résiduels, ... » ;

Considérant donc que l'enjeu est d'améliorer l'intégration du maillage vert dans l'espace urbain et le compléter ; que l'intérêt de réaliser des connexions est de renforcer mutuellement les services offerts par les espaces particuliers ; qu'ainsi, entre autres, on optimise l'offre en promenade et en mobilité douce, on favorise la biodiversité et on donne une structure, une cohérence et une lisibilité à la Région ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Considérant que le projet répond à ces enjeux et participe à activer ces connexions ; que moyennant quelques modifications, le projet renforce la lisibilité, la fluidité, et les qualités paysagères de l'espace public ; qu'il permet la création d'un espace public plus convivial et adapté à l'ensemble des usagers ; qu'il tend à offrir des espaces publics de qualité à l'échelle de la Ville et améliore la qualité de vie en Région de Bruxelles-Capitale ;

### AVIS FAVORABLE à condition de :

#### Immeubles de logements :

1. Vérifier 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 ;
2. Améliorer la mixité du type de logements afin de tendre davantage au respect des recommandations du PPAS au sein de la zone A ;
3. Revoir les rez-de-chaussée donnant sur la promenade verte en y favorisant les équipements ou les commerces ;
4. Modifier les entrées des duplex au rez-de-jardin de l'immeuble Esplanade : prévoir l'entrée des logements via le couloir intérieur et déplacer les halls d'entrées à l'arrière des logements ;
5. Prévoir des zones extérieures privatives pour les logements des immeubles Esplanade et Oratoire situés au niveau des jardins collectifs en modifiant l'aménagement paysagé de ces derniers ou en formant des loggias en retrait ;
6. Préciser les essences des plantations projetées dans les jardins collectifs ;
7. Prévoir une cave par appartement ;
8. Prévoir un passage sécurisé pour les piétons au droit de la sortie des véhicules du parking B, ce passage doit permettre également le passage aisé des containers de poubelles ;

#### Commerces :

9. Justifier au moyen de plans d'intentions la viabilité des commerces Horeca via le dessin schématique des différents espaces nécessaires à leur bon fonctionnement : entrée, salle, cuisine, bar, hotte, espace de stockage, sanitaires, ; si nécessaire adapter les plans amendés en vue d'un fonctionnement adéquat de ces espaces ;
10. Affecter les 20 emplacements excédentaires du parking public à un système de voitures partagées ;

#### Équipement d'intérêt collectif ou de service public :

11. Intégrer au sein d'un bâtiment un local aisément accessible à destination du personnel d'entretien des espaces publics (6 personnes) comprenant : un espace de stockage, des sanitaires, une pièce polyvalente pour le personnel avec éclairage naturel et une porte d'accès d'une largeur suffisante pour le passage du matériel - vérifier la faisabilité d'affecter l'espace situé sous les escaliers de la promenade verte à cette fonction ;
12. Prévoir un local à destination des riverains et des habitants des quartiers avoisinants de dimension et de typologie adéquate - ce local doit être facilement accessible, positionné de préférence le long de la promenade verte ou de l'esplanade avec un accès direct aux espaces extérieurs collectifs ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

13. Etudier la faisabilité d'intégrer des toilettes publiques (équipement d'intérêt collectif ou de service public) aisément accessibles et visibles depuis les jardins, en priorité, et depuis l'esplanade, si possible ; ces sanitaires devront être intégrés au sein d'un bâtiment ;
14. Prévoir pour l'ascenseur public une dimension minimum de 225x300 (gaine intérieure) 285 x 358 (gaine extérieure) afin de permettre son usage par des vélos cargos et les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

### Ecole et crèche :

15. Justifier la superficie de la zone d'attente par rapport au nombre de parents susceptibles d'y attendre leurs enfants afin d'éviter l'attente sur le trottoir de la rue Montagne de l'Oratoire ;
16. Vérifier la faisabilité d'aménager l'entrée pour l'école du côté de la promenade verte ;
17. Modifier le rez-de-chaussée de l'école afin d'améliorer la superficie de la zone de récréation, de revoir l'implantation des vélos et de créer davantage de vues entre la cour de récréation, les jardins communs et la promenade verte ;
18. Améliorer l'accès vers la salle de sport pour un usage externe à l'école ;
19. Prévoir des sanitaires à proximité de chaque cour de récréation ;
20. Maximiser l'apport de végétation au sein des différentes cours de récréation ;
21. Eviter l'utilisation de matériaux particulièrement réverbérant pour les façades des bâtiments orientés vers les cours de récréation ;

### Parkings :

22. Augmenter la superficie du monte-charge dans le parking A pour son usage par des vélos-cargo (dimension minimum de 225x300 (gaine intérieure) 285 x 358 (gaine extérieure)) et prévoir des emplacements adéquats au sein du parking vélo ;
23. Murer à l'alignement les trémies d'accès au boulevard Pachéco à l'intérieur des parkings pour éviter tout risque en matière de sécurité ;

### Espaces publics – Généralités

24. Se conformer au Titre VII du RRU et au cahier 4 de l'accessibilité piétonne/ Vade-mecum piéton en Région de Bruxelles Capitale pour l'ensemble des accès aux commerces, logements et trottoirs impactés par le projet, notamment en termes de hauteur d'accès carrossables, de continuité de niveaux, etc... ; prendre en charge le réaménagement ou remise en pristin état de l'intégralité des trottoirs, bordures et parterres jouxtant le projet et impactés par le chantier ;
25. Prévoir un plan d'accessibilité du site pour le matériel roulant d'entretien ; Les espaces accessibles au charroi (entretien et SIAMU) devront être dimensionnés afin de supporter ses charges et assurer leur passage ;
26. Préciser les caractéristiques techniques et la mise en œuvre des différents revêtements de sol du site (rugosité des surfaces, appareillage et nature, largeur et profondeur des joints) ; L'aménagement des nouveaux espaces doit être exécuté conformément aux clauses administratives et techniques déterminées dans le Cahier des Charges-type relatif aux Voiries en Région de Bruxelles-Capitale (CCT 2015) ;
27. Tous les équipements de signalisation routière nécessaires (marquages de route, cheminements piétons, signalisation verticale) doivent être prévus dans le cadre de l'aménagement (un plan reprenant la signalisation prévue doit faire l'objet d'un avis préalable de la police (service TRAT) ;
28. Intégrer des rigoles pour vélos à l'ensemble des nouveaux escaliers publics ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

29. respecter les recommandations du cahier 7 : stationnement vélo - Vade-Mecum vélo en Région de Bruxelles Capitale pour le choix du modèle d'arceau vélo ;
30. Prévoir des systèmes de stockage suffisamment dimensionnés et les dispositifs techniques adéquats pour la récupération et valorisation (arrosage) des eaux de pluie récoltables dans les espaces publics ;

### Promenade verte

31. Renforcer visuellement la présence et la connexion entre la gare Bruxelles Congrès et la Jardin Pechère ;
32. Ne pas concevoir l'éclairage de la promenade verte uniquement comme éclairage d'ambiance mais également comme repère d'itinéraire fonctionnel ; Préciser l'éclairage prévu dans les galeries couvertes ;
33. Favoriser la promenade verte entre le bâtiment Pechère et la rue Montagne de l'Oratoire à la balade, prévoir à cet effet un aménagement paysagé varié (végétalisation plus accrue et diversifiée - plantations basses, couvre-sol, arbustive, en complément ou remplacement de certains arbres) qui participe à l'apaisement des flux piétons et cyclistes (en accord avec le SIAMU) ;

### Jardins / zone de jeux

34. Pour le jardin arboré, apporter les garanties quant à la faisabilité des plantations proposées et leur pérennité sur dalle et poursuivre la réflexion sur le choix d'une espèce plus adéquate pour constituer la " forêt urbaine " ;
35. Prévoir un revêtement de sol naturel et perméable à long terme comme un revêtement à base de concassés de porphyre, de graviers, limon, sable et chaux ;
36. Si possible réutiliser même partiellement le mobilier urbain de l'ancien jardin des platanes, ou le récupérer en vue d'être conservé et éventuellement réutilisé par la Ville de Bruxelles ;
37. Pour les zones de jeux spécifiques, clarifier les revêtements (y compris jonction entre les différents matériaux), les jeux, détails techniques et compatibilité avec les arbres et notamment leurs racines ;
38. Prévoir sur le site à ciel ouvert une zone délimitée (avec durcissement de sol) pour le dépôt temporaire des déchets d'élagage, de matériaux (dolomie), des copeaux de bois, ...
39. Conserver et remettre en valeur partout où c'est possible le revêtement en céramique blanc du socle ;

### Liaison verticale / escaliers monumentaux / Place Pachéco

40. Ouvrir davantage l'escalier sur l'axe de la connexion verticale (perpendiculairement au boulevard Pachéco) ;
41. Offrir à l'escalier une plus grande largeur, en adéquation avec le dénivelé et la monumentalité du site, sans réduire la largeur de la promenade verte et prévoir des zones de repos appropriées ;
42. Prévoir l'accès du rez-de-chaussée commercial du bâtiment Oratoire via la place afin d'animer le côté sud de la place ;
43. Rendre plus visible le local vélos sous cet escalier afin d'augmenter son attractivité ;
44. Proposer une végétalisation de la place et de la connexion verticale qui participe à l'attractivité et la visibilité de la connexion ; éviter les essences d'arbre qui masqueraient la connexion depuis le Boulevard et les vues depuis l'Esplanade et fournir les détails des plantations projetées ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

45. Prévoir un ascenseur accessible aux vélos cargos et vélos poussettes (taille intérieure minimum de la cabine : 225x300cm) ;
46. Réévaluer le déplacement et la pose à même le sol du monument 'Ovoïde' de Jean-Pierre Ghysels au pied du futur escalier ;

### Esplanade

47. Restaurer le mobilier urbain tels les bancs et les luminaires d'époque de l'esplanade et les replacer à leurs emplacements d'origine ;
48. Prévoir sur l'Esplanade des dispositifs permettant son utilisation comme zone d'animation multifonctionnelle : bornes d'électricité, d'eau potable, d'eau de pluie et d'incendie, avaloirs, zone de container ;
49. Aménager la connexion entre l'esplanade et la rue Montagne de l'Oratoire entre la zone A2 et A3 (du PPAS) en vue d'y intégrer un itinéraire piéton qualitatif et attractif ;

### Documents de la demande

50. Mettre à jour l'annexe 5 de la note explicative.



#### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*