

# VILLE DE BRUXELLES STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS  
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN

## PACHECO

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

**07-02**

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N°.

### PROJET DE PLAN ONTWERPPLAN

QUARTIER COMPRIS ENTRE la limite communale au boulevard du Jardin Botanique, les rues Royale, Vésale, Vandermeulen, de Ligne, de la Banque et le boulevard Pachéco en intégrant la halte de la SNCB Bruxelles-Congrès

WIJK BEGREPEN TUSSEN de gemeentelijke grens aan de Kruidtuinlaan, de Koningsstraat, de Vesaliusstraat, de Vandermeulenstraat, De Lignestraat, de Bankstraat en de Pachecolaan, inclusief het NMBS station Brussel-Congres.

## **C** **Recommandations** **C** **Aanbevelingen**

20 août 2012

**DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 07-02 « PACHECO »**

Le plan particulier d'affectation du sol est composé de :

- A. Rapports, notes et inventaire photographique
- B. Prescriptions d'urbanisme
- C. Recommandations
- D. Plans :
  - 1. feuille n° 1            Plan de localisation
  - 2. feuille n° 2            Plan de situation existante de droit
  - 3. feuille n° 3            Plan de situation existante de fait
  - 4. feuille n° 4a           Plan des zones d'affectations
  - 5. feuille n° 4b           Plan des implantations, des gabarits et des caractéristiques des constructions.

La feuille 2 indique la situation existante de droit au 07.03.2012.

La feuille 3 indique la situation existante de fait au 07.03.2012.

Ce dossier de plan est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales

Vu par le Conseil Communal en séance du 21 mai 2012.

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du 24 mai au 23 juin 2012.

Par le Collège

Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du .....

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par .....

## TABLE DES MATIERES

---

<b>0</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>ECOLOGIE .....</b>	<b>4</b>
1.1	ENERGIE .....	4
1.2	ENVIRONNEMENT ET EAU .....	5
1.3	MATERIAUX ET DECHETS .....	5
<b>2</b>	<b>SOCIAL.....</b>	<b>6</b>
2.1	PARTENARIATS.....	6
2.2	QUALITE DE VIE .....	6
2.3	MIXITES.....	6
<b>3</b>	<b>ECONOMIE.....</b>	<b>7</b>
3.1	DENSITE ET ESPACES PUBLICS .....	7
3.2	MOBILITE ET ACCESSIBILITE .....	8
3.3	ADAPTABILITE .....	8

## 0 INTRODUCTION

---

Les recommandations énumérées ci-après sont issues des mesures préconisées par le rapport sur les incidences environnementales accompagnant le PPAS Pacheco. Elles sont dépourvues de valeur réglementaire et ont pour seul objet d'accompagner la mise en œuvre du plan, sans que l'autorité soit liée par leurs indications.

## 1 ECOLOGIE

---

### 1.1 ENERGIE

- a. A l'intérieur des possibilités qui sont données par les prescriptions en termes de gabarits des nouvelles zones de construction, veiller à disposer les bâtiments de manière à optimiser l'ensoleillement pour les logements, d'une part, et pour les parties de l'espace public ou privé qui en ont le plus besoin (par exemple, les zones verdurisées, les espaces de récréation, les terrasses des établissements horeca, etc.), d'autre part.
- b. Veiller à assurer un ensoleillement adéquat pour la crèche et l'école, permettant d'une part d'assurer un éclairage naturel suffisant des locaux et d'éviter les surchauffes en été.
- c. Veiller à atteindre le standard passif pour les logements et les équipements, notamment pour l'école et la crèche.
- d. Dans l'optique d'une conception optimisée des bâtiments de **logement**, il faut veiller à :
  1. Minimiser les pertes par transmission en privilégiant les mitoyennetés, en prévoyant une masse thermique suffisante (murs de refend, plafonds ou planchers lourds) pour favoriser l'inertie et via une compacité suffisante :
    - À volume constant, cela implique de privilégier des formes simples et compactes.
    - A forme constante, cela implique de privilégier des grands bâtiments.
  2. Favoriser l'éclairage naturel via la configuration des unités de logement.
- e. Dans l'optique d'une conception optimisée des bâtiments de **bureau**, il faut veiller à :
  1. Atteindre le standard « basse énergie ».
  2. Favoriser l'éclairage naturel via la configuration des zones de travail et sans dépasser les besoins (contenir la taille des baies).
  3. Réduire les gains internes :
    - Equipements électriques efficaces.
    - Eclairage : Prescrire des équipements efficaces : puissance/luminosité, régulation en fonction de la présence de personnes et éventuellement du niveau d'éclairement naturel, ... adaptés aux zones individuelles ou collectives
  4. En cas de mise en place de systèmes de refroidissement actif des bureaux, prévoir la récupération de la chaleur pour les besoins en eau chaude sanitaire dans le périmètre du PPAS, voire au-delà.
- f. Au niveau solaire, veiller à respecter la priorité suivante :
  1. Utilisation de la surface de toiture pour l'installation de panneaux solaires thermiques, dimensionnés à l'optimum économique pour la couverture des besoins en eau chaude sanitaire.
  2. Utilisation de la surface de toiture résiduelle pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques dimensionnés pour la couverture :
    - du maximum possible des besoins électriques des espaces communs des bâtiments de logements,
    - du maximum des besoins électriques totaux pour les bureaux.

- g. Au niveau géothermique : si les aménagements en sous-sol (parking) permettent la mise en place des équipements géothermiques, effectuer des sondages de sols pour déterminer les caractéristiques thermiques du sol et l'existence ou non d'un potentiel.
- h. Etudier la faisabilité de la récupération de chaleur sur les collecteurs d'eaux usées ainsi que la récupération de chaleur de l'air des tunnels ferroviaires proches ou de la cabine de haute tension présente sur le site.

## **1.2 ENVIRONNEMENT ET EAU**

- a. Favoriser le maintien, voire l'amélioration de la biodiversité.
- b. Maintenir les arbres existants dans la rue Montagne de l'Oratoire.
- c. Veiller à équiper toute toiture plate en toiture verte ou en toiture stockante. Du point de vue énergétique, les toitures vertes ont un impact favorable sur le niveau d'isolation thermique du bâtiment et dans la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les toitures stockantes permettent de ralentir l'écoulement des eaux pluviales. Combiner si possible toiture verte et panneaux solaires. Etant donné que les toitures les plus élevées sont soumises à d'importants déplacements d'air et que seules des toitures vertes extensives peuvent y être prévues, consacrer ces toitures à la récupération d'énergie solaire et verduriser les autres toitures-terrasses de manière intensive.
- d. Prévoir un ou des bassins d'orage dans le parking suffisants pour récupérer l'eau de ruissellement de tout le site, avant que celle-ci ne soit rejetée dans le collecteur principal.
- e. Réserver l'eau potable pour l'alimentation et pour l'hygiène corporelle et envisager le recyclage des eaux grises dans le cycle de consommation domestique en complément de l'eau de pluie (WC).
- f. Etudier l'irrigation des jardins verticaux de manière optimale et l'assurer principalement au départ des eaux pluviales stockées sur le site.
- g. Intégrer dès la conception des projets des dispositifs permettant l'épuration locale des eaux usées.
- h. Dépolluer le site de la station essence du boulevard Pacheco.

## **1.3 MATERIAUX ET DECHETS**

- a. Veiller à réutiliser au maximum les déchets de démolition des constructions sur le site et à recycler les déchets qui ne peuvent être réutilisés sur place.
- b. Utiliser des matériaux qui, en premier lieu, sont en harmonie avec le site tout en veillant, en second lieu, à utiliser des matériaux recyclables et de bonne qualité environnementale, celle-ci étant définie selon deux critères, la durabilité et l'empreinte écologique :
  - La durabilité suppose que le matériau présente des qualités d'isolation thermique et de résistance à l'usure du temps permettant de limiter l'entretien.
  - L'empreinte écologique exprime l'impact de la production, du transport, de la mise en œuvre et du recyclage du matériau en consommation d'eau et d'énergie, en production de pollutions potentielles des eaux, des sols et de l'air.
- c. Disposer les locaux de poubelle à proximité des cages d'ascenseur pour la facilité des occupants, mais également à un emplacement et un niveau facilement accessible pour le ramassage des ordures.
- d. Veiller à prévoir suffisamment de lieux de collecte des déchets recyclés, comme les bulles à verre, en fonction des nouveaux occupants prévus sur le site. Aménager si possible des conteneurs enterrés, lors du réaménagement des espaces publics.

## **2 SOCIAL**

---

### **2.1 PARTENARIATS**

- a. Envisager les partenariats public/privé pour la réalisation des équipements publics et du logement de type conventionné et social.
- b. Encourager la création d'emplois répondant aux caractéristiques de la main-d'œuvre bruxelloise.
- c. Encourager les entreprises et administrations présentes sur le site à proposer à leurs employés des activités qui leur permettent de s'approprier ses espaces publics et de découvrir les équipements et commerces existants dans le quartier, en vue de renforcer l'animation et l'intensité d'usage des espaces publics.
- d. Anticiper les questions relatives à la gestion et l'entretien des espaces publics sur le site en veillant à définir un partenariat clair entre les pouvoirs publics et les propriétaires du site. Veiller à ce que l'entretien des plantations soit assuré par le promoteur durant une période de garantie, au-delà de laquelle celui-ci pourrait être repris en charge par la Ville ou la Région.
- e. Veiller à assurer la compatibilité des différents usages faits du site.

### **2.2 QUALITE DE VIE**

- a. Lors de l'introduction des permis d'urbanisme, prendre en compte les éventuels effets de réverbération et accorder une importance particulière à la diminution des nuisances acoustiques (matériaux et formes des nouvelles constructions, revêtements des espaces publics, isolation acoustique des immeubles, insonorisation des installations techniques, diminution des nuisances sonores dues aux transports en commun).
- b. Durant les travaux, veiller à bien respecter la tranquillité des habitants vivants déjà dans le périmètre du PPAS et avoisinant. Faire accéder les camions et engins de chantier sur le site par les boulevards du Jardin Botanique et Pachéco. Respecter strictement les heures normales de chantier.
- c. Veiller à modérer le trafic qui emprunte les rues de la Banque et Montagne de l'Oratoire afin de limiter les nuisances dues au trafic pour les nouveaux logements.
- d. Dans les zones de recirculation des vents au pied des constructions, prévoir un aménagement et une utilisation des espaces ouverts adaptés afin, notamment, d'éviter l'accumulation des déchets et les nuisances dues à la concentration de polluants primaires.
- e. Placer des équipements anti-bruits et anti-vibrations dans les infrastructures utilisées par la STIB et la SNCB lors de la rénovation de celles-ci. Prévoir, si nécessaire, des dispositifs antivibratoires, au niveau de la zone A4.
- f. Examiner la compatibilité entre la ventilation de la jonction ferroviaire souterraine (évacuation des fumées en cas d'incendie en face de la gare Congrès, au niveau du jardin), source potentielle d'air pollué et de nuisances olfactives, et tout projet d'aménagement ou de construction au nord de l'Esplanade .
- g. Confort: veiller à doter l'espace accessible au public de bancs, de mobilier urbain et d'éclairage aux endroits offrant des vues intéressantes, protégés des turbulences et profitant d'un ensoleillement suffisant.
- h. Veiller à améliorer l'éclairage nocturne par la disposition judicieuse des points lumineux, de manière à diminuer au maximum le sentiment d'insécurité. S'inspirer du plan Lumière élaboré par la Ville pour concevoir l'éclairage des espaces publics.

### **2.3 MIXITES**

- a. Etudier la possibilité d'implanter du logement social.
- b. Etudier la possibilité d'implanter une superficie de 1.000 m<sup>2</sup> au minimum affectée à la construction de logements adaptés aux personnes handicapées et/ou d'au moins une infrastructure d'équipement d'intérêt collectif ou de service public destinée à l'accueil, l'assistance, les soins avec ou sans résidence dans les lieux de personnes affectées d'un handicap

- physique ou mental ne leur permettant plus d'assumer les actes de la vie quotidienne sans les services précités dans le périmètre de la ZIR, conformément à l'Ordonnance du 19.07.07.
- c. Envisager la possibilité d'intégrer du logement pour personnes âgées.
  - d. Veiller à aménager les espaces publics et leurs équipements en fonction des besoins de tous les usagers (catégories d'âge, catégories sociales, etc.). Envisager l'installation d'équipements adaptés tels que jeux ou mobilier de jardin dans les espaces communs, semi-privatifs afin d'encourager l'appropriation par les habitants. Prendre en compte les études suivantes menées par la Région de Bruxelles-Capitale :
    - Etude pour un redéploiement des aires ludo-sportives en Région de Bruxelles-Capitale ;
    - Recommandations techniques et méthodologiques pour la prise en compte de l'environnement et du développement durable dans l'espace public bruxellois.

### **3 ECONOMIE**

---

#### **3.1 DENSITE ET ESPACES PUBLICS**

- a. Pour les nouvelles constructions prévues sur la zone A (site de la CAE), veiller à créer une architecture de qualité, présentant des caractéristiques propres pouvant produire de nouveaux repères urbains, tout en mettant en valeur les espaces ouverts et le cadre bâti qui participent à la composition d'ensemble de la CAE. Dans ce cadre, privilégier le recours à des concours d'architecture et consulter le Maître-Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale.
- b. Gérer les nuisances liées à la densification de l'aire géographique par des espaces semi-privatifs, protégés et plus intimes, propices au développement d'une vie privée dans les zones de logements, des zones intermédiaires entre domaines privé et public aménagées en espaces de transition conviviaux - où les interactions sociales et visuelles sont rendues possibles (zone de recul, jardinet, plan d'eau, galeries couvertes, etc.).
- c. Réaliser une étude de déplacements d'air lors de la conception des nouvelles zones de construction afin d'optimiser le confort d'usage et l'agrément de séjour dans les zones de passage public, la cour de la zone A3 et les terrasses. Les études de déplacements d'air du RIE du PPAS ont montré, pour certaines variantes de configuration spatiale, qu'il y a lieu d'éviter les ouvertures vers l'intérieur d'îlot dans les zones construites du côté de la rue de la Banque car des vents dominants pourraient s'y engouffrer et créer des tourbillons à la sortie sur l'Esplanade du passage entre les blocs C et A3a et que, pour la zone A4, construire le bâtiment sur pilotis améliore les conditions de vent et agrandit la zone de passage public. Vérifier si ces conclusions s'appliquent encore aux nouvelles configurations spatiales déterminées par les prescriptions du PPAS. Pour la zone A4, porter une attention particulière aux déplacements d'air au niveau de la zone de contact avec l'Esplanade.
- d. Veiller particulièrement à mettre en valeur les vues sur la ville et sur le jardin depuis l'Esplanade, tout en étudiant les perspectives de manière à ne pas déstructurer les vues depuis la colonne du Congrès.
- e. Veiller, lors de l'aménagement des zones de passage public, à respecter la structure d'origine de la CAE, tout en rendant les accès bien visibles et les trajets bien lisibles de manière à inciter au maximum à la traversée du site.
- f. Assurer le respect des concepts d'origine qui ont guidé la réalisation du jardin Pechère.
- g. Pour l'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque, veiller à maintenir les qualités patrimoniales de l'immeuble, notamment la composition de l'ensemble sur base d'un module hexagonal, le patio avec la sculpture qu'il abrite et qu'il met en valeur. Dans la partie sud de l'îlot, veiller à maintenir également l'auditoire et à ouvrir celui-ci à des activités publiques.
- h. Veiller à faire un relevé précis de l'implantation exacte de la Jonction Nord-Midi afin d'éviter toute surcharge sur le tunnel ferroviaire, notamment dans la zone A4.
- i. Concevoir la promenade arborée de manière à ce qu'elle s'intègre de manière harmonieuse au cadre architectural et participe à la structuration de l'espace public, notamment en contrepoint au jardin géométrique. Veiller à lui assurer une bonne visibilité et une bonne accessibilité, y

compris en cas de passage en dessous d'immeubles, et adapter dans ce cas la végétation afin de maintenir une continuité verte.

### **3.2 MOBILITE ET ACCESSIBILITE**

- a. Créer une nouvelle ligne de transport en commun passant par le boulevard Pacheco, entre la gare Centrale et la gare du Nord. Diminuer si possible la largeur carrossable de cette voirie par rapport à la situation de 2009. Améliorer l'offre de RER à la gare Congrès.
- b. Veiller à aménager la place du Congrès et les rues de Ligne et Vandermeulen de manière à assurer la fluidité des circulations piétonnes et cyclistes entre l'Esplanade, la rue Royale et le quartier Notre-Dame-aux-Neiges de manière générale.
- c. Prévoir des liaisons sécurisées et confortables depuis le site vers les haltes de transports publics, notamment aux croisements entre les flux de véhicules motorisés (voiries et entrées carrossables) et les zones de déplacements actifs (piétons et cyclistes) tels que trottoirs et pistes cyclables ; veiller à ce que les quais d'embarquement externes soient protégés de la pluie, confortables et dégagés visuellement et que les quais d'embarquement souterrains soient proches des accès ; veiller à maintenir le passage souterrain entre la gare Congrès et la CAE et à le rendre convivial.
- d. Mettre en oeuvre des plans de déplacement d'entreprise ambitieux pour les bureaux présents sur le site.
- e. Prévoir des plans de déplacements scolaires pour les écoles et crèches à implanter sur le site.
- f. Prévoir des zones minérales accessibles aux véhicules d'urgence/d'entretien/de déménagement depuis l'extérieur de la CAE et devant les bâtiments.
- g. Dissuader le stationnement de longue durée en voirie pour les véhicules particuliers. Réserver des aires de stationnement pour voitures partagées, taxis et vélos en voirie, visibles de loin et facilement accessibles. Aménager des emplacements de stationnement pour vélos en zone de passage public sur sol privé, essentiellement pour les non résidents.
- h. Prévoir des accès piétons au parking public dans les zones A1 et A2 (blocs D&F et C) afin de le rendre facilement accessible pour les habitants et visiteurs du quartier Notre-Dame-aux-Neiges, et notamment pour les activités du Cirque Royal.
- i. Prévoir des locaux fermés pour vélos aménagés en sous-sol à proximité des accès des divers bâtiments de bureaux et de logements.
- j. Prévoir également des emplacements pour les deux-roues motorisés vu l'augmentation actuelle de l'utilisation de ce mode de déplacement.
- k. Prévoir un accès dans le parking à une zone de dépose-minute pour l'école et la crèche, ou, si cela n'est pas possible, prévoir une zone de dépose-minute en voirie, éventuellement combinée à une zone de livraison.
- l. Etudier les potentialités d'adaptation du parking afin de prévoir quelques emplacements pour autocars.
- m. Prévoir des bornes électriques dans les parkings.
- n. Prévoir une bonne gestion, organiser et bien signaler les parkings du site de manière à potentialiser leurs emplacements (stationnement le jour pour les employés de bureau, stationnement le soir pour les visiteurs du quartier, spectacles, stationnement longue durée pour les riverains,...) et à éviter les files à l'entrée des parkings. Soigner l'esthétique pour créer un sentiment de sécurité.
- o. Améliorer la signalisation et l'affichage dynamiques des parkings publics à proximité et de leur taux d'occupation (Parking 44,...).

### **3.3 ADAPTABILITE**

- a. En ce qui concerne les zones A3 et A4, en cas de construction en plusieurs phases, faire porter la première phase principalement sur la construction de la zone A3 et la seconde phase sur la construction de la zone A4.

- b. Tirer parti des variations de gabarits possibles au sein du bloc A3b pour prévoir une variété de typologies des habitations.
- c. Encourager l'usage partagé des espaces de cour et jardin : voir les possibilités d'utilisation de la cour de récréation comme plaine de jeux publique en-dehors des heures d'école et les possibilités de partage de l'espace de récréation entre l'école et la crèche tout en tenant compte des éventuelles nuisances auditives.
- d. Dans la rue Montagne de l'Oratoire, privilégier les commerces et équipements qui ne nécessitent pas un ensoleillement important.
- e. Encourager si possible l'affectation des rez-de-chaussée des immeubles de bureau à des fonctions ouvertes au public (commerces ou équipements) pour casser l'image monofonctionnelle de la zone, y compris dans la Tour des Finances, son extension et l'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque.

Bruxelles, le

L'auteur de projet, la CELLULE PLAN du DEPARTEMENT URBANISME, agréé par Arrêté Ministériel du 03.03.2008.

Jean-Pierre DEMEURE  
Ingénieur-Directeur Général