

RESUME NON-TECHNIQUE

Rapport d'incidences Environnementale de l'Abrogation du Plan Particulier du Sol « Pacheco »

Version validée par la Commission de concertation réunie le 8 juillet 2025

BUUR
Part of Sweco

Table des matières

1 INTRODUCTION 3

1.1 Périmètre 3

1.2 Cadre légal de référence 4

1.3 Historique du PPAS « Pacheco » et du contexte de l'Etude 5

1.4 Pouvoir adjudicateur et auteur du RIE 7

2 OBJECTIFS ET APPROCHE DU RIE 8

2.1 Objectifs 8

2.2 Approche 8

2.3 Phases 9

3 RESUME NON-TECHNIQUE DE L'ANALYSE PAR THEMATIQUE 10

3.1 Urbanisme, paysage et patrimoine 10

3.2 Domaine social et économique 12

3.3 Mobilité 13

3.4 Environnement sonore et vibratoire 14

3.5 Microclimat 15

3.6 Sols, sous-sols et eaux souterraines 16

3.7 Eaux usées et eaux pluviales 17

3.8 Diversité biologique, faune et flore 18

3.9 Energie 18

3.10 Matériaux et déchets 19

3.11 Qualité de l'air 19

3.12 Être humain 20

4 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS 22

4.1 Conclusions générales 22

4.2 Recommandations 23

1 INTRODUCTION

Le présent document constitue le résumé non technique du rapport sur les incidences environnementales du Plan Particulier d'Affectation du Sol Pacheco. Il est destiné à éclairer le public et les autorités sur la démarche suivie et les raisons des choix retenus.

Le résumé non technique repose en première partie le cadre de la réflexion, ils énoncent ensuite les principaux apprentissages de l'analyse par thématique et en dernière partie il reprend les principales conclusions et recommandations issues du processus d'étude.

1.1 PERIMETRE

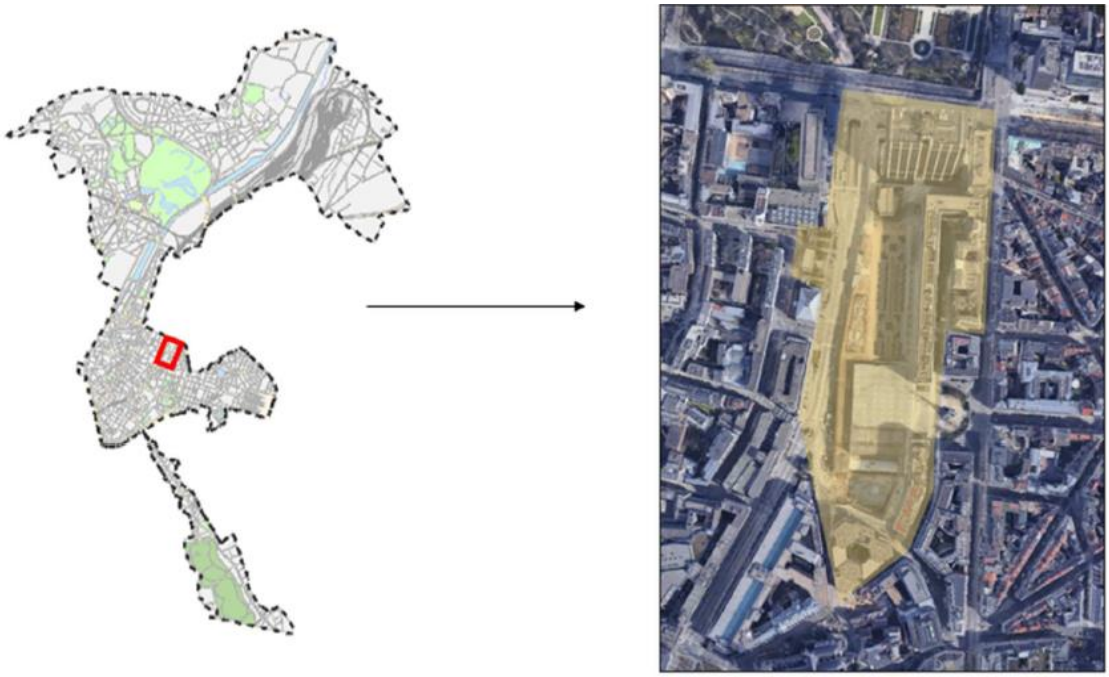
Le périmètre d'étude suit le périmètre du PPAS conformément à l'arrêté du Gouvernement du 29 juin 2007 :

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

Ce périmètre comprend l'ensemble de la Cité Administrative de l'Etat (CAE), la halte de la SCNB Congrès, les immeubles sis rue Royale qui sont contigus à la CAE et un petit îlot triangulaire occupé par un immeuble de bureau longeant la rue Montagne de l'Oratoire comprenant le bâtiment de Ligne.

La CAE a été conçue comme un ensemble urbanistique destiné à abriter les administrations belges. Elle relève des conceptions modernistes de l'aménagement urbain sur dalle et rompt radicalement avec le tissu urbain traditionnel et sa notion d'îlot fermé.

Elle s'inscrit le long de la Jonction ferroviaire Nord-Midi et est desservie par une halte de la SNCB à laquelle elle est reliée par le sous-sol ainsi qu'aux lignes 2 et 6 du métro (station Botanique.)



Localisation du périmètre d'étude

1.2 CADRE LEGAL DE REFERENCE

La rédaction du RIE du PPAS s'inscrit dans le cadre de la procédure d'élaboration de PPAS prescrite par le titre II du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Le site est soumis à différents plans et programmes qui ont des périmètres différents imbriqués les uns dans les autres.

- Le périmètre du PPAS ;
- Le périmètre de la Zone d'Intérêt Régional N°11, au sens le Plan Régional d'Affectation du Sol. La ZIR ne reprend pas dans son périmètre la Tour des Finances, le bâtiment de Ligne et la Halte Congrès ;
- La Cité Administrative de l'Etat, qui couvre l'ensemble moderniste proprement dit.

Le schéma ci-dessous illustre cette imbrication.

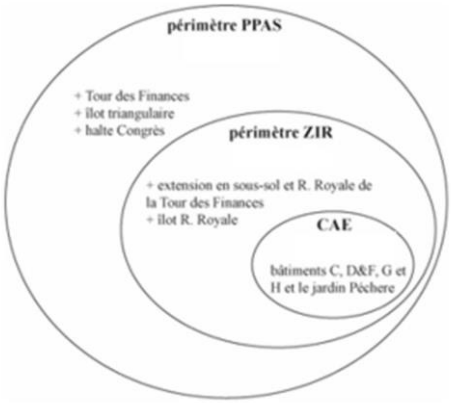
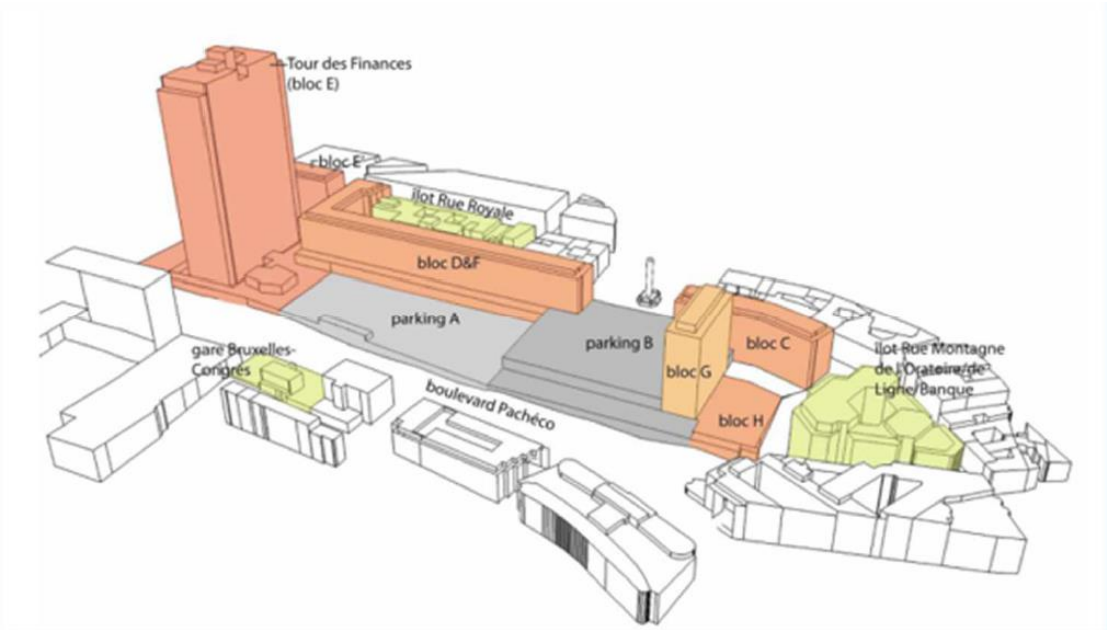


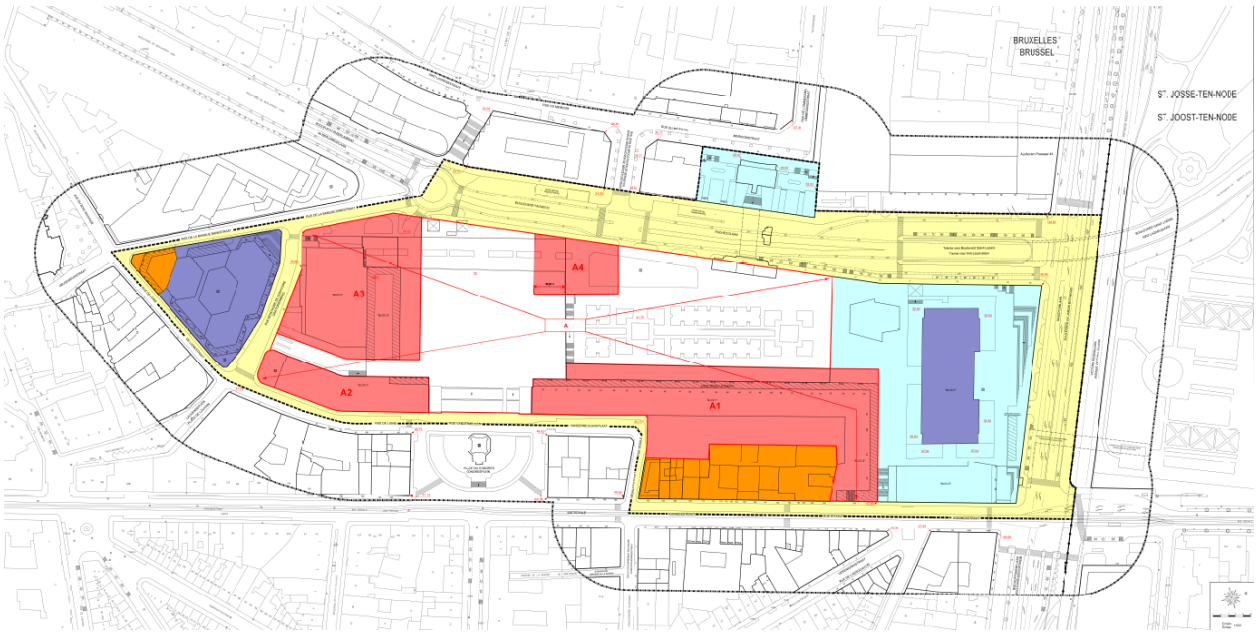
Schéma illustrant le chevauchement des différents périmètre au sein du PPAS

1.3 HISTORIQUE DU PPAS « PACHECO » ET DU CONTEXTE DE L'ETUDE



CAE avant le PPAS Pacheco

Le PPAS Pacheco a été adopté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 31 janvier 2013. Il consiste à aménager l'ancienne Cité administrative de l'Etat en mettant en œuvre le programme de la ZIR n°11 ainsi que la vision et les objectifs urbanistiques définis par la Région bruxelloises.



Plan Particulier d'Affectation du Sol (Ville de Bruxelles, 2007)

Permis d'urbanisme P396/17

Un permis d'urbanisme (réf. : P396/2017) est délivré le 06 août 2019 pour urbaniser la partie Sud du site, selon les prescriptions du PPAS en vigueur. Le permis prévoyait 45.526m² de logement, 4.584m² de commerce et 7.506m² d'équipement (crèche + équipement scolaire). Une portion du socle était activée tandis qu'une partie du jardin organique disparaissait au profit du bâtiment en zone A4 et de la construction d'un escalier monumental permettant une liaison haut-bas de la Ville, ainsi que Nord-Sud.

Les volumes se répartissaient sur les différentes zones définies par le PPAS Pacheco selon l'implantation suivante :



Visualisation du permis d'urbanisme annulé P396/2017 (Ville de Bruxelles, 2019)

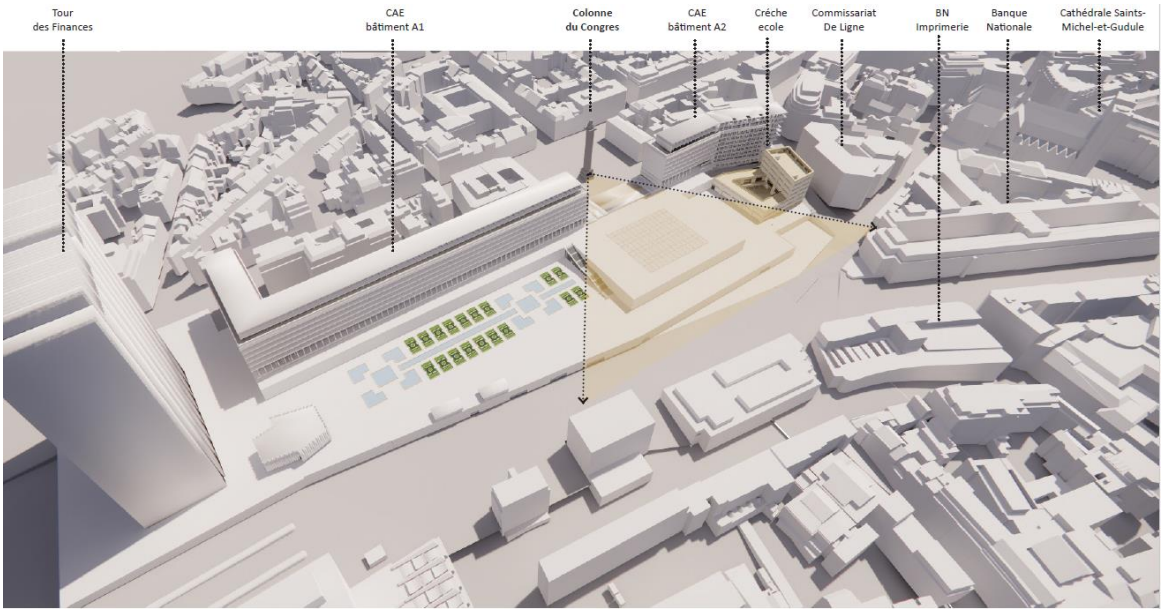
Le permis a fait l'objet d'un recours et a été annulé par le Conseil d'Etat. Les motifs d'annulation du permis d'urbanisme entachent d'illégalité le Plan Particulier d'Affectation du Sol Pacheco, avec pour conséquence l'impossibilité de la mise en œuvre de ce même plan selon ses prescriptions littérales et graphiques actuelles.

Afin de permettre un aménagement du site de la Cité administrative, la Ville de Bruxelles et la Région ont donc décidé de lancer une procédure d'abrogation totale – ou de modification – du PPAS Pacheco.

Eléments invariants déterminants pour l'aménagement

Plusieurs éléments qui ont servi de base à l'élaboration du PPAS Pacheco restent essentiels pour le futur développement du site :

- **La ZIR n°11 au PRAS** impose une mixité fonctionnelle et sociale sur le site en y favorisant les usages variés. Elle inclut également une obligation de superficie en ce qui concerne la proportion de logement autorisée : « La superficie de plancher affectée aux logements ne peut être inférieure à 35 % de la superficie totale de plancher dans la zone ». Sans PPAS, le PRAS précise : « En l'absence de tels plans, seuls sont autorisés les actes et travaux conformes à la prescription relative à la zone de forte mixité et au programme des zones concernées, après que ces actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ».
- **Les servitudes de vues et perspectives à valoriser** : le motif de l'annulation du permis porte sur la question de la préservations des vues et du panorama. Les scénarios doivent donc se positionner par rapport aux perspectives historiques depuis la Colonne du Congrès, garantir la valorisation de l'Esplanade comme espace public d'observation du panorama sur Bruxelles, ainsi que sa fonction de balcon ouvert sur le paysage de la ville. L'interprétation possible de ces principes fait partie des propositions à l'étude.



Interprétation du cône de vue « patrimonial » - selon la lettre de 1967 du Ministère des Travaux

- **Certains éléments du PPAS** peuvent être repris comme essentiels au bon aménagement des lieux :
    - la garantie d'un usage public du jardin Pechère et de l'Esplanade ;
    - l'amélioration des liens haut-bas ainsi que accès du sites et des relations de la Cité Administrative avec son environnement, notamment en termes d'accessibilité à tou.te.s et de modes actifs.
- **La présence de la jonction Nord-Midi** en souterrain : son emprise est à prendre en compte pour le développement du socle des jardins Péchère et de la zone A4. Cette contrainte technique limite les possibilités d'implantation de nouvelles constructions le long du boulevard.
- Comme mentionné dans le diagnostic, l'école n'est à ce jour pas couverte par un permis d'urbanisme, le permis P396/2017 ayant été annulé par le Conseil d'Etat. Elle doit donc faire l'objet d'une régularisation. L'école est reprise comme un invariant dans chaque scenario, les différentes décisions du Collège et du Conseil communal lors du processus d'élaboration du PPAS insistant sur l'importance d'implanter ce nouvel équipement pour le quartier.

1.4 POUVOIR ADJUDICATEUR ET AUTEUR DU RIE

Le pouvoir adjudicateur est la Ville de Bruxelles.

L'abrogation du PPAS « Pacheco » est menée par le Département Développement Urbain de la Ville de Bruxelles – Direction planification stratégique et opérationnelle – UO (Unité Organisationnelle) Planification et Développement.

La réalisation du RIE qui accompagne cette démarche a été confiée à SWECO.

2 OBJECTIFS ET APPROCHE DU RIE

2.1 OBJECTIFS

Suite à l'impossibilité de mettre en œuvre le PPAS Pacheco et afin de ne pas enliser l'aménagement des lieux, la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale ont décidé de procéder à l'abrogation du PPAS. **Un Rapport d'Incidences Environnementales (RIE) a donc étudié les impacts positifs et négatifs de cette abrogation** et ce dans tous les domaines prévus par le COBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire).

L'élaboration d'un RIE vise à :

- actualiser les enjeux et objectifs urbanistiques sur le site de la Cité administrative ;
- objectiver les incidences positives et négatives d'une abrogation totale du PPAS ;
- constituer une aide à la décision sur la pertinence d'une abrogation totale du PPAS en lieu et place d'une modification ;
- formuler les recommandations urbanistiques à préconiser pour le bon aménagement du site.

Au vu de l'historique et des spécificités de ce périmètre, le RIE s'attache en particulier :

- à étudier la faisabilité et l'impact des options d'implantation avec/sans PPAS selon les différents paramètres environnementaux ainsi que sur la qualité de vie des habitants et usagers au sein du périmètre et à en déduire des ajustements nécessaires permettant d'éviter, réduire et/ou compenser toute incidence négative notable de la mise en œuvre du Plan sur l'environnement ;
- à la bonne compréhension et mise en avant des enjeux paysagers et de vues dans le cadre de l'absence de PPAS ;
- à éclairer les décideurs sur l'impact des options possibles sur l'environnement afin de pouvoir agir en connaissance de cause ;
- à éclairer la population, dans le cadre de l'enquête publique, sur les incidences de l'abrogation du PPAS sur l'environnement.

2.2 APPROCHE

La réalisation du RIE s'appuie sur les réflexions urbanistiques déjà menées pendant plus de 15 ans. L'analyse des incidences alimente le travail de réflexion, dans un processus itératif. Le RIE est ici un outil permettant de tester les options de développement avec PPAS et sans PPAS. Ces options concernent le programme à prévoir sur le territoire, la spatialisation et les ambitions sous-tendues pour le quartier afin de prendre en compte tous les enjeux présents et futurs et d'y répondre de manière adéquate.

L'auteur du RIE porte la réflexion en contact permanent avec l'équipe en charge de la définition des évolutions futures afin de suivre les différentes étapes de conception et d'étudier, au fur et à mesure, les différentes propositions mises sur la table. Ce binôme travaille en lien étroit avec les différents acteurs du territoire constituant le comité d'Accompagnement : Perspective, Urban et Bruxelles Environnement.

Ce processus d'analyse et de dialogue a été réalisé en 7 phases distinctes, illustrées par le schéma ci-dessous.

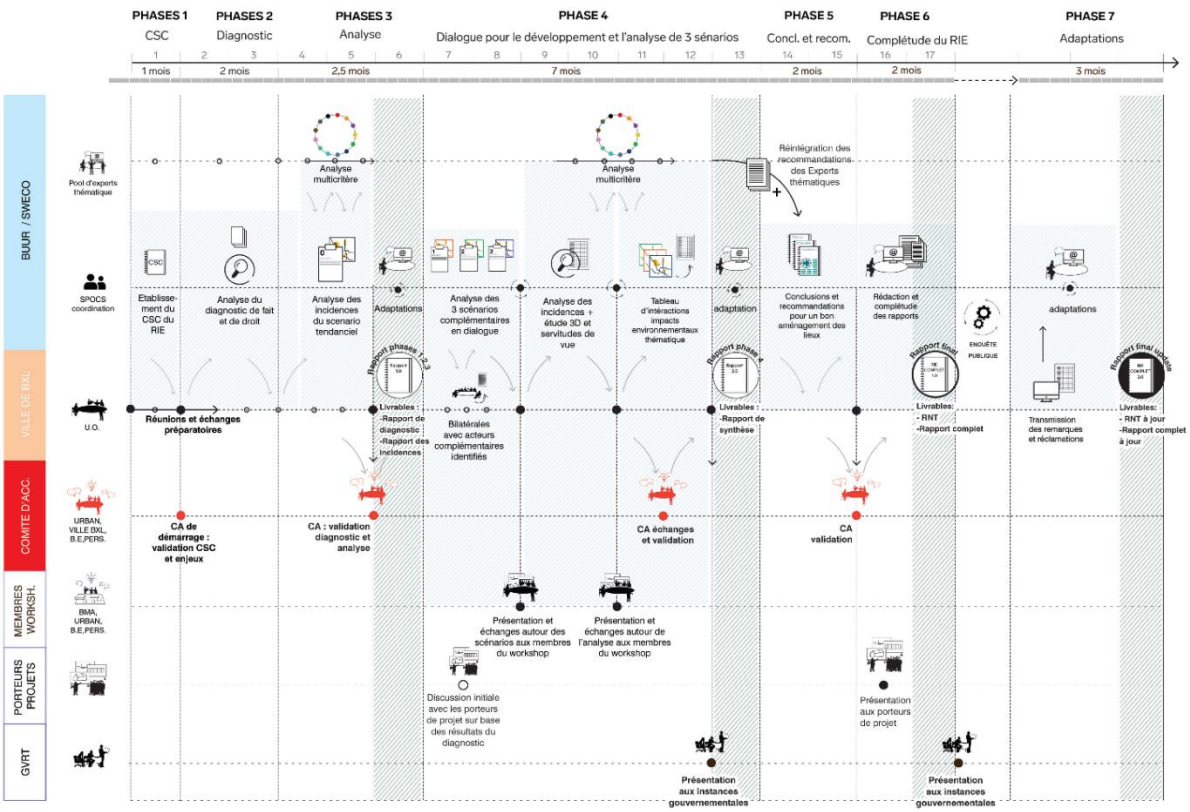


Schéma de planning récapitulant le déroulé de la mission

2.3 PHASES

Le RIE s'articule en cinq phases principales :

- **Diagnostic de la situation existante** où chaque thématique est structurée de la manière suivante :
    - Introduction : sources consultées, méthode d'évaluation et difficultés rencontrées ;
    - Analyse de la situation existante de droit : en distinguant les documents réglementaires des documents d'orientation ;
    - Analyse de la situation existante de fait : analyse des principaux enjeux pour la thématique.
- **Analyse des scénarios** : trois scénarios ont été élaborés et comparés au scénario tendanciel. Ces scénarios constituent des variantes programmatiques et spatiales. L'analyse se décline par thématiques de la manière suivante :
    - Contexte réglementaire : rappel des prescriptions et recommandations du PPAS en lien avec le chapitre ;
    - Analyse des enjeux pour chaque scénario à l'étude, au départ des conclusions du diagnostic ;
    - Conclusions de l'analyse et formulation de recommandations.
- **Interactions entre les conclusions et recommandations** : les conclusions par thématique sont confrontées les unes aux autres afin de pointer des interactions possibles entre les effets pressentis. Cette analyse spécifie si les conclusions thématiques vont dans le même sens ou si elles se contredisent. La finalisation du RIE porte sur la formulation de recommandations pour les prochaines étapes de développement du quartier.
- **Le présent Résumé non-technique**
- **Adaptations suite à l'enquête publique** : Après la mise en enquête publique du RIE d'abrogation, des ajustements devront éventuellement être apportés. Une évaluation des incidences de ces modifications sera donc réalisée et les compléments d'étude nécessaires apportés.

3 RESUME NON-TECHNIQUE DE L'ANALYSE PAR THEMATIQUE

La présente section reprend les apprentissages principaux pour chacune des douze thématiques à l'étude, à savoir :

1. Urbanisme, paysage et patrimoine ;
2. Domaine social et économique
3. Mobilité
4. Environnement sonore et vibratoire
5. Microclimat
6. Sols, sous-sols et eaux souterraines
7. Eaux usées et eaux pluviales ;
8. Diversité biologique, faune et flore ;
9. Energie ;
10. Matériaux et déchets ;
11. Qualité de l'air ;
12. Être humain.

Pour chacune d'elle sont repris :

- Les enjeux principaux et éléments de contexte ;
- Les conclusions.

3.1 URBANISME, PAYSAGE ET PATRIMOINE

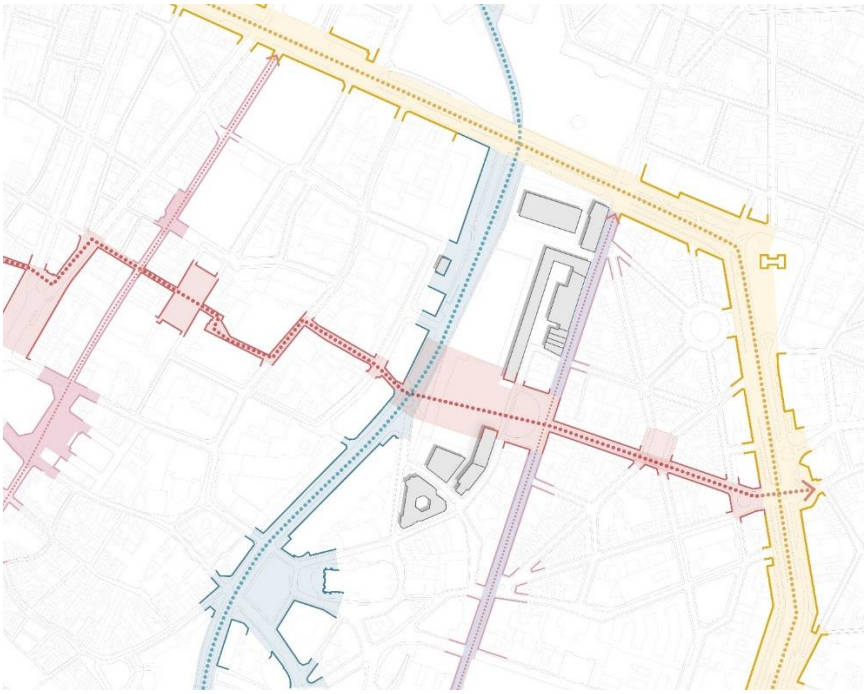
3.1.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

La CAE est un endroit unique en termes de morphologie urbaine, de typologie et d'espaces publics. Son style architectural et son tissu urbain sont en rupture avec les îlots historiques et plus classiques du quartier Notre-Dame-aux-Neiges. Le site contraste avec son environnement de type traditionnel et cependant, il y apporte des potentiels, en particulier en matière d'espace public et de mixité possible des fonctions.

L'aménagement du site n'est pas particulièrement vecteur de convivialité urbaine dans sa configuration actuelle. Il constitue une coupure dans le tissu urbain, par ses formes, son caractère monofonctionnel mais également son aspect inachevé et faiblement occupé. Il présente des espaces publics remarquables mais peu accessibles et peu mis en valeur. Cette situation génère un manque de contrôle social, ce qui est préjudiciable à son appropriation par un large public.

Néanmoins, le site est ponctué de nombreux éléments patrimoniaux et sa composition en balcon permet des points de vue remarquables sur la ville le long du tracé Royal avec notamment la colonne du Congrès qui se distingue dans le paysage et le panorama depuis l'Esplanade sur la ville. La composante patrimoniale et paysagère ainsi que ce dialogue entre classique et modernisme sont des éléments marquants de ce lieu.

Une reconversion du site est souhaitable. Elle doit permettre un développement de la zone, une mise en valeur de ses qualités et une exploitation des opportunités qu'elle offre. En effet, la zone du PPAS présente des opportunités uniques pour reconnecter différentes parties de la ville tout en créant un lieu ouvert et dynamique au sein du Pentagone.



Un quartier stratégique, à la croisée des axes

3.1.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

Du point de vue règlementaire, avec ou sans PPAS :

- sur le plan des affectations, le développement du site peut se faire avec un programme similaire, dans le respect des réglementations en vigueur. Cependant, il faut tout de même noter que, au-delà des scénarios, sans le PPAS, pour tendre vers les 35% minimum de logement du programme de la ZIR n°11, il faut soit convertir d'autres superficies en logements dans le périmètre et/ou justifier des gabarits élevés ;
- les gabarits et implantations possibles pour les nouvelles constructions diffèrent fortement. Les projets de quartier qui en découlent sont très différents ;
- le PPAS apporte une protection supplémentaire, certes lâche, par rapport à la notion d'ensemble architectural. Cependant, la conscience de cette qualité à préserver est déjà bien présente dans les exigences et le RRU offre aussi un cadre réglementaire assez contraignant.

Sous l'angle de la morphologie des nouveaux volumes bâtis, les différentes options de développement possibles avec ou sans PPAS permettent de dégager des lignes de force à l'analyse des différents scénarios :

- le respect des cônes de vue peut être atteint, la qualité architecturale donnée à ces nouveaux volumes sera déterminante pour leur intégration dans le contexte. Ce respect entre néanmoins en contradiction avec le besoin d'intensité d'usage du périmètre ;
- la notion du panorama de l'Esplanade ne peut s'entendre uniquement sous l'angle d'une ouverture totale de l'Esplanade. Les différents scénarios mettent en évidence que d'autres facteurs doivent être pris en compte :
    - La vue depuis le bord de la Corniche peut rester dégagée, une fois sur le balcon le regard puisse porter à 180° ;
    - L'effet balcon depuis le bord de la Corniche participe à l'ampleur du lieu. Il donne le sentiment d'être arrivé au « bon endroit » pour contempler le paysage, il donne un sentiment de surplomb par rapport à la ville, il établit un lien fort entre Haut et Bas. La présence éventuelle de volumes en contrebas doit prendre en compte cet aspect dans sa concrétisation ;;
- La présence d'un volume **bas** en A4 est compatible avec le maintien de la notion de panorama ;

- Pour le volume haut du bloc G, les variations de hauteur (quelques niveaux en plus ou en moins) n'influent pas tellement sur la logique de l'ensemble.
- Le respect des vues et le sentiment d'ouverture pour l'îlot de l'école peuvent être atteint tout en maintenant un potentiel constructible en A3 ;

L'analyse des questions de densité fait ressortir que les densités proposées sont acceptables sur le plan fonctionnel : ce site monumental est au contraire pénalisé par son manque d'intensité d'usage. De ce point de vue le développement de nouvelles fonctions et l'arrivée de nouveaux usagers est en tous les cas synonyme d'opportunités. A l'inverse, le risque représenté par une trop faible densité d'occupation ou intensité d'usage reste présent : la mesure des espaces appelle une certaine forme de densité pour la valorisation du site.

Des potentiels différents ressortent en matière de **qualité des espaces publics** et de rapport entre les bâtiments qui les cadrent :

- Le parcours rendu possible par la configuration des lieux est une fonction récréative et touristique en soit, bénéficiant d'un rayonnement supra-local. La mesure du lieu doit être considérée à sa juste valeur et guider l'organisation des flux sur le site ;
- L'organisation des cheminements à travers le site participe à déterminer le statut des espaces. Pour concrétiser le parcours il faut établir un lien entre haut et bas. Pour ce faire, il est nécessaire qu'une jonction soit matérialisée en bout d'Esplanade. Il n'est pas nécessaire de bénéficier d'un escalier monumental qui soit nécessairement très vaste, mais il doit par contre être directement identifiable et participer à l'identité du lieu ;
- L'aménagement d'un cheminement parallèle au boulevard qui connecte l'Esplanade avec la rue Montagne de l'Oratoire en traversant l'intérieur d'îlot de l'école n'est pas une nécessité pour le fonctionnement des espaces publics. Au contraire, cet axe pourrait impacter négativement la privacité de l'intérieur d'îlot, à vocation résidentielle ;
- La constitution d'un espace public qualitatif à la jonction avec le boulevard est un point de force pour travailler à l'articulation harmonieuse entre les différents tissus.

3.2 DOMAINE SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

3.2.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

la Ville de Bruxelles souhaite développer et renforcer la présence de logements abordables et la mixité des fonctions dans une optique de ville à 10 minutes, afin d'offrir un cadre de vie qualitatif à ses habitants. Un des enjeux majeurs à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale est en effet de permettre l'accès à des logements de qualité pour une population de plus en plus diversifiée et parfois fragilisée et de maintenir des logements en centre-ville. Cette ambition s'aligne avec la nécessité d'intensifier l'utilisation du site de la CAE. Ces avancées seront favorables à la création d'un quartier de vie dynamique et résilient.

Le renforcement des usagers sur le site est une opportunité pour accroître l'offre commerciale et de services. Ceux-ci auront pour effet d'augmenter l'attractivité globale de la zone tout au long de la journée et de la semaine. Cette densification résidentielle va également induire un besoin accru en équipements publics.

3.2.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

L'augmentation du nombre d'usagers sur le site est une opportunité pour renforcer l'offre commerciale et d'équipements, notamment de proximité. Ceux-ci augmenteront l'attractivité globale de la zone tout au long de la journée et de la semaine, tout en répondant aux besoins induits par les nouveaux logements. En termes d'équipements scolaires, bien que les scénarios prévoient une densification résidentielle importante, les chiffres de population induite ne justifient pas la construction d'un nouvel établissement scolaire.

En termes de mixité sociale, sans PPAS, le logement social et/ou conventionné n'est plus protégé car aucun cadre réglementaire n'impose la réalisation d'un minimum de superficie par des développeurs privés. L'ensemble des scénarios permettent, par contre, la création de typologies de logements diversifiés pour différentes catégories de population (en termes de taille et profil de ménage notamment).

Notons de surcroît que les caractéristiques intrinsèques du site — notamment la présence d'espaces vacants et sa forte accessibilité — le positionnent avantageusement pour accueillir des équipements et des fonctions d'envergure métropolitaine. Ces atouts et la nécessité de renouveau pour le quartier doivent cependant anticiper d'éventuels conflits d'usage avec le renforcement de la fonction résidentielle.

Enfin, il est à noter que l'insécurité réglementaire est défavorable au développement du site : le contexte sans cesse mouvant du cadre réglementaire pénalise la réalisation des développements immobiliers dans un quartier en attente de requalification.

3.3 MOBILITÉ

3.3.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

Les réglementations en vigueur et les documents d'orientation témoignent tous d'une volonté générale d'améliorer les conditions de circulation tout en assurant une place adéquate aux piétons et aux modes actifs. Sur le site du PPAS Pachéco et ses abords, le Plan Régional de Mobilité « Good Move » et la mise en œuvre de la maille Pentagone ont pour objectif de grandement apaiser le quartier. Pour ce qui concerne les modes actifs : plusieurs ICR et portions de RER vélos passent au sein du site ou à proximité directe. Point important : le Plan Communal de Développement Durable de la Ville de Bruxelles prévoit le développement d'un « réseau piéton » qui traverse le site d'Ouest en Est, soulignant l'importance des dessertes piétonnes dans le contexte actuel de mobilité et d'utilisation des transports en commun.

Ceci met en avant la nécessité d'assurer la qualité et la lisibilité des aménagements piétonniers, ainsi que de réduire les discontinuités et ruptures existantes. Actuellement, le site représente un obstacle significatif à la circulation entre le haut et le bas de la ville. Bien que plusieurs accès soient disponibles pour traverser le site, ceux-ci sont souvent désaxés, pas directement visibles ou sous forme d'escaliers, ce qui limite fortement la traversabilité du site. La situation actuelle pourrait être améliorée.

Par ailleurs, la présence d'une surcapacité en termes de stationnement hors voirie révèle un potentiel intéressant pour l'évolution de la place donnée à la voiture dans l'espace public. Cela offre également l'opportunité de réfléchir à plus long terme à une transformation possible des infrastructures de stationnement vers d'autres fonctions.



(dés)articulation des espaces publics du périmètre d'étude dans la situation existante

3.3.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

Modes actifs

Le redéveloppement du site induit l'augmentation de la fréquentation cycliste. Ceci renforce le besoin de continuer à développer et améliorer (qualité, confort et sécurité) et développer les infrastructures cyclables. La réglementation RRU en vigueur impose des seuils de stationnement vélo par logement, l'impact de l'abrogation du PPAS est donc nulle.

Pour faciliter les connexions piétonnes une connexion haut-bas lisible et accessible aux PMR est une nécessité : elle permettra de mieux activer le cœur du site et les différents espaces publics de la CAE. Cette connexion doit être présente quel que soit le futur scénario de développement.

Transports en commun

L'offre en transport en commun pour le site est multiple et dense : plusieurs arrêts de bus ou de tram à proximité directe du site, une gare régionale et un arrêt de métro. Le site dispose d'une offre qui permet d'absorber la demande supplémentaire émanant du futur redéveloppement du site. De plus, l'arrivée du tram 15 sur le boulevard et une intensification de l'offre à la gare du Congrès permettront encore de renforcer l'offre. L'offre devra anticiper et répondre à l'augmentation de la demande, générée par les futurs habitants de la Cité, les nouveaux équipements et les commerces. Les aménagements devront être adaptés pour favoriser le confort et la sécurité des usagers des transports en commun. L'abrogation du PPAS n'a pas d'impact sur ces aspects.

Trafic routier

Au vu de la situation dans le quartier en matière de trafic routier, l'augmentation des flux liés au développement du site restent relativement limités pour tous les scénarios. Malgré cela, une politique de déplacements durables reste à affirmer et à promouvoir davantage pour les entreprises existantes et les futurs logements et commerces du site. L'abrogation du PPAS n'a pas d'impact sur ces aspects.

Stationnement

Les besoins en matière de stationnement nécessitent la mise en place d'une politique volontariste qui était partiellement portée par le PPAS. Il y a en effet lieu de minimiser le nombre de places de parking par rapport aux standards actuels en RBC pour ne pas stimuler la demande en voiture, mais bien inciter les futurs habitants et usagers à utiliser les transports et/ou les modes actifs pour se déplacer. Sans PPAS, avec le Plan régional de Mobilité et le futur RRU en cours de conception, le seuil de stationnement minimum par logement devrait être moindre pour mieux correspondre aux pratiques d'aujourd'hui (et les évolutions souhaitées pour demain). L'abrogation aura alors un impact limité puisque les orientations vont aussi vers une diminution des impositions en termes de nombre d'emplacement automobile par logement.

La grande capacité actuelle des parkings permet d'envisager la suppression de places de stationnement sur le boulevard Pachéco. Ceci laisserait davantage de marge de manœuvre pour le réaménagement du boulevard et intégrer d'autres usages (modes actifs, déminéralisation, végétalisation, espaces de convivialité…)

3.4 ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE

3.4.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

L'environnement sonore en situation existante peut être qualifié de « modérément bruyant » pour le périmètre d'étude. Pointons le fait que la partie ouest du site, située au même niveau que le boulevard Pachéco, possède un environnement sonore plus bruyant. Au droit du jardin Pechère, les niveaux de bruit et la disposition des lieux rendent plausibles l'intention d'y créer un espace de zone de confort.

La source du bruit majeure dans l'aire géographique d'étude est d'origine routière, avec comme source de bruit principale le trafic sur le boulevard Pachéco et le boulevard du Botanique. L'ensemble des voiries secondaires est pavé et participe donc également au bruit ambiant ainsi qu'à la propagation de vibration, surtout lors de passages de poids lourds. La présence de la rampe d'accès au parking de la police ne représente pas une source de bruit importante dans l'aire d'étude. En effet, les flux observés sont relativement faibles par rapport aux flux présents sur les voiries avoisinantes. De plus, l'utilisation des avertisseurs sonores est exceptionnelle.

Les vibrations liées à la présence de la jonction Nord-Midi sont fortement limitées. Elles génèrent moins d'impact que

le passage des camions sur le boulevard…



2016 2021

Extrait de l'Atlas du bruit - Bruit global - L_{den} (Bruxelles Environnement[1])

3.4.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

Tous les scenarios prévoient une activation des rez-de-chaussée, donc une juxtaposition de logements et d'activités au rez-de-chaussée (commerces, Horeca, équipements et services). Cette mixité verticale est souhaitable, même si potentiellement génératrice de nuisances sonores, comme dans tout espace public « utilisé ». Le respect des règles de bon voisinage et du règlement de Police sont des garde-fous en ce sens. La présence des sièges des deux polices à proximité pourra également faciliter le respect de ces règles de vie. Il est en tous les cas souhaitable d'intensifier l'occupation du site, dans le respect des différentes fonctions attenantes.

L'augmentation des nuisances sonores liées à une augmentation du trafic automobile par rapport à la situation existante est minime pour tous les scénarios.

Les différentes volumétries des scénarios permettront de protéger davantage certaines zones du bruit routier, en particulier le cœur d'îlot Ligne / Montagne de l'Oratoire / Banque. Dans l'ensemble, les différentes sources de bruit attendues ne sont donc pas de nature incompatible avec les fonctions actuelles et projetées du quartier. L'abrogation du PPAS ne constituera pas une réelle modification des conditions d'exposition au bruit ou aux vibrations.

3.5 MICROCLIMAT

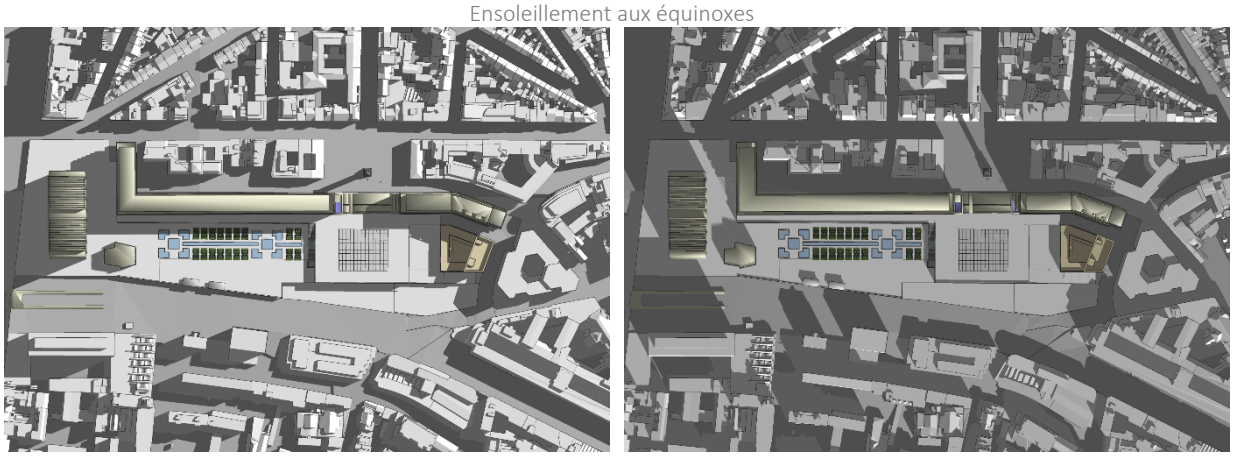
3.5.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

L'ensoleillement proche des bâtiments et de l'école n'est pas optimal, lié au caractère densément urbanisé du centre-ville. Ceci constitue le principal enjeu en termes de microclimat. La forte minéralisation du site accentue de manière significative les risques d'effet d'îlot de chaleur urbain au sein du site et de ses environs immédiats. Enfin, les gabarits imposants, notamment celui de la Tour des Finances, provoquent d'importants mouvements d'air. Les vents hivernaux

[1] L'atlas bruit a été mis à jour en 2021. Toutefois, 2021 est encore une année fortement impactée par le COVID, les données manquent alors de pertinence. En effet, en 2021, le trafic automobile était encore fortement réduit et le trafic aérien divisé par deux. Le trafic des transports en commun était en revanche inchangé. Dès lors, l'étude d'incidence propose des extraits de l'atlas de 2016 et 2021.

arrivant du Sud-Ouest sont actuellement bloqués par les blocs D&F et C – il faudra veiller à ne pas créer de situation d'inconfort lors de l'implantation des bâtiments (pénétration des vents au cœur des espaces publics, effets d'accélérations de vents…). Il est recommandé de porter soin à la conception des espaces publics – actuellement, sans végétation, la plupart des espaces extérieurs seraient inconfortables pendant l'été pendant au moins 50% des après-midis.

Ensoleillement aux équinoxes



Matin (11h) Après-midi (16h)

3.5.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

Le cadre du PPAS n'impose qu'une seule contrainte réglementaire en matière de microclimat, par ses prescriptions concernant les toitures stockantes. Il formule cependant une série de recommandations qui encouragent des aménagements participant activement au maintien d'un microclimat qualitatif (voir les recommandations dans la sections suivante).

L'analyse de l'ensoleillement, révèle qu'une partie non négligeable des ombres projetées sont dues à des bâtiments déjà existants, en particulier le matin. Les modélisations 3D montrent que tous les scénarios ont un impact moindre que le scénario tendanciel en matière d'ombre portées (avec l'affinage architectural ou l'absence de volume haut en A4). Cependant, la configuration du site n'évite pas totalement la présence de façades mono-orientées, parfois au nord-ouest, notamment dans le cas des scénarios 2 et 3 même si la situation peut être améliorée par des formes de bâtiments différentes (creusement des volumes). Les impacts sur l'école ne présentent pas de différence notable entre les scénarios, ils ont tous sensiblement la même incidence modérée.

En termes d'ensoleillement indirect, la situation au cœur de l'îlot A3 restera contrainte quel que soit le scénario de développement envisagé : le programme y est dense, la superficie de l'îlot est réduite. Toutefois il est à noter que ce type de configuration ne dénote pas structurellement des îlots denses de l'hypercentre : un intérieur d'îlot fortement bâti et un apport de lumière naturelle qui provient tant de l'intérieur d'îlot que des espaces publics attenants aux façades à rue.

Les effets aérodynamiques sur les espaces ouverts attendus sont les plus forts dans les scénarios tendanciel et 1 : l'analyse fait ressortir des risques de turbulences pouvant créer un inconfort ou une gêne pour les piétons notamment. Dans l'ensemble, les effets observés n'y sont pas rédhibitoires, mais suffisamment perceptibles pour observer un changement de la situation pour les piétons sur le site. Ces risques doivent être pris en compte lors de la définition de scénarios urbanistiques.

3.6 SOLS, SOUS-SOLS ET EAUX SOUTERRAINES

3.6.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

Les principales contraintes qui pèsent sur le site en matière de gestions des sols, sous-sol et eaux souterraines peuvent être récapitulées comme suit :

- la présence de terres polluées (même si les seuils rencontrés font état de « pollutions tolérables ») : les réglementations incitent à intégrer les matériaux dans des filières d'économie circulaire, de réutilisation et de traitement des terres polluées ;
- la présence de la jonction Nord-Midi en sous-sol, qui restreint la possibilité d'envisager des constructions lourdes au nord-est du boulevard Pachéco.

3.6.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

La gestion des terres polluées nécessite l'assainissement d'une parcelle et la dépollution de deux autres. La pollution des parcelles affecte tous les scénarios, tandis que l'assainissement d'une parcelle est requis pour tous les scénarios sauf le scénario 2. Les normes d'assainissement étant dépassées, les terres excavées ne peuvent pas être réutilisées à Bruxelles sans suivre une filière de fin de déchet.

Les différents scénarios à l'étude n'apportent pas des conditions sensiblement différentes en matière de déminéralisation possible des sols et augmentation des potentiels d'infiltration sur site. Les réaménagements futurs des espaces publics peuvent, par contre, offrir des avancées en ce sens : des zones en voiries pourront être déminéralisées et plantées. Ceci permettra de limiter les rejets d'eau pluviale vers les égouts et de contribuer ainsi à l'alimentation de la nappe et limitation des surcharges en aval.

Pour ces différents enjeux, les différents scénarios n'apportent pas de réponse sensiblement différente. Dans l'ensemble, l'abrogation n'aura que peu d'impact sur cette thématique.

3.7 EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES

3.7.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

Le site est situé dans la partie haute du versant Est du bassin hydrographique de la Senne, avec des pentes fortes. Aucun élément hydrographique majeur n'est présent à proximité immédiate, à l'exception de l'étang du jardin botanique. Le périmètre du PPAS n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation, et il n'y a pas eu de problèmes d'inondation par refoulement des égouts historiquement connus dans la zone. Cependant, le collecteur de la jonction Nord-Midi a atteint la saturation à plusieurs reprises, notamment lors de pluies orageuses. La densification du site induit une intensification de ces risques répercutés sur les sites en aval.

Parallèlement en termes de gestions des eaux pluviales, le taux d'imperméabilisation élevé de la zone (98% pour le site du projet) et l'absence de tamponnement préalable des eaux pluviales pourraient poser des défis en termes de gestion des eaux de pluie et de risques d'inondation.

Tout projet futur dans cette zone devra tenir compte de la situation topographique et de la forte minéralisation du lieu. En effet, tout cela présente de nombreux enjeux et pose des questions sur la mesure dans laquelle les vastes espaces ouverts et les toitures pourraient jouer un rôle de collecte ou de rétention pour une valorisation des eaux pluviales, pour stratégie de résilience des espaces ouverts et/ou pour la rétention et temporisation afin de limiter les problèmes d'inondations en aval.

3.7.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

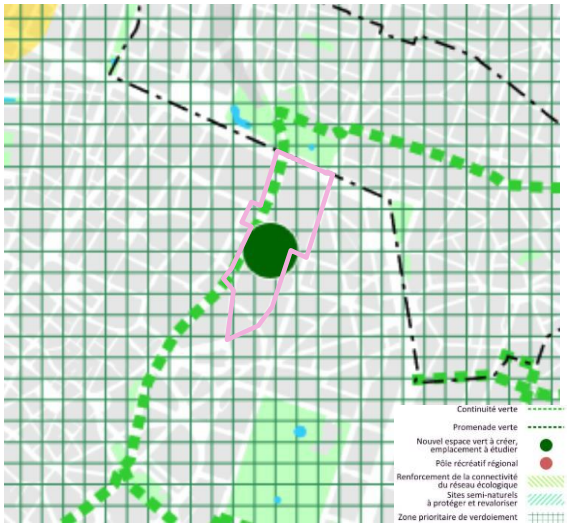
L'abrogation du PPAS ne sera pas sans impact puisque celui-ci disposait de mesures règlementaires et d'orientation concernant la gestion intégrée des eaux pluviales. Cependant, l'impact est à nuancer puisque ces mesures sont pour certaines dépassées ou manquant d'ambition par rapport aux solutions actuelles. D'autres outils d'orientation pourront être utilisés en cas d'abrogation comme le Plan Communal Eau ou le Masterplan haut-bas de la ville. Il n'en demeure pas moins qu'étant donné les enjeux de gestion intégrée de l'eau et sa position en amont dans la vallée de la Senne, le site de la CAE est une opportunité majeure pour faire de la rétention d'eau, limiter les risques de ruissellements dangereux et d'inondation à l'échelle du bassin.

3.8 DIVERSITÉ BIOLOGIQUE, FAUNE ET FLORE

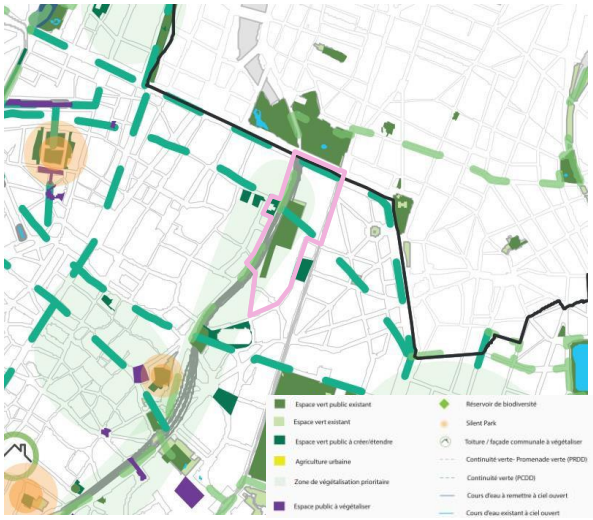
3.8.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

Peu connu et sous-estimé, l'ensemble des Jardins Pechère de la Cité administrative étonne par son harmonie, la variété des végétaux. Intrinsèquement, cet ensemble offre une conception et une richesse intéressante. Autre pôle de végétation dans le périmètre, les abords de la gare de Bruxelles-Congrès constituent un lien entre la zone commerciale et la zone administrative. Les autres points verts en présence sont des aménagements de parcelles résiduelles, permettant une ponctuation à ne pas négliger.

L'ensemble du site constitue sans conteste un potentiel intéressant pour la stratégie de végétalisation du centre-ville. L'ampleur des espaces ouverts et les caractéristiques actuelles du site sont des points forts sur lesquels s'appuyer pour renforcer un maillage performant tant sur le site que sur ses abords, et notamment le boulevard Pachéco.



Localisation du PPAS au sein de la carte du maillage vert et bleu du PRDD



Carte PCDD - Vision 2050 Maillage vert (Ville de Bruxelles, 2024)

3.8.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

Les marges de manœuvre pour le réaménagement des espaces ouverts et le renforcement de la biodiversité au sein du site restent limitées, quel que soit le scénario envisagé.

Ceci étant, parmi les facteurs différenciant, il faut noter l'impact possible des immeubles-tours en termes d'ensoleillement et de turbulences sur les espaces verts et les cheminements, tant du point de vue biologique sur la flore que du point de vue du bien-être de l'usager dans un contexte récréatif : les nouveaux milieux ainsi créés nécessitent une stratégie d'aménagement adaptée (choix des essences, protection au vent…)

Que l'on soit sous le régime du PPAS ou du RRU, l'esprit de la règle reste le même : favoriser la présence végétale, privilégier les essences indigènes (ou adaptée aux évolutions climatiques). Indépendamment du contexte, ces dispositions vont dans le sens d'un aménagement plus résilient des espaces ouverts qui tombe sous le sens à l'heure actuelle.

3.9 ENERGIE

3.9.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

La réglementation a beaucoup évolué sur les vingt dernières années en termes d'énergie et est devenue plus contraignante. De nombreux documents d'orientation ont vu le jour afin de fixer des objectifs de sobriété énergétique comme notamment le Plan National Energie-Climat 2021-2030 et son équivalent régional le Plan Air Climat Energie bruxellois. Ce plan cible les secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques (bâtiment,

transport, etc.) et encourage aussi la production d'énergie renouvelable. Le nouveau Plan communal de développement durable de la Ville de Bruxelles met en avant l'ambition de développer une énergie locale et durable avec la création de « communauté d'énergie ». Le site de Pachéco a été désigné comme tel.

En termes de déperdition de chaleur, la thermographie démontre que quasi tous les bâtiments compris dans le PPAS hors Gare Congrès et Tour des Finances ont une perdition de chaleur importante à excessive.

Il s'agit donc de déterminer une stratégie énergétique plus économe et résiliente à l'échelle du site.

3.9.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

Le PPAS encourage le développement de toitures et façades végétales et le recours à des énergies renouvelables. En l'absence de PPAS, ces incitations se perdent et amoindrissent les lignes directrices données pour l'optimisation d'une stratégie énergétique résiliente et en partie autonome. Ces directions peuvent toutefois être prises en l'absence de PPAS, dans la lignée des politiques menées par la Région et la Ville.

Dans l'ensemble, bien que l'analyse pointe des configurations plus favorables que d'autres, ce sont les réglementations PEB qui seront en tous les cas d'application, et l'abrogation n'aura que peu d'impact.

3.10 MATÉRIAUX ET DÉCHETS

3.10.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

La gestion des déchets est un enjeu particulièrement important à l'échelle du site. Les ambitions régionales en matière de tri des déchets peuvent être appliquées. Les phases de Chantier, notamment avec l'excavation et l'évacuation des terres polluées ou à assainir est aussi un enjeu important. L'usage de matériaux recyclés est à privilégier.

3.10.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

Les différences entre les scénarios à l'étude ne font pas ressortir des points spécifiques à prendre en compte en matière de gestion des flux de matière. Les implantations envisagées permettent en effet la mise en place de solutions similaires pour l'optimisation des flux. Le PPAS n'apporte pas de prescription particulièrement déterminante sur ce point. Les recommandations qui l'accompagnent constituent par contre des lignes directrices qui restent d'application pour la mise en œuvre future du site.

Dans l'ensemble, la gestion des déchets est un point d'attention pour tout futur projet de développement, mais l'abrogation du PPAS n'aura aucun impact sur ce sujet. De manière assez linéaire, diminuer la densité de logements sur le site, diminue la quantité de déchet induit.

3.11 QUALITÉ DE L'AIR

3.11.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

Dans l'ensemble, selon les différents rapports de Bruxelles Environnement et de la Cellule Interrégionale de l'Environnement, les mesures effectuées sur les vingt dernières années aux stations de mesure montrent une évolution positive constante de la qualité de l'air, et ce pour tous les polluants étudiés.

Il est probable que l'évolution vers une meilleure qualité de l'air se poursuive à l'avenir suite à l'amélioration technologique dans le secteur automobile (meilleure combustion, carburants moins polluants, filtres plus performants, véhicules électriques) et au niveau des techniques des bâtiments. La mise en place de la zone de basse émissions (LEZ) à Bruxelles à partir de janvier 2018 contribue à la diminution des émissions en NO2 et en particules fines.

Les sources d'émissions principales d'air vicié sont le boulevard Pachéco et les extracteurs des parkings.

3.11.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

Les principales sources d'émission supplémentaires en cas de redéveloppement du site sont similaires aux sources existantes au sein du périmètre. L'intensification des usages va augmenter les émissions, mais celles-ci restent de même nature. Cela a un impact négatif par rapport à la situation existante mais les différences entre les scénarios sont minimes. L'abrogation du PPAS n'est pas en mesure d'avoir une véritable influence sur la qualité de l'air.

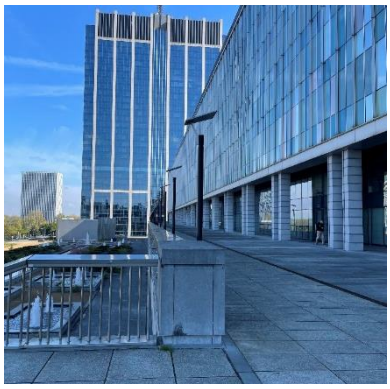
3.12 ÊTRE HUMAIN

3.12.1 Enjeux principaux et éléments de contexte

Les documents d'orientation et les observations de terrain se rejoignent sur la nécessité de renforcer la qualité des espaces publics et des cheminements piétons afin de les rendre plus sûrs et confortables pour les usagers. Un des plus gros enjeux du site réside dans son manque d'activité et de fréquentation à toute heure de la journée et encore plus en dehors des heures de bureau. La présence de l'école et le renforcement attendu de la fonction résidentielle sont autant d'assurance que le site pourra vivre plus intensément dans les années à venir si les besoins des différents groupes de personnes sont rencontrés.

En termes de sécurité objective, depuis 15 ans, le nombre de faits de criminalité a diminué dans toutes les catégories principales sauf la catégorie « drogues », qui montre une évolution d'environ 20% et les violences intrafamiliales qui sont en légère augmentation. L'espace public de la CAE offre de nombreux recoins discrets et très peu fréquentés, particulièrement propice à ce genre de délit.

En termes de sécurité subjective, le contrôle social en soirée et le weekend est fortement réduit, bien qu'il soit compensé en partie le weekend par l'affluence de touristes.

Ambiance sur la dalle (BUUR PoS)







Espaces publics peu qualitatifs (boulevard Pachéco et rue Montagne de l'Oratoire) (BUUR PoS, 2024)

3.12.2 Eléments saillants ressortant de l'analyse

Dans l'ensemble, et ce pour tous les scénarios, le sentiment de sécurité sera fortement amélioré du fait de l'augmentation de la mixité au sein du site et de l'augmentation de la fréquentation. En termes de sécurité objective, les différences entre les scénarios sont minimes et l'abrogation ou non du PPAS n'aura pas d'incidence importante. Le sentiment de sécurité subjective sera dépendant de la qualité des aménagements, ainsi que du caractère lisible et sans détour du cheminement haut-bas.

Les scénarios à l'étude n'apportent pas de différence fondamentale sur la capacité à maintenir le site en état de propreté, ni sur la santé de ses usagers. Ce ne sont pas non plus des aspects qui étaient spécifiquement visés par les prescriptions du PPAS Pachéco. Il est donc possible de conclure sur ce point que l'abrogation n'aurait pas une incidence spécifique en la matière.

4 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

La présente section détaille les principales conclusions de l'analyse : c'est-à-dire les points pour lesquels l'abrogation ou la modification partielle du PPAS Pachéco peuvent être déterminants : il en ressort que la qualité du dialogue dans le processus d'instruction de permis d'urbanisme sera en tous les cas une condition sine qua non pour assurer le respect de l'intérêt général et des intérêts particuliers. Le caractère exceptionnel du site exige un projet sur mesure, affiné à son contexte spécifique.

Ces conclusions sont complétées par les recommandations formulées par thématique et qui visent au respect du bon aménagement des lieux. Ces recommandations sont valables quel que soit l'évolution du cadre urbanistique règlementaire.

4.1 CONCLUSIONS GÉNÉRALES

L'analyse fait ressortir quelques points d'attention pour la mise en œuvre d'un projet de qualité :

- Domaine *Urbanisme – 3.1 Approche bâtie* et *3.3 Espaces ouverts ;*
    - Les volumes constructibles peuvent être cadrés plus précisément mais également plus permissivement avec un PPAS. En l'absence de PPAS, le cadre règlementaire qui s'applique est moins spécifique sur les réponses morphologiques à apporter mais aussi plus contraignant. **Le dialogue lors de l'instruction du permis doit être poussé pour assurer tant l'intérêt général que particulier.**
    - La hiérarchisation des espaces ouverts et leurs potentiels d'activation peuvent être cadrés plus finement en cas de présence d'un PPAS. Même en l'absence de Plan, les principes suivant devraient être pris en compte pour assurer le fonctionnement urbanistique cohérent du quartier :
        - importance d'une jonction haut-bas depuis l'Esplanade,
        - constitution d'un espace public activé au croisement entre l'axe Congrès et le Boulevard.

      Ces enjeux doivent être abordés en dialogue entre les développeurs du site pour assurer l'intérêt général.
- Domaine *Social et Economique – 2.4* : l'*absence de logements sociaux et/ou conventionné est une perte sur le plan de la mixité sociale* ;
    - L'abrogation du PPAS impliquera la perte de l'imposition réglementaire d'intégrer 30% de logements sociaux et/ou conventionnés à tout futur projet de développement, ce qui porte atteinte à l'ambition d'une mixité sociale sur le site. Aucun élément aussi contraignant existant ne semble pallier cette perte en cas d'abrogation. Cependant, un projet d'ordonnance tel qu'approuvé en première lecture le 22 février 2024, et pour lequel le Conseil d'Etat a remis un avis positif, prévoit d'imposer 25% de logements à finalité sociale pour tout projet de logement de plus de 3.500 m². Mais ce projet de loi n'est, à l'heure de la rédaction du présent RIE, pas encore adopté. S'il l'est, il sera à l'évidence une avancée majeure pour pallier ce manque en cas d'abrogation.

Ainsi, il ressort de ce travail d'analyse que l'absence d'imposition d'un seuil de logement social et/ou conventionné est un point qui n'est pas comblé par d'autres éléments en cas d'abrogation du PPAS à l'heure actuelle. Les autres éléments mis en avant par l'analyse sont moins tranchés et pourront être abordés plus finement dans l'analyse de projet, même en l'absence de PPAS. Les recommandations formulées par le présent rapport vont en ce sens et s'inscrivent dans la lignée des politiques communales et régionales portées sur ce site.

La réalisation d'un projet qualitatif demandera en tous les cas un dialogue constructif entre développeurs et

autorités compétentes.

Enfin, il ressort des scenarios RIE la difficulté à réaliser un projet dans le futur qui combine les 4 données suivantes : l'exigence des 35% de superficies de logement, la mise en valeur des vues et du panorama, le renforcement de la connexion haut-bas de la ville et les possibilités d'implantations des constructions restreintes par la jonction ferroviaire.

4.2 RECOMMANDATIONS

4.2.1 Urbanisme, paysage et patrimoine

Aspects réglementaires

Contraintes réglementaires en matière de patrimoine

- Assurer le respect des concepts d'origine qui ont guidé la réalisation du jardin Pechère tout en lui assurant une plus grande activation;
- 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. Les questions de cônes de vues, de recul, de hauteur seront mieux appréciées sous l'angle du projet architectural. Elles pourront être affinées ultérieurement ;

Aspects morphologiques

Approche bâti / Densité / Espaces ouverts

- 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.) ;
- Veiller à mettre en valeur les vues sur la ville depuis l'Esplanade ainsi que depuis la colonne du Congrès tout en conciliant cette mise en valeur avec l'activation du site;
- Veiller, lors de l'aménagement des zones de passage public, à rendre es accès bien visibles et les trajets bien lisibles de manière à inciter au maximum à la traversée du site ;
- 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.
- Valoriser la **dimension métropolitaine** du site dans l'organisation des fonctions et des flux :
    - Prendre en compte le parcours induit par l'axe Congrès pour y connecter les fonctions actives du site ;
    - Travailler des connexions lisibles entre le Boulevard et l'Esplanade. La liaison haut-bas ne doit pas nécessairement prendre une dimension « monumentale », mais elle doit être évidente et s'affirmer dans la représentation mentale des espaces ;
    - Créer un nouveau jalon au croisement des séquences respectives de l'axe Congrès et du Boulevard Pachéco, pour en faire un lieu à proprement parler ;
    - Considérer la possibilité d'implanter un pavillon bas en A4 (uniquement +1 ou +2 niveau depuis l'Esplanade), sous réserve des contraintes techniques liées à la Jonction: son rôle doit être de participer à la jonction haut-bas, de marquer la présence de cette connexion sur le boulevard, d'offrir un programme ouvert au public (sport, horeca, les deux…), de participer à l'activation de l'Esplanade ;

- Travailler les volumes implantés en A3 afin de préserver l'ouverture en intérieur d'îlot pour les immeubles existants, concentrer la densité à l'angle de la rue de la Banque et Montagne de l'Oratoire, constituer un front urbain qui ne soit pas aveugle, mais bien actif en rez-de-chaussée. Privilégier l'implantation de fonction accessoires au logement en vis-à-vis du Boulevard (commerces, petits équipements…).

- Assurer un **aménagement qualitatif des espaces ouverts** qui soit porteur de multiples usages souhaités. En particulier :
  - allier les usages récréatifs et évènementiels, touristiques et contemplatif, de promenade, de séjour. Travailler la mise en valeur des lieux, la signalétique ;
  - allier les usages quotidien du quartier : intégrer des espaces de calme, de jeux et de sport pour les différents groupes de population, prévoir du mobilier urbain adapté. Valoriser les espaces propices à l'intégration des fonctions de proximité (commerces et services).

- Aux abords du **périmètre immédiat** du site :
  - Assurer une qualité de traitement de la place du Congrès et de ses abords, en bordure du site.

4.2.2 Domaine social et économique

Ambitions et besoins

Adéquation avec les ambitions et besoins communaux et régionaux / Compatibilité et besoins induits

- Veiller à assurer la compatibilité des différents usages faits du site ;
- Réfléchir la qualité des aménagements souhaités pour que la Cité Administrative puisse jouer pleinement son rôle d'espace public emblématique, reconnectant le Haut et le Bas de la Ville.

Contexte réglementaire

Imposition de logement social et/ou conventionné

- Envisager les partenariats public/privé pour la réalisation des équipements publics et du logement social et/ou conventionné même sans PPAS ;

Population

Evaluation du nombre de personnes induites / Besoins induits / Qualité de la mixité sociale

- Encourager la création d'emplois répondant aux caractéristiques de la main-d'œuvre bruxelloise ;
- 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 ;
- Etudier la possibilité d'implanter une superficie de 1.000 m² au minimum affectée à la construction de logements adaptés aux personnes handicapées et/ou pour personnes âgées ;
- Prévoir un équipement médical pour médecin généraliste sur le site ;

Opérationnalisation

Soutien au développement d'activités / Expropriations / Phasage possible des opérations / Charges d'urbanisme

- 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 ;
- Envisager l'installation d'équipements artistiques et culturels sur le site ;
- S'assurer de la compatibilité des phases de chantier entre le projet du commissariat et les futurs développement sur le site ;
- Encourager autant que 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.

4.2.3 Mobilité

Aménagements

- Sécuriser les traversées du boulevard Pachéco vu la grande largeur de cette chaussée. Par les futurs aménagements, viser la diminution de sa partie carrossable ;
- Adapter les aménagements au pied de l'Esplanade, sur le boulevard Pachéco, lieu de convergence des flux de mobilité ;
- Prévoir des liaisons sécurisées et confortables vers les arrêts de transports publics, porter une attention particulière aux lieux de croisements des flux ;
- Aménager la place du Congrès et les rues de Ligne et Vandermeulen pour assurer la fluidité des circulations piétonnes et cyclistes entre l'Esplanade, la rue Royale et le quartier Notre-Dame-aux-Neiges de manière générale ;
- Maintenir le passage souterrain entre la gare Congrès et la CAE et le rendre convivial. Saisir l'opportunité pour renforcer un lien haut-bas partiellement existant via la halte Bruxelles-Congrès : le lien existe lors des heures d'ouverture de la gare mais pas 24h/24, et ce lien n'est qu'un escalier;
- Eviter les détours et les culs-de-sac dans les cheminements piétons ;
- Assurer une accessibilité à tout le site, y compris pour les PMR.

Evolution de la part modale

- Mettre en œuvre les possibilités d'amélioration de la part modale pour une politique volontariste en matière de mobilité : qualité de l'offre alternative et des aménagements, offre pour la mutualisation des véhicules et des deux roues…)
- Mettre en œuvre des plans de déplacement d'entreprise ambitieux pour les bureaux présents sur le site ;
- Prévoir des locaux fermés pour vélos aménagés à proximité des accès des divers bâtiments de bureaux et de logements ;
- Prévoir des emplacements de stationnement pour les deux-roues (motorisés) dans l'espace public ;
- Prévoir des bornes de recharge pour les vélos, pour les deux-roues et pour les automobiles et véhicules de petite logistique ;

Transports en commun

- Renforcer l'offre de RER à la gare Congrès ;
- Mettre en œuvre la futur ligne de tram sur le boulevard Pacheco et rendre l'accès aux futurs arrêts aisés ;
- Veiller au confort des arrêts : accessibilité, présence d'abribus, visibilité, affichage dynamique…

Stationnement et parkings

- Dissuader le stationnement de longue durée en voirie pour les véhicules particuliers et viser à le supprimer partiellement sur le long terme. 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 ;
- Optimiser et signaler les parkings de manière à faciliter leur utilisation quotidienne (stationnement le jour pour les employés de bureau, stationnement le soir pour les visiteurs du quartier, spectacles, stationnement longue durée pour les riverains…). Soigner l'aménagement et l'entretien pour y améliorer le sentiment de sécurité ;
- Améliorer la signalisation et l'affichage dynamiques des autres parkings publics à proximité et leur taux d'occupation (Parking 44...) ;
- Prévoir des accès piétons aux parkings accessibles au public depuis la rue Royale et/ou la place du Congrès 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 ;
- Etudier les potentialités d'adaptation du parking afin de prévoir quelques emplacements pour autocars.

Chantier, Urgences, Livraisons

- Optimiser l'organisation du charroi des chantiers à venir : prendre en compte la présence des institutions publiques d'urgence (pompiers, police), l'école et les futurs habitants ;
- Prévoir des zones accessibles aux véhicules d'urgence/d'entretien/de déménagement depuis l'extérieur de la CAE et devant les bâtiments avec un recul suffisant pour la manœuvre et le déploiement des véhicules et équipement d'intervention ;
- Prévoir des zones de livraison dans les parkings, de préférence internalisées aux bâtiments.

4.2.4 Environnement sonore et vibratoire

Contexte réglementaire

- Lors de l'introduction des permis d'urbanisme, prendre en compte les risques éventuels effets de réverbération et accorder une importance particulière à la diminution des nuisances acoustiques et vibratoires (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) ;
- Limiter l'usage des sirènes des véhicules d'urgence et proposer une alternative à la sortie des véhicules de la police fédérale à proximité de l'école ;

Programmation

- Gérer les nuisances liées à la densification de l'aire géographique par l'aménagement d'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.).
- Optimiser l'organisation des travaux et charrois afin de limiter les impacts attendus sur les différents usagers du site (résidents, travailleurs, école). Respecter strictement les heures normales de chantier ;
- 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 ;
- Etudier la possibilité d'organiser les livraisons par les parkings en sous-sol avec l'aménagement de zone de livraison pour limiter le trafic de ces véhicules sur les rues pavées.

Vibrations

- Placer des équipements anti-bruit et anti-vibrations dans les infrastructures utilisées par la STIB et la SNCB lors de la rénovation de celles-ci.

4.2.5 Microclimat

Générales

- 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 ;
- Optimiser l'orientation des bâtiments de façon à favoriser une architecture bioclimatique. Implanter des nouveaux volumes qui répondent aux standards actuels en matière de qualité d'ensoleillement et de performance énergétique ;
- Optimiser la stratégie énergétique à l'échelle des bâtiments et du quartier : voir les possibilités de développer des systèmes mutualisés entre différents bâtiments ;
- Réfléchir les formes des connexions haut-bas ouvertes en prenant en compte l'ensoleillement et les effets aérodynamiques.

Ensoleillement

- Profiler 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 ;

Îlot de chaleur

- Optimiser le confort dans les espaces ouverts en limitant les effets de chaleur, grâce à la déminéralisation, végétalisation, rétention d'eau, infiltration au sein de ces espaces. Dans cette optique et pour contribuer à une gestion intégrée des eaux pluviales, étudier la nécessité d'intégrer des toitures stockantes sur les nouvelles constructions.

Effets aérodynamiques

- 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 ;
- Prendre en compte les risques d'effets aérodynamiques liées au développement de volumes hauts dans la composition architecturale des bâtiments, en particulier dans la connexion aux Jardins Pechère et à l'Esplanade. Limiter ces effets grâce à une architecture qui coupe les flux avant leur arrivée dans l'espace fréquenté par les usagers de l'espace public ;

4.2.6 Sols, sous-sols et eaux souterraines

Sols et eaux souterraines

- 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.
- 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.
- Maximiser les possibilités de déminéralisation et d'infiltration dans les espaces ouverts, en particulier sur le boulevard et à la jonction entre boulevard et Esplanade.

Pollutions

- Dépolluer les terres présentes sur les parcelles concernées par le chantier et s'assurer qu'elles suivent une filière de traitement ;

Infrastructures

- Réaliser un monitoring de la section Pacheco de la jonction Nord-Midi dès-le début du chantier ;
- Valider les principes de dimensionnement et de construction des fondations avec Infrabel ;

4.2.7 Eaux usées et eaux pluviales

Contexte réglementaire

- Prévoir des dispositifs en conformité avec les recommandations de Bruxelles Environnement pour gérer les eaux de ruissellement de tout le site et optimiser la stratégie de gestion pour le site ;
- Mettre en œuvre au niveau du projet les mesures du Plan communal Eau et la vision du Masterplan Haut-Bas de la Ville de Bruxelles ;

Alimentation en eau

- 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) ;

Eaux usées

- 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 ;

Gestion intégrée des eaux pluviales

- Etudier l'irrigation des jardins verticaux de manière optimale et l'assurer principalement au départ des eaux pluviales stockées sur le site ;
- Etudier la possibilité de réaliser des bassins supplémentaires destinés à recueillir les eaux de ruissèlement issus des espaces ouverts accessibles au public. Ces bassins doivent au minimum permettre un tamponnage des eaux de ruissèlements. Ils peuvent également être raccordés à des points d'eau destinés à l'entretien des espaces ouverts, des parkings et de ses différentes activités.

4.2.8 Diversité biologique, faune et flore

Biodiversité

- Favoriser le maintien, voire l'amélioration de la biodiversité ;
- Optimiser la présence de la faune et de la flore au sein des espaces ouverts et en toiture ;
- Diversifier les types de milieux, privilégier les plantations en pleine terre ;
- Protéger les espèces observées sur site et citées dans le diagnostic.

Espaces ouverts et maillage vert

- Maximiser la dimension plantée dans l'aménagement des espaces ouverts.
- Privilégier le choix d'essences indigènes et tenir compte des contraintes d'implantation, notamment l'exposition au vent ;
- Travailler au renforcement de corridors écologiques, notamment par le renforcement de la présence végétale sur le boulevard, en lien avec le Jardin Botanique et le parvis de la cathédrale ;
- Opter pour des principes de gestion écologique ;
- Assurer le respect des concepts d'origine qui ont guidé la réalisation du **jardin Pechère**. Travailler à la visibilité des espaces, depuis le boulevard, par une meilleure intégration dans les parcours piétons ;
- Explorer la possibilité de végétaliser **l'Esplanade** elle-même pour y renforcer son confort d'usage et l'intégrer dans un maillage.

Végétalisation des bâtiments

- Veiller à équiper toute toiture plate en **toiture végétalisée ou en toiture stockante.** Du point de vue énergétique, les toitures végétalisées 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 végétale 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 végétaliser les autres toitures-terrasses de manière intensive ;
- Les façades aveugles ou partiellement aveugles, à l'exception de celles qui présentent un bas-relief artistique ou un revêtement décoratif peuvent être valorisées comme support de végétalisation.

4.2.9 Energie

Optimisation de la production (Ressources)

- Optimiser la stratégie énergétique à l'échelle du site. Etudier l'intégration d'un système collectif de chauffage et de refroidissement à l'échelle du périmètre, les potentiels pour des pompes à chaleur, l'optimisation possible en matière d'exploitation de l'énergie solaire, l'exploitation possible d'un potentiel géothermique… ;
- Privilégier des pompes à chaleur en collectif afin de limiter les nuisances sonores induites, tout en prenant en compte le risque de fuite et les besoins d'entretien ;
- 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 ;
- Limiter en priorité de manière passive la surchauffe des logements en été (pare-soleil, refroidissement passif, orientation, densité des matériaux, etc…)
- 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 plantées, les espaces de récréation, les terrasses des établissements horeca, etc.), d'autre part ;
- Assurer un ensoleillement adéquat pour les équipements d'accueil, permettant d'une part d'assurer un éclairage naturel suffisant des locaux et d'éviter les surchauffes en été ;
- Equiper toute toiture plate en toiture végétalisée ou en toiture stockante. Du point de vue énergétique, les toitures végétalisées 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 végétale 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 végétaliser les autres toitures-terrasses de manière intensive.

Optimisation de la demande (Besoins)

- Dans l'optique d'une conception optimisée des bâtiments de logement, il faut veiller à :
    - 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 ;
    - Favoriser l'éclairage naturel via la configuration des unités de logement ;
- Dans l'optique d'une conception optimisée des bâtiments de bureau, veiller à :
    - Atteindre le standard « basse énergie » ;
    - Favoriser l'éclairage naturel via la configuration des zones de travail et sans dépasser les besoins (contenir la taille des baies) ;
    - Maximiser les gains internes :
        - Equipements électriques efficaces ;
        - Eclairage : Prescrire des équipements efficients : puissance/luminosité, régulation en fonction de la présence de personnes et éventuellement du niveau d'éclairement naturel… adaptés aux zones individuelles ou collectives ;
    - 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 ;
- Utiliser des matériaux recyclables et de bonne qualité environnementale. 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 ;
- Améliorer l'éclairage nocturne par la disposition judicieuse des points lumineux.

4.2.10 Matériaux et déchets

Matériaux

- Utiliser des matériaux qui, dans un premier temps, s'inscrivent dans une vision durable et circulaire et qui sont 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.
- Dans un second temps, utiliser des matériaux en harmonie avec le site.
- Inscrire la conception dans une stratégie de conception circulaire qui opte pour des matériaux durables et modes constructifs qui favorisent la mutabilité, la flexibilité, la déconstruction, le réemploi ;

Déchets

- Réutiliser au maximum les déchets de démolition des constructions sur le site et à recycler les déchets qui ne peuvent être réutilisés sur place ;
- 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 ;
- 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 ;
- Placer des poubelles extérieures aux endroits stratégiques de passage et de séjour (sur les placettes, autour de la plaine de jeux, à proximité des bancs, etc.). Ces poubelles devront être disposées à intervalles réguliers le long des parcours piétonniers. La localisation de ces poubelles doit pouvoir répondre aux critères suivants :
    - de tout point du site, une poubelle doit être visible et facilement accessible ;
    - la préférence doit être donnée à la proximité des commerces potentiellement générateurs de déchets (café, supérette, etc.) ;
    - une distance maximale de 30 mètres entre deux poubelles doit être respectée ;
- Ces poubelles doivent permettre un tri efficace (choix du modèle à déterminer avec les autorités dans le cadre du plan de gestion). Il s'agit donc de prévoir des poubelles permettant le tri : tout-venant, PMC et papier. L'évacuation de ces déchets devra être adapté en conséquence. Cette volonté s'inscrit également dans le cadre du plan déchets ;
- Prévoir des espaces permettant la prévention des déchets dans une optique de circularité : repair café, espace de don, etc… ;
- Placer des cendriers ou cendriers-poubelles aux endroits actuellement occupés par les fumeurs pour faire leur pause (rue de Rivoli) ainsi qu'aux futurs endroits potentiels de pause-cigarette (à proximité des entrées des commerces, de l'école et de la crèche) ;
- Etudier la possibilité de créer un point compost de manière à pouvoir réutiliser la matière comme engrais mais aussi encourager le tri des déchets organiques par une zone de compost hors-logement.

Gestion et entretien des espaces publics

- Anticiper les questions relatives à la gestion et l'entretien des espaces publics sur le site : définir un partenariat clair entre les pouvoirs publics et les propriétaires du site ;
- En termes de mesures complémentaires pour la prévention des dépôts clandestin, prévoir un système permettant de faciliter la collecte des encombrants à domicile (espace de stockage, par exemple). Les solutions choisies doivent rester flexibles pour anticiper les futurs obligations de tri (par exemple le textile à partir de 2025).

4.2.11 Qualité de l'air

Programmation

- Mettre en œuvre des plans de déplacement d'entreprise ambitieux pour les bureaux présents sur le site ;
- Encourager les futurs habitants du site à se déplacer à pied, à vélo ou en transport en commun, aussi grâce à la mise en place d'aménagements qui en font des alternatives appropriées ;
- Viser une haute performance énergétique pour les bâtiments à construire et à rénover ;
- 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 ;

Sources d'émissions

- Repenser les systèmes de ventilation des parkings A et B, notamment le système de prise et d'évacuation de l'air ;
- Limiter les émissions liées à la production d'énergie et notamment des systèmes de chauffage par une introduction plus ambitieuse d'énergies renouvelables ;
- 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.

4.2.12 Être humain

Contexte réglementaire

- Etudier les possibilités de réaliser du logement social et/ou conventionné ;

Sécurité

- Améliorer l'éclairage nocturne par la disposition judicieuse des points lumineux, de manière à diminuer au maximum le sentiment d'insécurité ;
- Aménager un espace public plus sûr et mieux adaptés aux abords de l'école à la rue Montagne de l'Oratoire ;
- Cadrer le conflit d'usage potentiel entre les véhicules de police sortant du parking B vers la rue Montagne de l'Oratoire et les élèves se rendant à l'Esplanade ;
- Soigner l'esthétique extérieure et intérieure des parkings pour créer un sentiment de sécurité, améliorer leur signalisation et assurer un éclairage adéquat ;
- Sécuriser les stationnements vélo ;
- Illuminer prioritairement les zones de passage, et accorder une attention particulière à l'éclairage des escaliers et zones isolées, davantage sujette à de la criminalité. Envisager une mise en lumière artistique du site ;

Cadre de vie

- 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 ;
- Gérer les nuisances liées à la densification de l'aire géographique par l'intégration d'espaces semi-privatifs, protégés et plus intimes, propices au développement d'une vie privée et / ou d'espaces de transition vers 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.) ;
- 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.

- Orienter les espaces calmes des logements vers les zones plus calmes du site ;
- Prévoir du mobilier et de la végétation sur l'Esplanade et le balcon bloc D&F afin d'encourager son appropriation comme zone de repos et non seulement de passage.