

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE Réunion du / Vergadering van: 26/03/2019

Demandeur / Aanvrager: RAC 4 - S.A.

Objet / Betreft: Construction d'immeubles de logements, de surfaces commerciales, d'une école et d'une crèche + réaménagement des parkings existants (exploitation de parkings, HVAC, dépôts de déchets, transfos et commerces).

Réactions / Reacties: 75 dont une pétition de 44 signataires

>>> [Après 22 pages bien tassées à lire \(?\) ici](#)

http://www.bruxelles.be/sites/default/files/20190326_avis_web.pdf

et qui contiennent pas moins de quatre « ATTENDU », une dizaine de « VU » et plus d'une centaine de « CONSIDERANT » la Commission émet à l'unanimité un

AVIS FAVORABLE à condition de :

Immeubles de logements :

1. Vérifier la conformité du projet au PPAS en ce qui concerne la proportion de 30% de logements conventionnés **ou** sociaux au sein de la zone A ;
2. Améliorer la mixité du type de logements afin de tendre davantage au respect des recommandations du PPAS au sein de la zone A ;
3. Revoir les rez-de-chaussée donnant sur la promenade verte en y favorisant les équipements ou les commerces ;
4. Modifier les entrées des duplex au rez-de-jardin de l'immeuble Esplanade : prévoir l'entrée des logements via le couloir intérieur et déplacer les halls d'entrées à l'arrière des logements;
5. Prévoir des zones extérieures privatives pour les logements des immeubles Esplanade et Oratoire situés au niveau des jardins collectifs en modifiant l'aménagement paysagé de ces derniers ou en formant des loggias en retrait ;
6. Préciser les essences des plantations projetées dans les jardins collectifs ;
7. Prévoir une cave par appartement ;
8. Prévoir un passage sécurisé pour les piétons au droit de la sortie des véhicules du parking B, ce passage doit permettre également le passage aisé des containers de poubelles ;

Commerces :

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

Équipement d'intérêt collectif ou de service public :

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

13. Etudier la faisabilité d'intégrer des toilettes publiques (équipement d'intérêt collectif ou de service public) aisément accessibles et visibles depuis les jardins, en priorité, et depuis l'esplanade, si possible ; ces sanitaires devront être intégrés au sein d'un bâtiment ;
14. Prévoir pour l'ascenseur public une dimension minimum de 225x300 (gaine intérieure) 285 x 358 (gaine extérieure) afin de permettre son usage par des vélos cargos et les personnes à mobilité réduite (PMR) ; Ecole et crèche ;
15. Justifier la superficie de la zone d'attente par rapport au nombre de parents susceptibles d'y attendre leurs enfants afin d'éviter l'attente sur le trottoir de la rue Montagne de l'Oratoire ;
16. Vérifier la faisabilité d'aménager l'entrée pour l'école du côté de la promenade verte ;
17. Modifier le rez-de-chaussée de l'école afin d'améliorer la superficie de la zone de récréation, de revoir l'implantation des vélos et de créer davantage de vues entre la cour de récréation, les jardins communs et la promenade verte ;
18. Améliorer l'accès vers la salle de sport pour un usage externe à l'école ;
19. Prévoir des sanitaires à proximité de chaque cour de récréation ;
20. Maximiser l'apport de végétation au sein des différentes cours de récréation ;
21. Eviter l'utilisation de matériaux particulièrement réverbérant pour les façades des bâtiments orientés vers les cours de récréation ;

Parkings :

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

Espaces publics – Généralités

24. Se conformer au Titre VII du RRU et au cahier 4 de l'accessibilité piétonne/ Vademecum piéton en Région de Bruxelles Capitale pour l'ensemble des accès aux commerces, logements et trottoirs impactés par le projet, notamment en termes de hauteur d'accès carrossables, de continuité de niveaux, etc... ; prendre en charge le réaménagement ou remise en pristin état de l'intégralité des trottoirs, bordures et parterres jouxtant le projet et impactés par le chantier ;
25. Prévoir un plan d'accessibilité du site pour le matériel roulant d'entretien ; Les espaces accessibles au charroi (entretien et SIAMU) devront être dimensionnés afin de supporter ses charges et assurer leur passage ;
26. Préciser les caractéristiques techniques et la mise en œuvre des différents revêtements de sol du site (rugosité des surfaces, appareillage et nature, largeur et profondeur des joints) ; L'aménagement des nouveaux espaces doit être exécuté conformément aux clauses administratives et techniques déterminées dans le Cahier des Charges-type relatif aux Voiries en Région de Bruxelles-Capitale (CCT 2015) ;
27. Tous les équipements de signalisation routière nécessaires (marquages de route, cheminements piétons, signalisation verticale) doivent être prévus dans le cadre de l'aménagement (un plan reprenant la signalisation prévue doit faire l'objet d'un avis préalable de la police (service TRAT) ;
28. Intégrer des rigoles pour vélos à l'ensemble des nouveaux escaliers publics ;
29. respecter les recommandations du cahier 7 : stationnement vélo - Vade-Mecum vélo en Région de Bruxelles Capitale pour le choix du modèle d'arceau vélo ;
30. Prévoir des systèmes de stockage suffisamment dimensionnés et les dispositifs techniques adéquats pour la récupération et valorisation (arrosage) des eaux de pluie récoltables dans les espaces publics ;

Promenade verte

31. Renforcer visuellement la présence et la connexion entre la gare Bruxelles Congrès et la Jardin Pechère ;
32. Ne pas concevoir l'éclairage de la promenade verte uniquement comme éclairage d'ambiance mais également comme repère d'itinéraire fonctionnel ; Préciser l'éclairage prévu dans les galeries couvertes ;
33. Favoriser la promenade verte entre le bâtiment Pechère et la rue Montagne de l'Oratoire à la balade, prévoir à cet effet un aménagement paysagé varié (végétalisation plus accrue et diversifiée - plantations basses, couvre-sol, arbustive, en complément ou remplacement de certains arbres) qui participe à l'apaisement des flux piétons et cyclistes (en accord avec le SIAMU) ; Jardins / zone de jeux
34. Pour le jardin arboré, apporter les garanties quant à la faisabilité des plantations proposées et leur pérennité sur dalle et poursuivre la réflexion sur le choix d'une espèce plus adéquate pour constituer la " forêt urbaine " ;
35. Prévoir un revêtement de sol naturel et perméable à long terme comme un revêtement à base de concassés de porphyre, de graviers, limon, sable et chaux ;
36. Si possible réutiliser même partiellement le mobilier urbain de l'ancien jardin des platanes, ou le récupérer en vue d'être conservé et éventuellement réutilisé par la Ville de Bruxelles ;
37. Pour les zones de jeux spécifiques, clarifier les revêtements (y compris jonction entre les différents matériaux), les jeux, détails techniques et compatibilité avec les arbres et notamment leurs racines ;
38. Prévoir sur le site à ciel ouvert une zone délimitée (avec durcissement de sol) pour le dépôt temporaire des déchets d'égavage, de matériaux (dolomie), des copeaux de bois, ...
39. Conserver et remettre en valeur partout où c'est possible le revêtement en céramique blanc du socle ;

Liaison verticale / escaliers monumentaux / Place Pachéco

40. Ouvrir davantage l'escalier sur l'axe de la connexion verticale (perpendiculairement au boulevard Pachéco) ;
41. Offrir à l'escalier une plus grande largeur, en adéquation avec le dénivelé et la monumentalité du site, sans réduire la largeur de la promenade verte et prévoir des zones de repos appropriées;
42. Prévoir l'accès du rez-de-chaussée commercial du bâtiment Oratoire via la place afin d'animer le côté sud de la place ;
43. Rendre plus visible le local vélos sous cet escalier afin d'augmenter son attractivité ;
44. Proposer une végétalisation de la place et de la connexion verticale qui participe à l'attractivité et la visibilité de la connexion ; éviter les essences d'arbre qui masqueraient la connexion depuis le Boulevard et les vues depuis l'Esplanade et fournir les détails des plantations projetées ;
45. Prévoir un ascenseur accessible aux vélos cargos et vélos poussettes (taille intérieure minimum de la cabine : 225x300cm) ;
46. Réévaluer le déplacement et la pose à même le sol du monument 'Ovoïde' de Jean-Pierre Ghysels au pied du futur escalier ; Esplanade
47. Restaurer le mobilier urbain tels les bancs et les luminaires d'époque de l'esplanade et les replacer à leurs emplacements d'origine ;
48. Prévoir sur l'Esplanade des dispositifs permettant son utilisation comme zone d'animation multifonctionnelle : bornes d'électricité, d'eau potable, d'eau de pluie et d'incendie, avaloirs, zone de container ;
49. Aménager la connexion entre l'esplanade et la rue Montagne de l'Oratoire entre la zone A2 et A3 (du PPAS) en vue d'y intégrer un itinéraire piéton qualitatif et attractif ;

Documents de la demande

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