



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Madame Bety WAKNINE**

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : // (corr. : S. Valcke)

Réf. DU : 04/PFD/613466 (corr. : D. Gustin)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21455\_633\_RAC\_Belair

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

**Objet :** BRUXELLES. Boulevard Pacheco, rues Montagne de l'Oratoire, de la Banque et de Ligne. Demande de permis d'urbanisme portant sur la réalisation de logements, de commerces et d'une école ainsi que sur la création de parkings souterrains et sur le réaménagement partiel des jardins. Avis de la CRMS.

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 18/01/2019, reçu le 21/01/2019, nous vous communiquons **les remarques et les observations formulées** par notre Assemblée en sa séance du 06/02/2019.

**LE CONTEXTE**

La demande vise l'urbanisation de la Cité administrative de l'État *située entre la place du Congrès inscrite sur la liste de sauvegarde par arrêté du 2/04/1998, et le boulevard Pacheco qu'elle surplombe. Ces deux espaces publics sont définis comme axes structurants au PRAS ; le périmètre d'intervention y figure comme ZICHEE. Les jardins et l'esplanade de la Cité administrative sont également inscrits à l'inventaire légal des sites (publié au MB du 22/09/1995).*

Destinée à rassembler les différents ministères de l'État belge, la Cité administrative de l'État a été réalisée selon les plans des architectes J. Gilson, M. Lambrichs, G. Riquier et H. Van Kuyck. L'architecte paysagiste René Pechère a dessiné les jardins.

Bien que l'idée date de l'Entre-deux-Guerres, le projet et le choix du site se concrétisent vers 1955, à l'occasion des travaux de la jonction nord-midi. Sa construction s'étalera sur une période de près de 30 années, entre 1958 et 1984.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Photo Google Earth

Caractéristique du style international fonctionnaliste, le complexe est articulé autour de la vaste esplanade centrale et des jardins situés en contrebas, à mi-hauteur entre la ville haute et la ville basse. Dès l'origine, l'ensemble se démarque par sa monumentalité et par un traitement architectural soigné des immeubles : volumes sur arcades, façades rideau vitrées, jeu d'ombres, matériaux de qualité et mobilier urbain adapté. Le grand jardin central en terrasse, bien conservé, structure l'ensemble. Sa partie Est est organisée sous forme de parterres rigoureusement ordonnés de part et d'autre d'un canal central scandé de fontaines et de cabinets de verdure, refait il y a quelques années. Du côté ouest se développe le « jardin des platanes » (concerné par la présente demande), bordé d'arbres comprenant des espaces de détente réunis en spirale entourés d'arbustes et structuré par des alignements de platanes (taille en têtard, troncs d'arbres peints en blanc jusqu'à 1,50, mobilier urbain adapté). Le bord du socle qui surplombe le boulevard Pacheco est surmonté d'une haie. La Cité administrative remplaça le vieux quartier populaire du Bas-Fonds situé au pied de la colonne du Congrès où l'on trouvait notamment, en contrebas, un marché couvert dû à l'architecte Cluysenaar.





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

*Les bas-fonds de Bruxelles : marché et escaliers dus à Cluysenaar -*

Le remplacement des vieux quartiers par un complexe administratif, réalisé sur socle et prototype de la mono-fonctionnalité, marqua une césure importante entre le haut et le bas de la ville, peu adéquate sur le plan urbanistique. Elle ne se fit d'ailleurs pas sans heurts et contestation. Dans ce contexte, le rôle donné à Pechère pour l'aménagement de jardins était d'autant plus important puisqu'il allait apporter un cadre végétal, notamment à hauteur du socle massif, visible depuis le bas de la ville.



*Vue sur les jardins de Pechère depuis le boulevard Pacheco Photo Street view et CRMS*

### LA DEMANDE

Le dossier concerne la réalisation de nouvelles constructions sur le site de la Cité administrative de l'État (CAE), dont certains bâtiments et espaces en sous-sol sont déjà rénovés et réaffectés depuis quelques années.

Le projet actuel se décline en plusieurs volets :

- réalisation de 4 immeubles de logement : « Esplanade » (=A3a, R+14 +2 en recul), « Oratoire » (=A3b, double immeuble R+6 +2 et R+6 + 2) et « Pechère » (=A4, R+17 +2 en recul) (nb : les niveaux sont calculés à partir l'esplanade),
- réalisation d'un immeuble comprenant une école maternelle et primaire ainsi qu'une crèche (A3c),
- aménagement de 8 surfaces commerciales intégrées au socle donnant vers le boulevard Pacheco,
- réaménagement des parkings A et B (A = 945 places, B= 976 places) et de leurs accès,
- rénovation de l'esplanade avec intégration d'une fontaine sèche,
- réaménagement de la zone dite « organique » du jardin Pechère, située à l'ouest du jardin géométrique, renouvellement des plaines de jeu et du mobilier urbain,
- création de jardins privatifs au pied de l'immeuble « Esplanade » ainsi qu'entre « Oratoire nord » et « sud »,
- aménagement d'une promenade verte, liaison horizontale entre le boulevard Botanique et la rue Montagne de l'Oratoire, ce passage passe sous les immeuble « Pechère » et « Oratoire-nord »
- création d'une liaison verticale reliant l'esplanade et le boulevard Pacheco, composé d'un ascenseur public, d'un escalier monumental et d'une place publique plantée, en retrait du boulevard Pacheco.

Ce dossier est l'aboutissement d'un long processus qui se résume comme suit :

- o années 1990 : régionalisation et premières discussions sur la reconversion de la CAE ;
- o 2000 : élaboration d'un PPA relatif, interrompu vers 2002;
- o 2001 : inscription de la CAE au PRAS comme ZIR n°11 ;

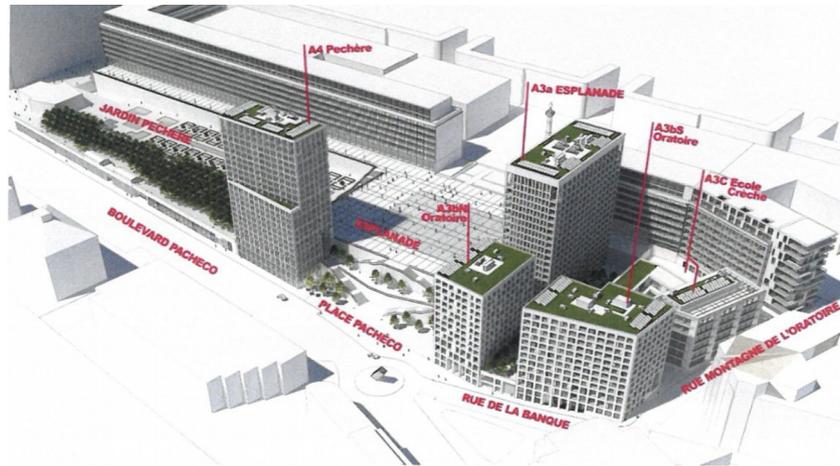
3/10



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- o 2006 : élaboration d'un Schéma Directeur à la demande de la Région bruxelloise;
- o 2007-2009 : demandes de permis visant la restauration des bâtiments existants C, D et F ; avis CRMS rendus en séances 25/04/07, 9/01/08, 17/12/08, 7/01/09 et du 22/04/19 ;
- o durant cette période, la CRMS attire l'attention sur l'intérêt patrimonial des jardins de René Pechère, alors abandonnés et menacés (avis CRMS des 17/09/08 et 18/02/09);
- o 2009 : restitution à l'identique du jardin géométrique situé en toiture du parking A ;
- o 24/10/12 et 23/04/14 : avis CRMS sur la demande de permis à propos des parkings souterrains et des bâtiments B et C ;
- o 17/11/10 : avis CRMS sur le PPAS 07-02 « Pacheco » et son RIE ;
- o 30/05/12 : avis CRMS sur le projet de PPAS amendé, qui sera approuvé par AG du 13/01/13;
- o 2016 : demande de permis mixte, portant sur l'urbanisation des zones A3 et A4 et du socle. La procédure se solde par la demande de compléter l'étude d'incidences; la CRMS n'est pas interrogée sur cette mouture;
- o 2018 : nouvelle demande de permis mixte portant sur le même périmètre, amendé en fonction des recommandations de l'EI complété et faisant l'objet de la demande actuelle.



*Urbanisation de la Cité administrative, version amendée 2018 – image renseignée par la demande de permis d'urbanisme*





## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Urbanisation de la Cité administrative, version 2016 – image renseignée par la demande de permis d'urbanisme

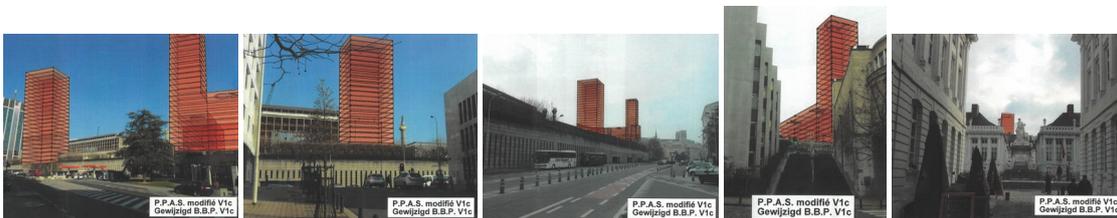
#### AVIS

Tout comme la CRMS l'avait déjà soulevé en 2010-2012 par rapport au PPAS Pacheco qui fonde le présent parti urbanistique, l'implantation de nouveaux volumes à front du boulevard Pacheco, en particulier de la tour A4, porterait préjudice au panorama exceptionnel offert sur la Ville depuis la place du Congrès et l'esplanade. Il s'agit - avec celui du Mont des Arts et de la place Poelaert - d'un des trois panoramas de Bruxelles qui offrent une aussi large vue sur la Ville, voulus par les urbanistes de l'époque.

A l'échelle de la Cité administrative, l'implantation de la tour A4 à l'angle nord-ouest de l'esplanade, constitue une atteinte irrémédiable à la composition architecturale originelle et en particulier aux jardins conçus par René Pechère, dont l'intérêt patrimonial est largement reconnu et qui mériteraient le classement.



Panorama depuis la place des Congrès – Photo jointe à la demande de permis 2014



Photomontages relatifs à l'implantation de la tour A4, fournis dans le cadre du dossier de base du PPAS – version 2012

**La CRMS demande de réévaluer le projet sous cet angle et d'étudier une alternative à l'implantation de la tour A4 par exemple en rééquilibrant les gabarits sur le site. Elle préconise également de mieux articuler les futurs immeubles en exploitant davantage les caractéristiques du lieu, de son contexte particulier et de ses compositions. A tout le moins, elle demande de conditionner le développement du projet par le respect strict des éléments originels de la Cité administrative et de ses jardins en particulier. La création de nouvelles séquences urbanistiques à hauteur du boulevard Pacheco devra faire l'objet d'une analyse approfondie, étudiée depuis les points de vue les plus emblématiques (Jardin Botanique, avenue de Berlaumont, rues perpendiculaires, etc.) dans l'objectif d'optimiser la connectivité du futur quartier.**

Pour rappel, le dossier de permis d'urbanisme de 2016 s'était soldé par la demande des instances concernées d'adapter le cahier des charges de l'étude d'incidences requise par l'opération. Ils imposaient l'étude d'un projet alternatif, à programme équivalent, intégrant des améliorations significatives, sur le plan urbanistique et architectural notamment. La CRMS estime la présente



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

mouture ne répond pas de manière satisfaisante aux recommandations de la version actualisée de l'étude d'incidences en termes de patrimoine et de paysage urbain.

#### Les jardins de René Pechère

Les jardins de la Cité administrative, jardin géométrique et des platanes, forment un ensemble unique conçu en 1955-56 par l'architecte paysagiste René Pechère (Ixelles, 1908-2002), qui est également l'auteur du jardin Botanique, du Mont des Arts, de la Maison d'Erasmus (Anderlecht) ou encore de la Maison Van Buuren (Uccle).



Vues panoramique et jardin des platanes – Photo M.-F. Plissart, 2005



Jardin des platanes à l'emplacement de la future tour A4 -  
Photo M.-F. Plissart, 2005



Allée de platanes et haie alignés sur le bord du socle -  
Photo CRMS, 2019



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Aménagé en fonction de différentes atmosphères et des effets d'ombre produits par les constructions attenantes, cette composition offre aux utilisateurs une plurifonctionnalité paysagère et spatiale de haute qualité. A l'échelle de la ville, le jardin participe à la scénographie urbaine et s'inscrit dans la promenade-découverte des différentes séquences visuelles entre le haut et le bas de la ville. Les perspectives, l'équilibre des volumes et des distances, l'échelle particulière et la connectivité avec les espaces adjacents sont autant d'éléments maîtrisés, conçus et gérés par René Péchère, tout en tenant compte des contraintes techniques liées au concept du jardin suspendu.

***Ces qualités urbanistique, paysagère et technique du site seraient définitivement mises à mal par les réaménagements proposés mais surtout par l'implantation de la tour A4 à l'endroit proposé. Outre le fait de barrer la perspective, celle-ci est envisagée dans l'axe de l'escalier monumental qui mène aux jardins depuis l'esplanade, de façon à altérer la composition originelle des jardins ainsi que leur régime d'ensoleillement. Pour ces raisons, une implantation alternative de la tour s'impose.***

***En ce qui concerne le jardin des platanes, la CRMS ne conteste pas la nécessité de son renouvellement en raison des travaux d'étanchéité qui s'imposent à hauteur des parkings. Elle demande toutefois de reconstituer le jardin dans le respect strict de la composition originelle de Pechère, amplement documentée par les archives. Le jardin des platanes devra donc faire l'objet d'une étude précise en vue de réaliser une campagne de restauration – et non de réinterprétation – à l'instar de celle menée il y a quelques années dans le jardin géométrique.***

Concrètement, ceci suppose par exemple :

***\* remplacer les platanes existants par des arbres de la même espèce, plantés selon la trame conçue par Pechère. Tant le long du jardin géométrique qu'au pied du socle de l'esplanade,*** le rythme des plantations existante structure le site, accompagne la promenade et garantit la lumière tamisée de la canopée. En outre, l'implantation des arbres a été dessinée en fonction des impératifs techniques dictés par les structures des dalles du jardin suspendu : le bouleversement du schéma de plantation serait dès lors peu pertinent pour la survie des nouvelles plantations.

***\* prévoir une taille en têtard / en bloc selon le gabarit d'origine:*** à rappeler que la hauteur de taille des arbres a été précisément déterminée par Pechère, pour le dessous, par la taille humaine permettant le passage, et, pour le dessus, par la hauteur de l'esplanade de la colonne du Congrès,

***\* respecter la distance existante du jardin des platanes par rapport au jardin géométrique,*** déterminée en fonction du contexte architectural précis, et conserver l'allée non plantée séparant les deux jardins et débouchant sur l'escalier qui mène vers l'esplanade. Ceci suppose de renoncer à l'extension vers l'est du jardin « organique » comme dessiné;

***\* respecter les revêtements de sol d'époque,***

***\* maintenir l'appel végétal depuis le boulevard Pachéco :*** conserver la typologie des haies taillées plantées en bordure du socle ainsi que les allées de platanes qui les longent. Cette bordure végétalisée a été conçue pour atténuer et "humaniser" la transition entre l'avenue Pacheco avec sa façade monumentale du parking et les murs de soutènement de l'esplanade, et les tours et la ville haute ;

***\* restituer le mobilier urbain tels les bancs et les luminaires d'époque.***

### **Les jardins privatifs**

Selon la CRMS, les espaces verts privatifs au pied de l'immeuble « Esplanade » ainsi qu'entre « Oratoire nord » et « sud » ne sont pas de qualité sur le plan paysager. Limitées au **trop** strict minimum en termes de surface, la végétation basse (perce-neige, hosta, fougères, ..) prévue à ces endroits ne répond d'ailleurs pas aux prescriptions du PRAS relatives aux zones de cours et jardins, à

7/10



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

savoir « favoriser la variété, notamment le choix d'essences indigènes à haute tige; surface plantée sur au moins 50 % ».

#### **L'articulation du projet avec le boulevard Pacheco et la création de nouvelles liaisons verticales**

La CRMS est favorable à la création des nouvelles liaisons entre le bas et le haut de la ville, dans l'axe de la colonne du Congrès, là où se trouvaient les escaliers conçus au XIXe siècle par Cluysenaar. En revanche, la Commission estime qu'au vu du faible recul de l'esplanade par rapport au boulevard, cet endroit ne se prête pas au déploiement monumental proposé pour les volées d'escaliers, d'autant que ceci suppose la disparition d'une partie significative du jardin des platanes, qu'elle demande de conserver et de restaurer. La Commission demande de revoir cette partie du projet en faveur de liaisons verticales, soignées, et à échelle harmonieuse, pour se raccorder davantage à la composition originelle de la Cité administrative.

Au minimum, la Commission demande de :

\* **orienter les volées d'escalier de manière à guider la promenade, sans nécessairement opter pour une composition symétrique**, qui telle que dessinée, ne facilite pas la lisibilité du parcours. La place Pacheco offre un assez faible recul et l'escalier proposé se développe sur une profondeur de 20m (la place d'Espagne, dont l'escalier s'étend sur près de 70 m ne peut pas constituer de référence).

\* **conserver (replanter) les alignements de platanes existants au pied de l'esplanade** afin de créer un appel végétal depuis le boulevard en montant l'escalier et de garantir la continuité de la promenade verte nord-sud.

\* **conserver et remettre en valeur partout où c'est possible le revêtement du socle en céramique blanc** Cette paroi très caractéristique ajoute un élément de clarté à la promenade verte, d'autant plus indispensable en raison de l'impact des nouvelles constructions.

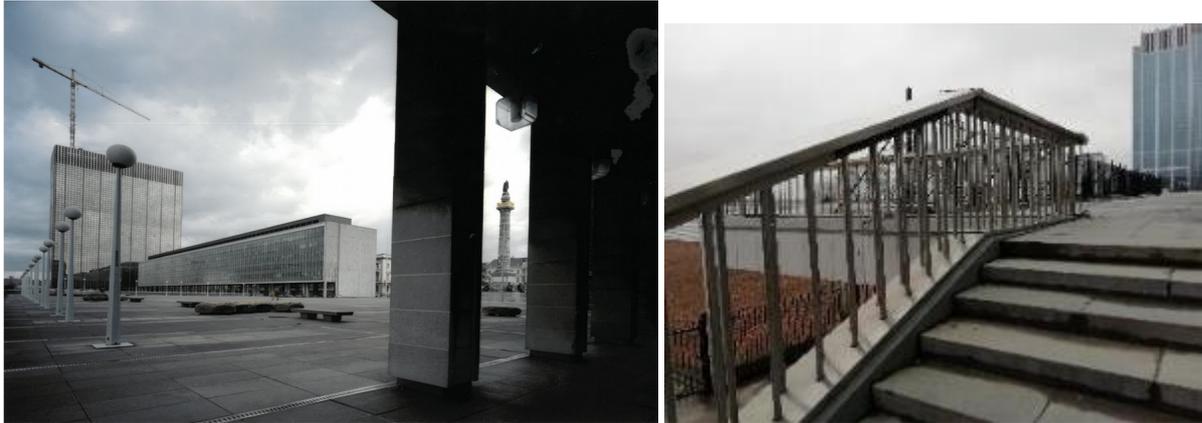


*Jardin des platanes au pied de l'esplanade – Photo CRMS 2019*

#### **La mémoire des lieux**



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



*Esplanade avec luminaires, bancs publics et mâts de drapeaux originels – Photo M.-F. Plissart, 2005*

Dès l'origine, l'intérêt de la Cité administrative reposait notamment sur le traitement qualitatif des espaces publics, tant au niveau des jardins que des zones minérales, aujourd'hui malheureusement délaissés. Caractéristiques de l'époque et reflétant l'optimisme de l'après-guerre, le choix et la mise en œuvre des matériaux et du mobilier urbain étaient conçus avec soin et contribuaient à la cohérence du site : luminaires, bancs publics, balustrades, etc. La CRMS demande de récupérer et de remettre en valeur un maximum d'éléments conservés et de restituer les éléments manquants afin de retrouver la cohérence et l'intérêt patrimonial du site et de préserver la mémoire des lieux :

Au minimum, la Commission demande de :

\* **conserver, restaurer et / ou restituer le mobilier urbain** historique à son endroit originel, partout où c'est possible; y compris sur l'esplanade, ce qui n'empêche pas d'y réaliser la fontaine sèche envisagée.

\* pour ce qui concerne l'éclairage public, **élaborer un plan d'éclairage cohérent sur l'ensemble du site** dans le respect des normes en vigueur. La Commission déconseille la différenciation par entité des types d'éclairage tel que prévu et elle insiste sur l'importance de systématiquement **retrouver (ou de s'inspirer) les modèles de luminaires originels** dont les formes organiques rentraient en dialogue avec l'architecture du site. Ceci compte tant pour les jardins que les espaces minéralisés. A ce titre le système des luminaires suspendus sous les arcades des immeubles entourant l'esplanade offrait une solution intéressante garantissant en outre un dégagement maximal de l'espace.

\* **remettre en place les mâts de drapeaux 'historiques'** originellement disposés en alignement entre les zones A1 et A2 ; loin de 'barrer' les perspectives comme évoqué dans la demande (et certainement pas plus que l'immeuble A4), les drapeaux apportent au contraire un élément dynamique intéressant dans le contexte donné (prescription 2.9.4.4. du PPAS « les mâts et enlevés pour besoins de la rénovation en 2009, doivent être replacés et maintenus »)

Enfin, et toujours par rapport à la mémoire des lieux, la CRMS s'oppose fermement à la dénomination proposée pour le volume A4 « Immeuble Pechère ». Il serait en effet du plus mauvais goût d'attribuer le nom d'un des grands architectes-paysagistes belges de l'après-guerre, de renommée internationale, à une construction qui défigure une de ses réalisations les plus remarquables.

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : S. Valcke  
BUP-DU : Mme B. Annegarn  
Bibliothèque René Pechère, CIVA, Rue de l'Ermitage 55 - 1050 Bruxelles