0.

INTRODUCTION

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

BU
UR
Part of Sweco

Table des matières

1 INTRODUCTION 3

1.1 Invariants / Données de base 3

2 LES DIFFERENTS SCENARIOS 6

2.1 Scénario tendanciel 6

2.2 Scénario 1 9

2.3 Scénario 2 12

2.4 Scénario 3 15

3 CONCLUSION 18

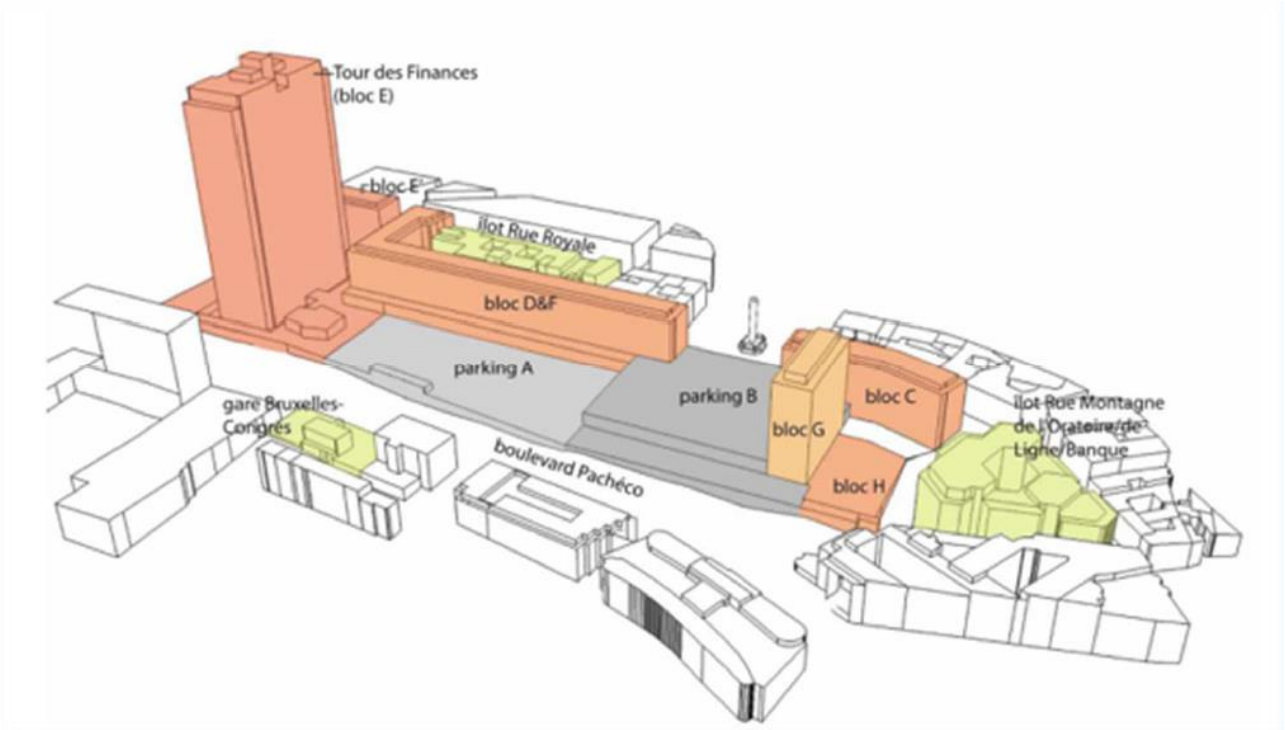
1 INTRODUCTION

Dans ce chapitre sont présentés les différents scénarios à l'étude validés par le Comité d'Accompagnement du processus d'abrogation du PPAS Pacheco.

Pour rappel, l'analyse fait suite à l'arrêt du Conseil d'Etat entachant le PPAS d'illégalité. Pour l'établissement du scénario tendanciel, le parti pris consiste néanmoins à considérer le PPAS Pachéco dans son intégralité comme le point de comparaison pertinent. Ce scenario permet en effet de mettre en évidence les aspects éventuels du PPAS à préserver pour le bon aménagement des lieux, tout en le comparant avec les incidences des scenarios d'abrogation ou de modification de PPAS.

Ces scenarios d'abrogation ou de modification sont au nombre de trois, en plus du scénario tendanciel. Ils sont construits pour interroger les différentes possibilités selon les différents régimes règlementaires (avec ou sans PPAS).

Pour rappel, ci-dessous une vue du site avant le PPAS qui reprend la dénomination des espaces et bâtiments.



CAE avant le PPAS Pacheco

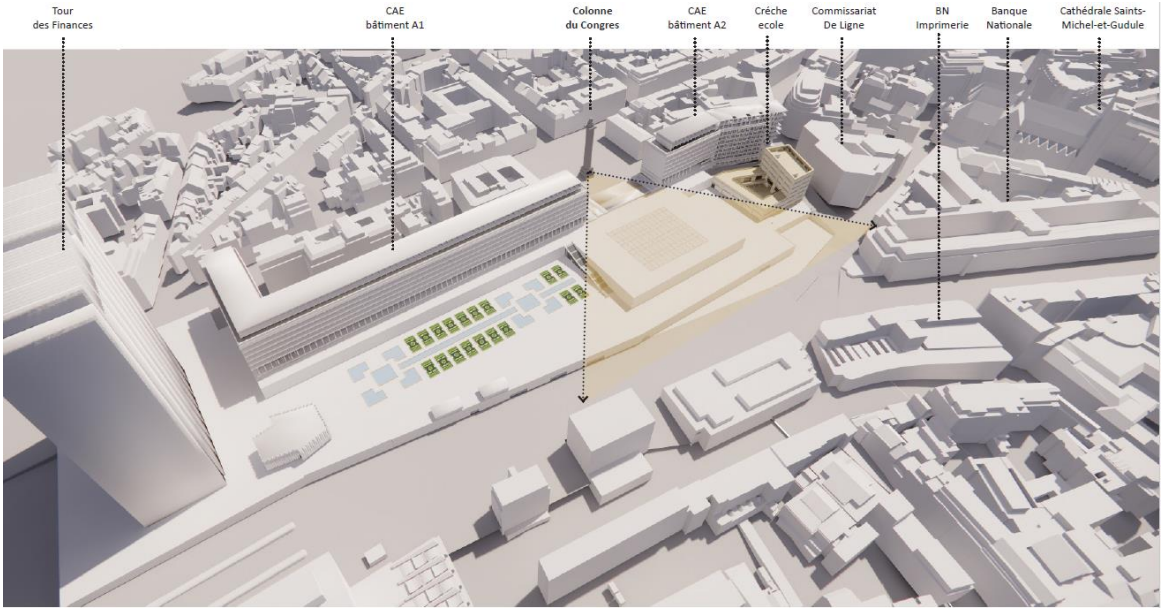
1.1 INVARIANTS / DONNÉES DE BASE

Plusieurs éléments qui ont servi de base à l'élaboration du PPAS Pacheco restent essentiels dans l'élaboration des scénarios :

- **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

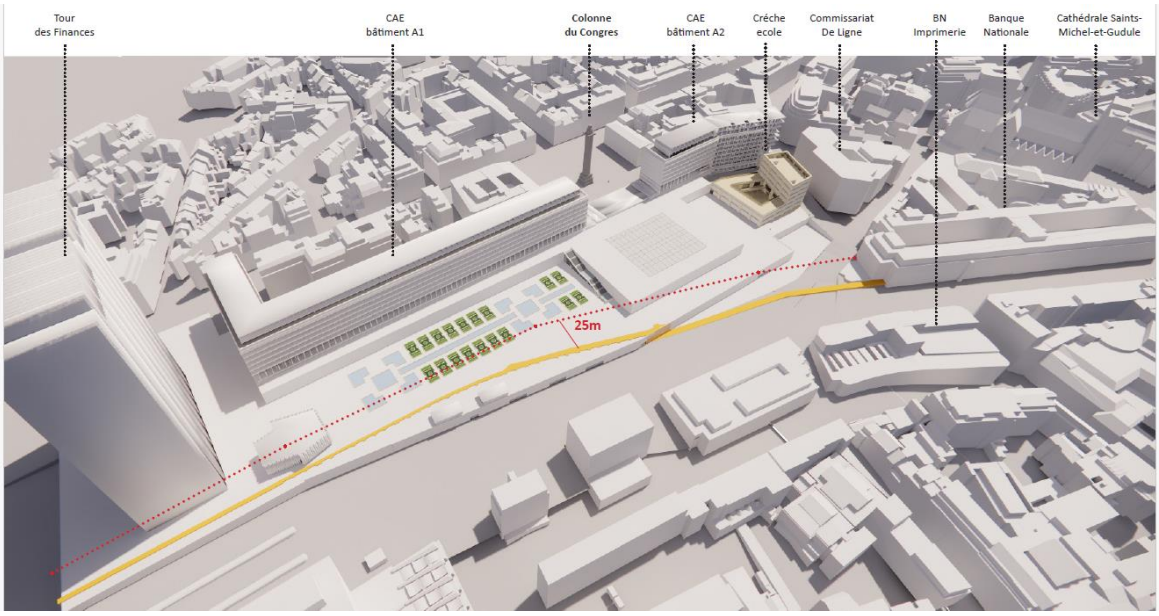
zone ». Sans PPAS, le PRAS précise : « En l'absence de tels plans, seuls sont autorisés les actes et travaux conformes à la prescription relative à la zone de forte mixité et au programme des zones concernées, après que ces actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ».

- **Les servitudes de vues et perspectives à valoriser** : Suite à l'arrêt du Conseil d'Etat annulant le permis d'urbanisme P396/2017, les scénarios doivent permettre de 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.

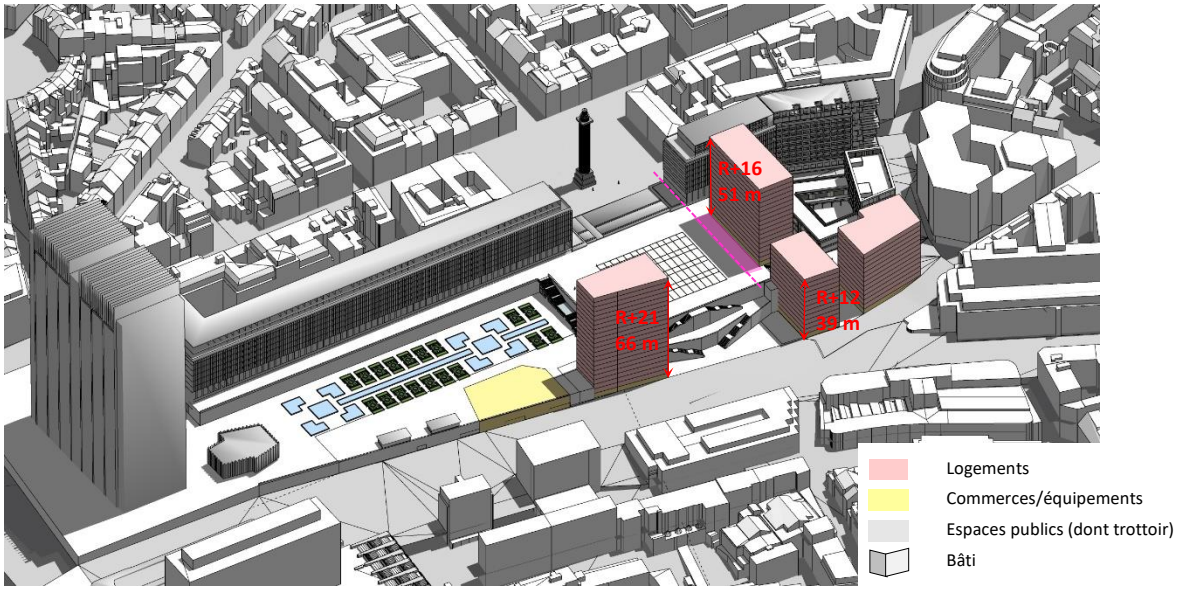


Limité du passage souterrain de la jonction

2 LES DIFFERENTS SCENARIOS

2.1 SCENARIO TENDANCIEL

Description



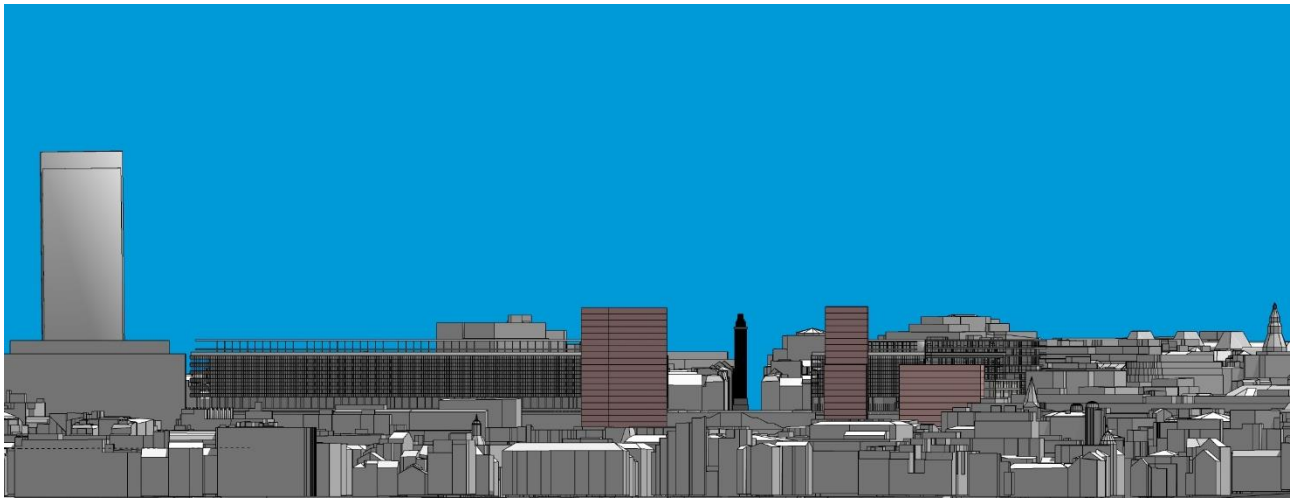
Modélisation schématique du Scénario tendanciel

Le scénario reprend les morphologies et aménagements tels qu'envisagés dans le permis d'urbanisme annulé. Celui-ci propose une urbanisation qui respectait les éléments principaux des prescriptions du PPAS Pachéco. Bien que ce scénario ne soit pas réalisable puisqu'il reprend les morphologies et aménagements tels qu'envisagés par le permis annulé, c'est-à-dire le maintien du PPAS Pacheco dans sa globalité, dont sa partie entachée d'illégalité, ce scénario tendanciel représente une base de comparaison pour les autres scénarios.

Le permis annulé n'atteignait pas le minimum de 35% de logement sur le périmètre de la ZIR n°11. En effet, il a été considéré que le permis participait fortement à l'augmentation de logement au sein du périmètre de la ZIR et qu'il n'empêchait pas le développement de futurs logements via la reconversion d'autres volumes bâtis actuellement destinés au bureau. Dès lors, afin de respecter ce prérequis imposé par le programme de la ZIR, le scénario tendanciel intègre une hypothèse de reconversion de 4.000 m² de bureaux en logement. Cette conversion est envisageable Rue Royale et/ou au sein des bâtiments de la Cité administrative d'Etat notamment dans les blocs C et D.

Le développement des nouveaux volumes selon ce scénario consiste en la réalisation de quatre nouveaux volumes isolés. Un volume haut est reconstruit à la place du bloc G, deux nouveaux volumes sont construits à la place du bloc H afin de fermer l'îlot tout en préservant une ouverture. Un volume haut est implanté au coin nord-ouest de l'Esplanade, au sein de la zone A4. Les rez-de-chaussée de ces volumes incluent des cellules commerciales ou des équipements de proximité. Un espace commercial de plus grande envergure s'implante dans le socle de parking existant.

Dans ce cas de figure, l'école à la rue Montagne de l'Oratoire est intégrée dans un îlot reconstitué par la création des nouveaux volumes H de gabarit similaire et du volume G. Notons que celui-ci s'implante avec un recul de 6 m par rapport au bloc C1 au niveau de l'esplanade (ligne pointillée et rectangle rose).



Vue en profil du scénario tendanciel



Vue en plan du scénario tendanciel

Mise en application

Ce scénario est développé dans le cadre du maintien du PPAS Pachéco actuel.

Programme

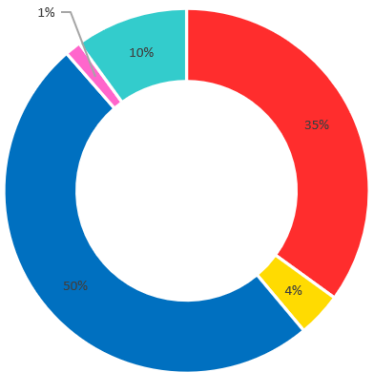
Les potentiels constructibles esquissés dans ce scénarios se répartissent comme suit :

SCENARIO 0

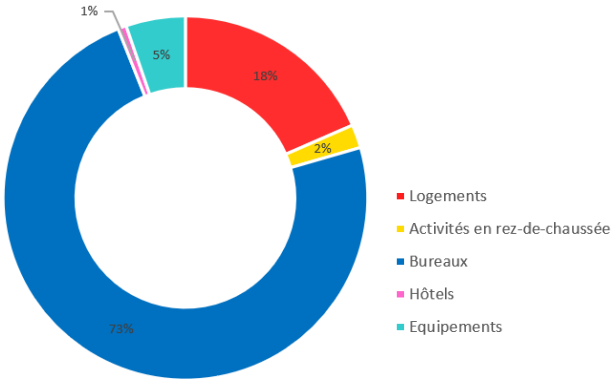
Superficies bâties

	BLOCS	Logements	Activités en rez-de-chaussée	Bureaux	Hôtels	Equipements	TOTAL (m²)
PPAS / ZIR	Royale 160				2.551		2.551
	Royale 164	365	130				495
	Royale 166	611	189				800
	Royale 168			1.070		320	1.390
	Royale 170-202	4.660	1.580	16.040			22.280
	Bloc C	7.707	506	9.801			18.014
	Bloc D&F		120	58.735		7.325	66.180
	Socle + auditorium		2.000	7.937		3.417	13.354
	Bloc H (Crèche+Ecole)					6.743	6.743
	Conversion ailleurs	*4.000*		*-4.000*			
	Bloc G	15.552	229				15.781
	Bloc H (Blvd Pachéco)	16.762	2.203			218	19.183
	Zone A4	13.425	130				13.555
	TOTAL (m²)	**63.082**	**7.087**	**89.583**	**2.551**	**18.023**	**180.326**
	TOTAL (%)	*35%*	*4%*	*50%*	*1%*	*10%*	
	Bloc E (Tour des Finances + extension)			132.154			132.154
	Ilot de Ligne			29.342			29.342
	TOTAL (m²)	**63.082**	**7.087**	**251.079**	**2.551**	**18.023**	**341.822**
	TOTAL (%)	*18%*	*2%*	*73%*	*1%*	*5%*	

Répartition du programme selon le scénario tendanciel (en couleur les superficies des nouveaux développements)



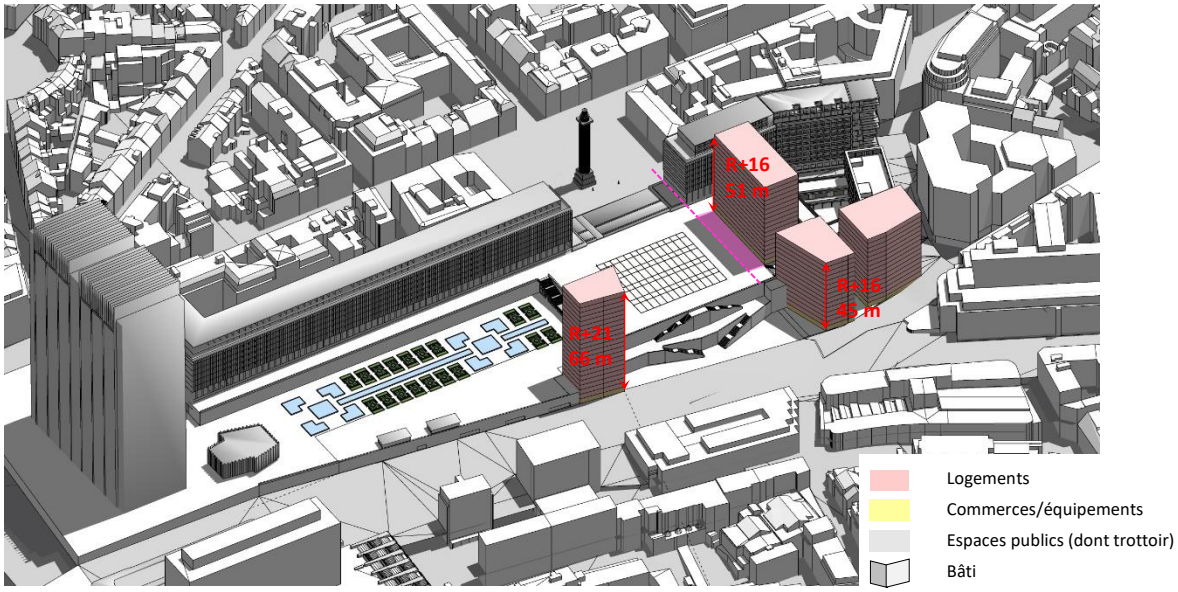
Répartition des fonctions selon leur superficies dans le périmètre de la ZIR n°11



Répartition des fonctions selon leur superficies dans le périmètre PPAS Pachéco

2.2 SCENARIO 1

Description

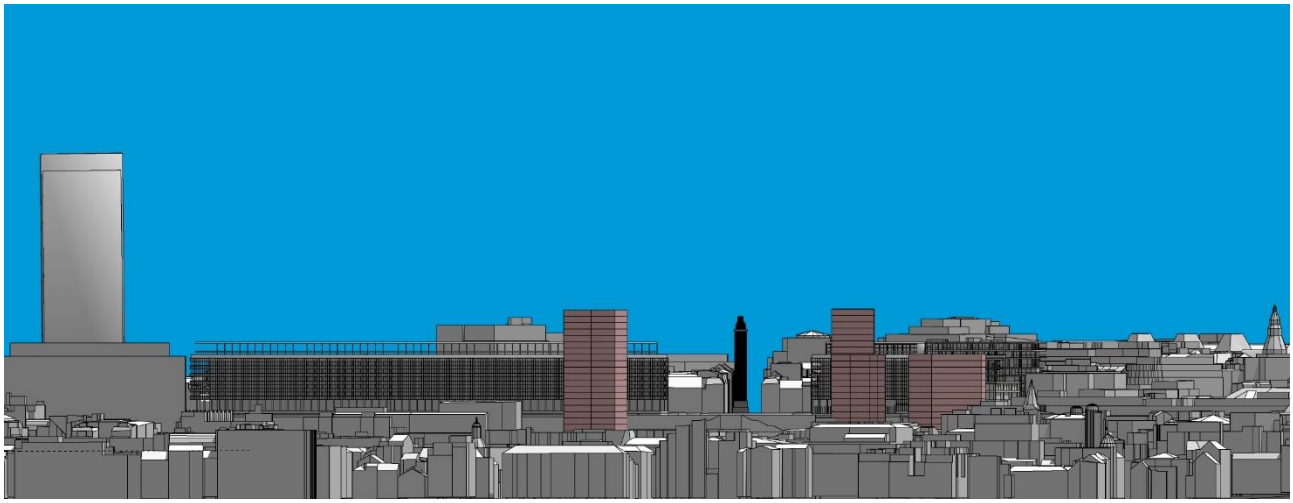


Modélisation schématique du Scénario 1

Le scénario 1 se base sur les grandes lignes du scénario tendanciel, tout en y apportant quelques modifications morphologiques, visant à optimiser les questions de vues et panoramas. Il s'agit du scenario de modification du PPAS.

Dans cette proposition, le volume G est implanté sur l'emprise historique du bâtiment qui a été démoli (soit en retrait de 9 mètres par rapport à l'esplanade).

Enfin, la perte de superficie au sein des volumes A3 et A4, liée au dégagement du cône de vue est répercutée sur les volumes en place du bloc H qui voient leur hauteur augmentée. Ceci permet d'atteindre les 35% de logement minimum sans reconversion de bureau ailleurs.



Vue en profil du scénario 1



Vue en plan du scénario 1

Mise en application

Ce scénario est développé dans le cadre d'un PPAS modificatif.

Programme

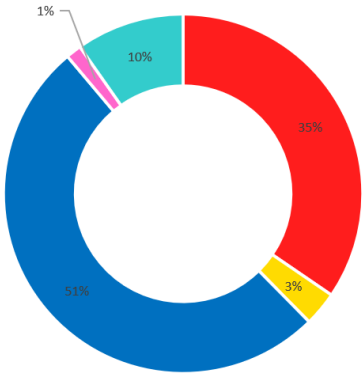
Les potentiels constructibles esquissés dans ce scénarios se répartissent comme suit :

SCENARIO 1

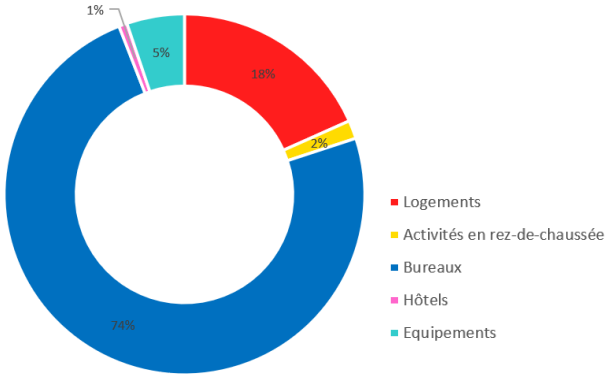
Superficies bâties

	BLOCS	Logements	Activités en rez-de-chaussée	Bureaux	Hôtels	Equipements scolaires	TOTAL (m²)
PPAS ZIR	Royale 160				2.551		2.551
	Royale 164	365	130				495
	Royale 166	611	189				800
	Royale 168			1.070		320	1.390
	Royale 170-202	4.660	1.580	16.040			22.280
	Bloc C	7.707	506	9.801			18.014
	Bloc D&F		120	58.735		7.325	66.180
	Socle + auditorium			7.937		3.417	11.354
	Bloc H (Crèche+Ecole)					6.743	6.743
	Conversion ailleurs	*0*		*0*			
	Bloc G	15.552	972				16.524
	Bloc H (Blvd Pachéco)	23.542	1.653				25.195
	Zone A4	10.642	502				11.144
	TOTAL (m²)	**63.079**	**5.652**	**93.583**	**2.551**	**17.805**	**182.670**
	TOTAL (%)	*35%*	*3%*	*51%*	*1%*	*10%*	
	Bloc E (Tour des Finances + extension)			132.154			132.154
	Ilot de Ligne			29.342			29.342
	TOTAL (m²)	**63.079**	**5.652**	**255.079**	**2.551**	**17.805**	**344.166**
	TOTAL (%)	*18%*	*2%*	*74%*	*1%*	*5%*	

Répartition du programme selon le scénario 1 (en couleur les superficies des nouveaux développementss)



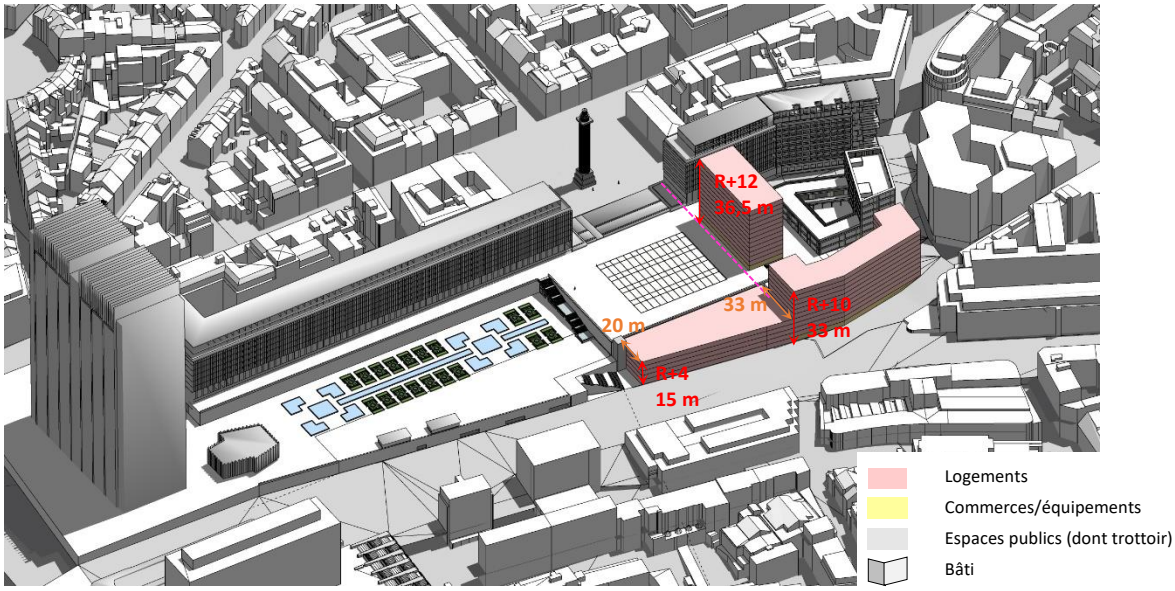
Répartition des fonctions selon leur superficies dans le périmètre de la ZIR n°11



Répartition des fonctions selon leur superficies dans le périmètre PPAS Pachéco

2.3 SCENARIO 2

Description



Modélisation schématique du Scénario 2

Le scénario 2 envisage la suppression du volume constructible en A4 : cette hypothèse est une variation pour interroger la question du dégagement des vues et du panorama historique. L'analyse se penchera sur la mesure selon laquelle l'absence de volume répond mieux à cette notion et participe à la création d'un espace ouvert qualitatif. A la place de ce volume en A4 se trouve une nouvelle forme de connexion haut-bas grâce à l'implantation d'un escalier qui relie les jardins Pechère au boulevard, ainsi que l'intégration d'un ascenseur faisant le lien entre les trois étages du site (esplanade, jardins, boulevard).

Ce scénario permet d'analyser le potentiel constructible autorisé en l'absence de PPAS, en prolongation du socle de l'Esplanade (la toiture de ce volume n'est pas accessible). Il s'agit d'un scenario s'inscrivant dans les prescriptions du RRU avec abrogation totale du PPAS.

Le bloc G est implanté dans le prolongement du bloc C1. L'implantation des volumes du bloc H est légèrement différente : ils sont continus pour former un îlot fermé. L'ensemble des volumes respectent la moyenne des hauteurs du RRU et calculée par Urban.brussels (soit 36,57 mètres maximum, voir *Chapitre 1 – Urbanisme, Paysage et Patrimoine* pour l'analyse des hauteurs RRU), ce qui limite encore davantage le potentiel total constructible. Le bâtiment H a une largeur de 16 mètres afin de permettre des logements traversants.

Dès lors, ce scénario cherche à trouver le volume de mètres carrés suffisants pour atteindre le seuil de 35% de logement imposé par la ZIR. Ces potentiels de reconversion de bâtiments existants se situeront le long de la rue Royale. Le besoin de reconversion est le plus important dans ce scénario avec un manque de ~8.000 m².



Vue en profil du scénario 2



Vue en plan du scénario 2

Mise en application

Ce scénario est développé selon la mise en application des prescriptions du PRAS (ZIR + ZFM[1]) et du RRU.

Programme

Les potentiels constructibles esquissés dans ce scénarios se répartissent comme suit :

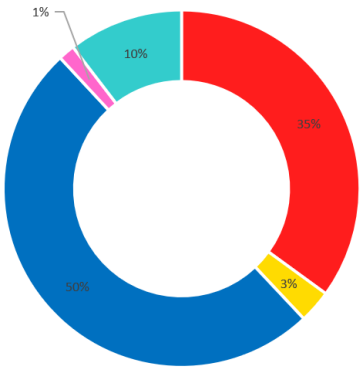
SCENARIO 2

Superficies bâties

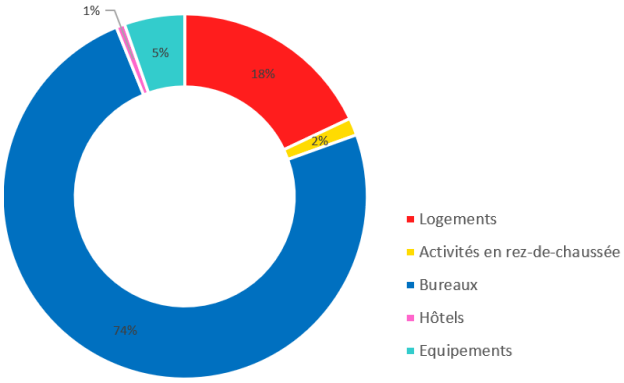
	BLOCS	Logements	Activités en rez-de-chaussée	Bureaux	Hôtels	Equipements scolaires	TOTAL (m²)
PPAS ZIR	Royale 160				2.551		2.551
	Royale 164	365	130				495
	Royale 166	611	189				800
	Royale 168			1.070		320	1.390
	Royale 170-202	4.660	1.580	16.040			22.280
	Bloc C	7.707	506	9.801			18.014
	Bloc D&F		120	58.735		7.325	66.180
	Socle + auditorium	10.795		7.937		3.417	22.149
	Bloc H (Crèche+Ecole)					6.743	6.743
	Conversion ailleurs	*8.000*		*-8.000*			
	Bloc G	11.664	972				12.636
	Bloc H (Blvd Pachéco)	15.983	1.598				17.581
	Zone A4						0
	TOTAL (m²)	**59.785**	**5.095**	**85.583**	**2.551**	**17.805**	**170.819**
	TOTAL (%)	*35%*	*3%*	*50%*	*1%*	*10%*	
	Bloc E (Tour des Finances + extension)			132.154			132.154
	Ilot de Ligne			29.342			29.342
	TOTAL (m²)	**59.785**	**5.095**	**247.079**	**2.551**	**17.805**	**332.315**
	TOTAL (%)	*18%*	*2%*	*74%*	*1%*	*5%*	

Répartition du programme selon le scénario 2 (en couleur les superficies des nouveaux développements)

[1] Zone de forte mixité.



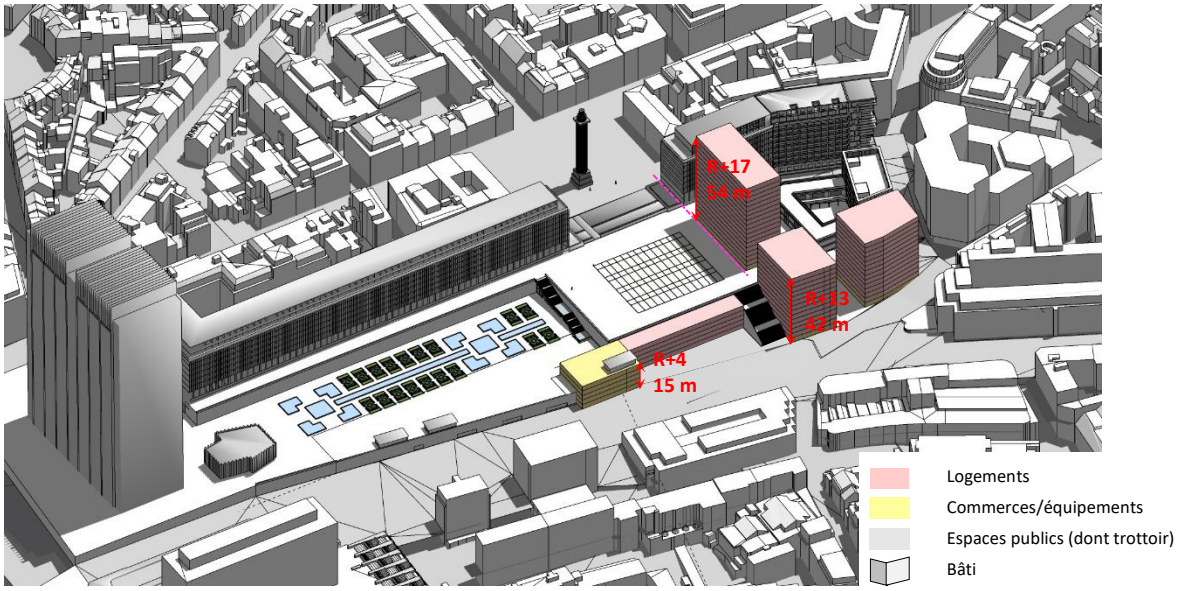
Répartition des fonctions selon leur superficies dans le périmètre de la ZIR n°11



Répartition des fonctions selon leur superficies dans le périmètre PPAS Pachéco

2.4 SCENARIO 3

Description



Modélisation schématique du Scénario 3

Le scénario 3 est un scénario motivé par des considérations historiques et la volonté de préserver la cohérence de l'ensemble moderniste. Le bâtiment G a ainsi un gabarit équivalent de l'ancienne construction de la CAE, à savoir 54 m. L'ordre de grandeur des superficies atteintes demeurent relativement similaire aux scénarios précédents. Ce scénario implique une conversion plus importante de bureau en logement et offre une possibilité conséquente pour la programmation de commerces, équipements et services. Pour les volumes G et H, seuls les rez-de-chaussée sont activés par du commerce ou de l'équipement de proximité. En A4, la programmation du volume envisagée s'implante à l'articulation entre le haut et le bas du site par l'intégration d'un ascenseur accessible au public faisant le lien entre les différents étages de la CAE. Des fonctions horeca, commerciales ou des équipements activeraient à la fois la dalle et l'ensemble de la connexion haut-bas. Ce volume est prolongé dans le socle au-devant de l'Esplanade par une barre de logement. Le scénario envisage la création d'une connexion haut-bas intégrée entre les nouveaux volumes construits (il s'agit ici d'un principe urbanistique plus que d'une proposition morphologique arrêtée pour l'escalier).

La baisse des mètres carrés constructibles contribue à l'abaissement du nombre absolu à atteindre pour satisfaire les 35% de logement imposés par la ZIR. Il s'agit de convertir ~6.000 m² le long de la rue Royale. Ce scénario se situe à cet égard entre les scénarios tendanciel (~4.000 m² à convertir) et 2 (~8.000 m²).

En termes d'implantation et de volume, le scénario prévoit le positionnement du Bloc G dans le prolongement du bloc C1 au niveau de l'Esplanade. Le volume monte à une hauteur de R+17 niveaux, soit 54 m. Le bâtiment H monte, lui, jusqu'à 42 m. Ce scénario déroge donc au RRU et nécessiterait pour sa réalisation potentielle une dérogation. Or, c'est lors de la demande du permis qu'il appartiendra aux autorités délivrantes d'autoriser cette dérogation ou non. C'est donc un élément inconnu à ce stade de l'analyse. Ce scénario permet alors surtout d'analyser une situation qui pourrait potentiellement se présenter dans le cadre d'une procédure de demande de permis d'urbanisme. Ce scénario permet d'analyser tous les cas de figure, y compris un cas de figure de dérogation au RRU afin de fournir aux décideurs une analyse la plus exhaustive possible, sans pour autant s'avancer sur des éléments inconnus comme la délivrance de la dérogation (c'est un risque que le scénario soulève, même s'il ne peut y répondre précisément).



Vue en profil du scénario 3



Vue en plan du scénario 3

Mise en application

Le scénario 3 est développé selon la mise en application des prescriptions du PRAS (ZIR + ZFM[2]) et du RRU.

[2] Zone de forte mixité.

Programme

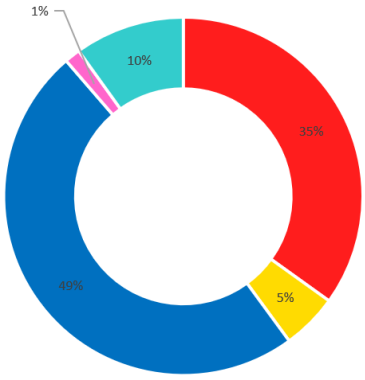
Les potentiels constructibles esquissés dans ce scénarios se répartissent comme suit :

SCENARIO 3

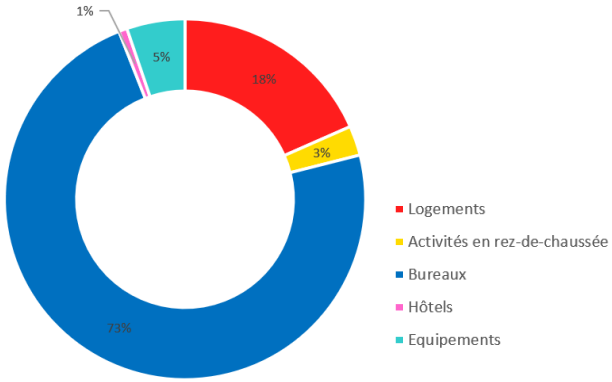
Superficies bâties

	BLOCS	Logements	Activités en rez-de-chaussée	Bureaux	Hôtels	Equipements scolaires	TOTAL (m²)
PPAS / ZIR	Royale 160				2.551		2.551
	Royale 164	365	130				495
	Royale 166	611	189				800
	Royale 168			1.070		320	1.390
	Royale 170-202	4.660	1.580	16.040			22.280
	Bloc C	7.707	506	9.801			18.014
	Bloc D&F		120	58.735		7.325	66.180
	Socle + auditorium	3.415		7.937		3.417	14.769
	Bloc H (Crèche+Ecole)					6.743	6.743
	Conversion ailleurs	*6.000*		*-6.000*			
	Bloc G	16.524	972				17.496
	Bloc H (Blvd Pachéco)	23.504	1.808				25.312
	Zone A4		3.755				3.755
	TOTAL (m²)	**62.786**	**9.060**	**87.583**	**2.551**	**17.805**	**179.785**
	TOTAL (%)	*35%*	*5%*	*49%*	*1%*	*10%*	
	Bloc E (Tour des Finances + extension)			132.154			132.154
	Ilot de Ligne			29.342			29.342
	TOTAL (m²)	**62.786**	**9.060**	**249.079**	**2.551**	**17.805**	**341.281**
	TOTAL (%)	*18%*	*3%*	*73%*	*1%*	*5%*	

Répartition du programme selon le scénario 3 (en couleur les superficies des nouveaux développements)



Répartition des fonctions selon leur superficies dans le périmètre de la ZIR n°11



Répartition des fonctions selon leur superficies dans le périmètre PPAS Pachéco

3 CONCLUSION

En plus de l'étude de ces programmes à travers la grille d'analyse du rapport d'incidences, les trois grandes questions mises à l'étude à travers le choix des différents scénarios sont les suivantes :

- Le rapport à l'existant et à l'environnement en termes de morphologie du bâti, selon les différents régimes règlementaires possibles ;
- La fin du quartier monofonctionnel dominé par le bureau avec l'intégration de davantage de mixité des fonctions, également au sein de volumes existants ;
- La qualité des espaces publics, le besoin de les activer et de les reconnecter entre eux.