12.

ÊTRE HUMAIN

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

BUUR
Part of Sweco

Table des matières

1 INTRODUCTION 3

2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE 4

3 SECURITE 6

3.1 Sécurité objective 6

3.2 Sécurité subjective et Fréquentation 7

4 SANTE ET PROPRETE 12

4.1 Santé 12

4.2 Propreté 13

5 CADRE DE VIE 15

6 CONCLUSIONS 16

6.1 Caractéristiques principales 16

6.2 Recommandations 16

1 INTRODUCTION

Le présent chapitre se penche sur les aspects liés à l'être humain selon les différents scénarios à l'étude. L'évaluation des différents scénarios reprendra les impacts déjà analysés qui touchent au sentiment de qualité de vie des riverains (qualité des espaces publics, conditions de mobilité, niveaux de bruit, conditions microclimatiques…). Ces données seront reprises sous l'angle du ressenti des usagers, ainsi que des impacts potentiels sur leur santé.

L'analyse porte sur les aspects suivants :

- **Sécurité objective** : mise en avant des points noirs ou améliorations que généreraient les différents scénarios au sein de l'aire géographique et la manière dont les différents scénarios y apportent des modifications ;
- **Sécurité subjective** : évaluation de l'environnement créé par les différents scénarios sous l'angle des usages offerts et le renforcement ou la dégradation du sentiment de sécurité que pourrait engendrer l'aménagement des lieux (configuration des lieux, disposition des immeubles et des espaces verts et espaces de circulation, d'éclairage public sur le contrôle social, la lisibilité des lieux, la sécurité « routière » ;
- **Santé** : Risque d'apparition de nuisances en matière de santé ;
- **Propreté** : qualité de l'aménagement induit sur les conditions de maintien, nettoyage et risques de dépôts sauvages ;
- **Qualité de vie** : conditions de vie offertes par la reconfiguration du site.

2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les prescriptions du PPAS n'imposent aucune contrainte réglementaire concernant les thématiques en lien direct avec l'être humain, ses conditions de santé ou de sécurité. Bien évidemment, les aménagements à venir influeront sur tout le contexte bien évidemment, mais l'on ne peut pas isoler ici une prescription spécifique sur ce sujet.

Le PPAS formule toutefois une série de recommandations qui encouragent une amélioration de la gestion du site pour le rendre plus agréable et sûr. Ces recommandations vont dans le sens d'un plus grand partage des espaces publics et équipements pour tous les futurs habitants et usagers du site :

- 2.2h : *« Veiller à améliorer l'éclairage nocturne par la disposition judicieuse des points lumineux, de manière à diminuer au maximum le sentiment d'insécurité. S'inspirer du plan Lumière élaboré par la Ville pour concevoir l'éclairage des espaces publics. »*
- 2.3a : *« Etudier la possibilité d'implanter du logement social. »*
- 2.3b : *« 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 d'au moins une infrastructure d'équipement d'intérêt collectif ou de service public destinée à l'accueil, l'assistance, les soins avec ou sans résidence dans les lieux de personnes affectées d'un handicap physique ou mental ne leur permettant plus d'assumer les actes de la vie quotidienne sans les services précités dans le périmètre de la ZIR, conformément à l'Ordonnance du 19.07.07. »*
- 2.3c : *« Envisager la possibilité d'intégrer du logement pour personnes âgées. »*
- 2.3d : *« Veiller à aménager les espaces publics et leurs équipements en fonction des besoins de tous les usagers (catégories d'âge, catégories sociales, etc.). Envisager l'installation d'équipements adaptés tels que jeux ou mobilier de jardin dans les espaces communs, semi-privatifs afin d'encourager l'appropriation par les habitants. Prendre en compte les études suivantes menées par la Région de Bruxelles-Capitale :*
    - *Etude pour un redéploiement des aires ludo-sportives en Région de Bruxelles-Capitale ;*
    - *Recommandations techniques et méthodologiques pour la prise en compte de l'environnement et du développement durable dans l'espace public bruxellois. »*
- 3.1b : *« 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.). »*
- 3.1i : *« Concevoir la promenade arborée de manière à ce qu'elle s'intègre de manière harmonieuse au cadre architectural et participe à la structuration de l'espace public, notamment en contrepoint au jardin géométrique. Veiller à lui assurer une bonne visibilité et une bonne accessibilité, y compris en cas de passage en dessous d'immeubles, et adapter dans ce cas la végétation afin de maintenir une continuité verte. »*
- 3.2n : concernant les parkings :*« […] Soigner l'esthétique pour créer un sentiment de sécurité. »*
- 3.3c : *« 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. »*

La présence du PPAS précise des conditions de fonctionnement de quartier, mais l'on ne peut pointer un lien de cause à effet direct entre le maintien d'un tel point et le développement d'un projet sans PPAS.

Les conclusions concernant **le contexte réglementaire** peuvent être résumées comme suit :

12	ETRE HUMAIN		PPAS modif	ABRO
12.2	**Contexte réglementaire**	La présence du PPAS précise des conditions de fonctionnement de quartier, mais l'on ne peut pointer un lien de cause à effet directe entre le maintien d'un tel point et le développement d'un projet sans PPAS.	Equivalent	Equivalent
		L'abrogation du PPAS est une perte pour l'intégration de logement social et/ou conventionné sur le site, mettant en péril la concrétisation d'une mixité sociale sur le site.	**Plus grande inclusion sociale imposable via un Plan règlementaire**	**A l'exception de l'imposition de charges d'urbanisme, peu de prise sur cette dimension au sein de développement privés**

3 SECURITE

3.1 SECURITE OBJECTIVE

L'analyse de la sécurité objective dans la situation existante à fait ressortir les aspects suivants :

- Selon les retours des agents de police du quartier concernant la sécurité : « Le périmètre de la CAE est assez calme par rapport aux autres quartiers du centre. Il y a peu de criminalité armée ou vols avec violence. Les principaux délits enregistrés sont des vols dans les voitures (moyenne de 24 par mois) et bris de vitres ainsi que quelques vols en habitation (moyenne de 12 par mois). Les quelques habitants du quartier confirment. Ils ne se plaignent pas d'insécurité mais plutôt d'incivisme, ou de petite criminalité (bris de vitres, tags, …). Dans la rue Vésale, les voitures sont souvent sujettes au vandalisme. » Il est cependant observé une consommation de drogue à certains endroits isolés comme la corniche et le coin nord-est du site.
- Pas de contrainte particulière concernant la sécurité automobile : au contraire, le caractère piétonnier du site est renforcé par le projet d'aménagement et ce pour tous les scénarios à l'étude ;
- Devant l'école, la situation mérite d'être améliorée pour assurer le confort et la sécurité des différents groupes d'usagers, en particulier les élèves. L'espace devant l'école est trop étroit et les traversées peu sécurisées. Les trottoirs sont vieillissants et le revêtement de voirie est détérioré ce qui participe au sentiment d'un lieu peu qualitatif. Quelques arceaux vélos sont présents mais aucune barrières ne protègent les enfants de la voirie. Lors de la sortie d'école, les parents attendent leurs enfants dans un espace contraint et peu confortable (manque de mobilier par exemple) et les élèves plus âgés qui souhaitent rester quelques instants avec leurs amis devant l'école bloquent entièrement le trottoir trop étroit. Certains choisissent de se décaler et de discuter au niveau de l'espace entre l'école et le bâtiment C2. Cependant, cela pose des problèmes de nuisances sonores pour les habitants du bloc C2 et créer une situation dangereuse puisque les élèves stationnent dans une zone de passage pour certains véhicules d'urgence de la police fédérale. Cet aspect n'est pas encore pris en compte dans les scénarios à l'étude car il s'agit essentiellement d'un réaménagement de l'espace public devant celle-ci à ce stade.
- La situation conflictuelle entre la sortie d'école et la sortie de véhicules d'urgence entre l'école et le bloc C2 est à pointer. Le futur commissariat dans le bâtiment De Ligne viendra s'ajouter à cette situation sur la rue Montagne de l'Oratoire.
- Il a été constaté dans les parkings des agressions et faits graves. Avec l'augmentation de la fréquentation à des horaires plus diffus que pour les stationnements de bureaux permettra d'améliorer la situation. Cela est vrai pour tous les scénarios.
- La destruction de la Corniche – en situation existante un point particulièrement problématique – va régler de manière assez radicale les problèmes de sécurité liés à cet espace (lieu à l'abri des regards, peu accessible et sans aucun passage et donc particulièrement propice à de la criminalité). Les scénarios 2 et 3 suppriment totalement cet espace et proposent un bâtiment de logements donnant directement sur le boulevard, ne laissant plus d'espaces propices à la criminalité et avec un contrôle social accru sur le boulevard Pachéco. Les scénarios tendanciel et 1 risquent en revanche de toujours faire face à de la criminalité au niveau de l'escalier monumental. Le fait que cet escalier soit un lieu de passage, au milieu de deux bâtiment de logement permettent du contrôle social est bénéfique mais il est possible que certains coins soient propice à de la dégradation ou petite criminalité.

Accès aux bâtiments

Pour les usages futurs, il est également possible de pointer le fait que les accès aux logements pourront se faire depuis l'espace public et/ou les zones de passage public sur sol privé situées aux abords des bâtiments. Aussi, comme la plupart

des rez-de-chaussée sont activés dans tous les scénarios, ces espaces privés doivent sous conditions être accessibles au public. Dès lors, se pose la question des conditions d'accès données à ces espaces accessibles au public sur sol privé.

Les espaces aux abords directs des bâtiments sont définis dans le PPAS Pachéco comme étant destinés aux activités de séjour et de déplacement pour les modes doux ainsi qu'à la desserte des différentes constructions. L'accès à l'espace bordant les bâtiments n'est donc pas réservé aux seuls résidents. Sans PPAS, si les rez-de-chaussée sont activés, la situation sera probablement identique. Si les rez-de-chaussée ne sont pas activés, seuls les résidents accéderont aux bâtiments et fréquenteront leurs abords.

Les parkings, en zone privée, seront également reconnectés aux nouveaux développements mais sont des espaces qui n'ont pas vocation à être accessibles au public, notamment les locaux de stationnement vélo qui doivent rester accessibles uniquement pour les résidents.

Les hall d'entrée permettant à la fois de rejoindre les logements et à la fois de rejoindre les activités en rez-de-chaussée forment des espaces en continuité de l'espace publique et à l'unique destination des piétons.

Dès lors, cette fréquentation publique de certains espaces privés ne présente pas d'incidence sur la sécurité objective.

Ces éléments sont déclinables similairement pour tous les scénarios. L'abrogation du PPAS n'apporte pas de changement radical de la situation en termes de sécurité objective.

Les capacités d'intervention d'urgence par scénario sont analysées dans le *Chapitre 3 – Mobilité*.

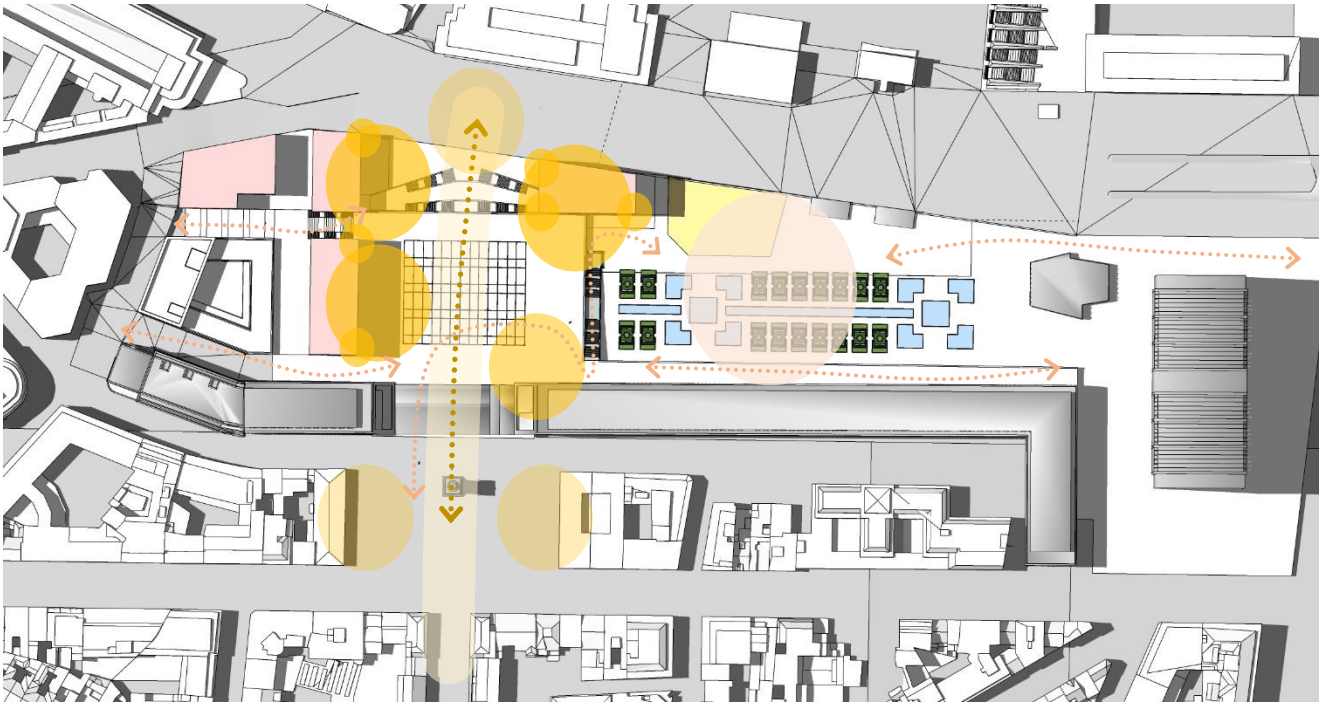
3.2 SECURITE SUBJECTIVE ET FREQUENTATION

De manière générale, **le sentiment de sécurité au sein de la Cité Administrative** sera fortement amélioré du fait de l'augmentation des usages, du nombre de riverains, donc de la fréquentation. Il ne sera plus uniquement fréquenté par des travailleurs de bureaux mais aussi par des résidents, des écoliers, des clients des commerces ou des cafés/restaurants. La présence d'une quantité importante de logements et de quelques surfaces d'Horeca induit que le contrôle social hors des heures de bureau est beaucoup plus important qu'en situation existante. Ces différents facteurs jouent sur le sentiment de sécurité aux différentes heures de la journée et de la semaine.

L'activation du site, la rénovation partielle des espaces accessibles au public et l'amélioration des traversées piétonnes du site (notamment la liaison haut-bas) amèneront également plus de passants, ce qui contribuera au sentiment de sécurité à tout moment de la journée sur et aux abords du site. Même des espaces peu activés comme les abords de la tour des Finances et le balcon le long du bloc D&F des jardins Pechère pourront s'intégrer dans plus de parcours piétons longitudinaux. Ces espaces bénéficieront donc d'une fréquentation sans doute plus accrue si les parcours et raccourcis dans les cheminements sont mieux mis en valeur. Le site bénéficiera également d'une multiplication des zones de repos, liées aux nouvelles surfaces d'Horeca, d'équipements, de commerces et de jeux. Elles disposent de bancs ou de marches d'escaliers donnant la possibilité aux personnes de s'asseoir et d'occuper l'espace public pendant une période prolongée. L'occupation de ces zones de repos, bien que dépendante de l'heure et de la météo, assurent un contrôle social important.

L'analyse des configurations offertes par les différents scénarios permet de faire ressortir les points suivants :

- **Les scénarios avec PPAS (scénarios tendanciel et 1) proposent plusieurs rez-de-chaussée actifs, situés à plusieurs endroits du site** : sur le boulevard et la rue de la Banque (volumes A4 et H), au niveau des jardins Pechère (volume A4) et au niveau de l'esplanade (volumes A4 et G). De cette façon différentes zones du site peuvent être activées et assurer un contrôle social à différents endroits en même temps. Dans cette configuration la présence de logements en A4 renforce le caractère habité du site du côté de l'Esplanade et des Jardins. Cette présence cadre ces vastes espaces ouverts en y apportant de la vie. Ceci induit une augmentation du sentiment de sécurité dans les espaces ouverts ;

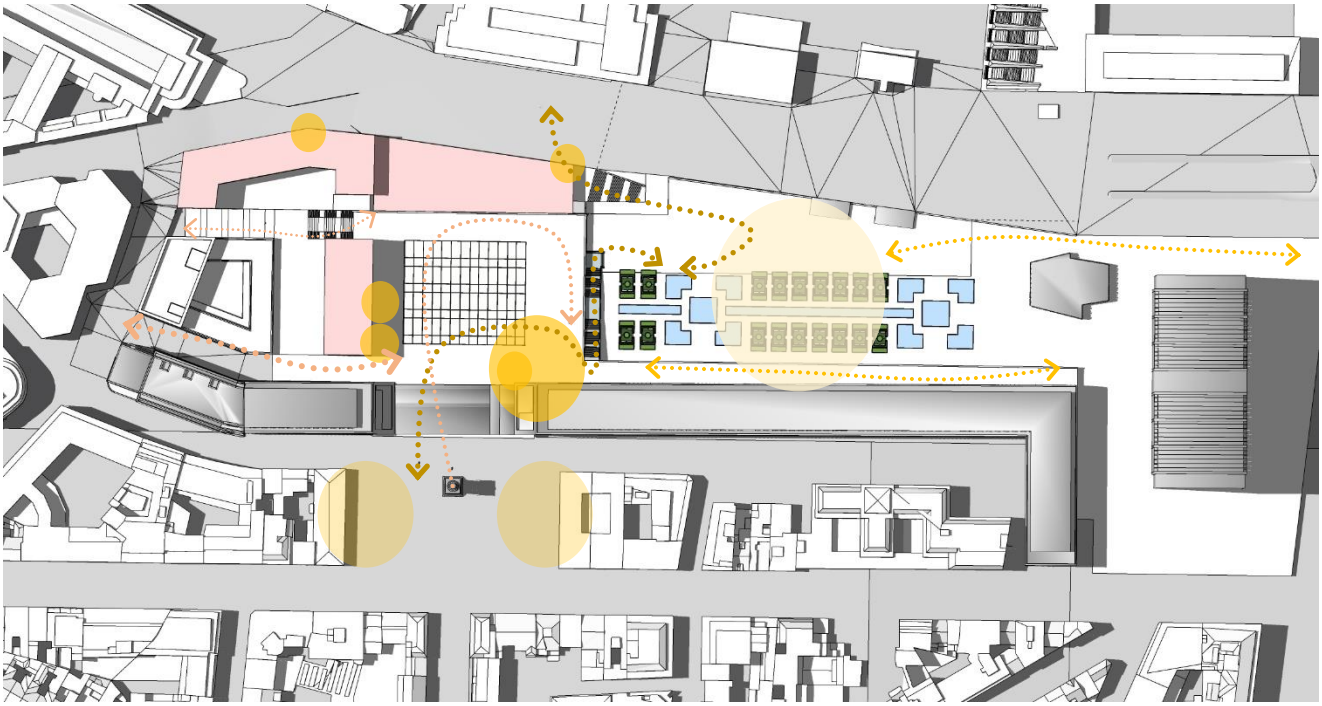


Répartition des usages selon le Scénario Tendanciel



Répartition des usages selon le Scénario 1

- **Pour le scénario 2**, l'activation grâce aux rez-de-chaussée et à l'orientation des nouvelles façades est plus axée sur le boulevard Pachéco. Ceci est favorable pour le boulevard, mais moins pour les espaces de l'Esplanade et des Jardins qui se trouvent moins encadrés dans une dynamique d'usages intensifiés. Le Bloc G joue ce rôle, mais son orientation n'est pas particulièrement favorable à l'implantation d'Horeca qui déborderont sur l'Esplanade. Le ressenti de la présence des nouveaux logements sera également moins fort que dans les scénarios Tendanciel et 1. Ceci diminue le sentiment de sécurité induit par le contrôle social. L'angle du bloc D&F offre par contre un potentiel intéressant, car il se place sur les parcours induits par la configuration des lieux. La mutabilité de ce lieux est par contre très faible à court et moyen termes.



Répartition des usages selon le Scénario 2

- **Dans le scénario 3**, l'activation de l'Esplanade regagne en potentiel grâce à la présence de l'escalier Esplanade / boulevard. L'intensité d'usage est par contre plus segmentée entre l'Esplanade et la présence d'un bâtiment A4 qui donne sur les jardins. La visibilité plus faible de ce dernier volume et son orientation en dehors des cheminements privilégie dilue l'intensité d'usages attendus. L'angle du bloc D&F devrait jouer un rôle pour baliser ce parcours entre Esplanade, Jardin Pechère et connexion au boulevard à la halte Congrès. La mutabilité de ce lieux est par contre très faible à court et moyen termes.



Répartition des usages selon le Scénario 3

- **Certaines zones ne sont toutefois ni activées la journée, ni la nuit**. Il s'agit principalement de zones d'insécurité existantes à l'heure actuelle (Rue de Rivoli, nord-ouest du jardin aquatique de Pechère, accès au parking de la Police Fédérale depuis la rue Montagne de l'Oratoire) sur lesquelles les scénarios ont peu d'influence en termes d'augmentation de fréquentation.
- **La nouvelle connexion qui passe au cœur de l'îlot A3 ne revêt pas une importance stratégique dans ces parcours**. L'itinéraire supplémentaire apporté n'a que peu d'intérêt. Elle semble au contraire systématiquement déforcer des cheminements que l'on souhaite les plus intenses possibles.
- **Sur le boulevard,** le potentiel offert en termes de report de stationnement en voirie vers les parkings A et B permet de libérer de l'espace sur le boulevard Pachéco[1] donc d'imaginer des aménagements plus sécurisés et plus confortables pour les piétons et les vélos. La suppression du stationnement autocar s'ajoute aussi à une amélioration du sentiment de sécurité sur le boulevard Pachéco grâce à plus de visibilité et de contrôle social.
- **Le sentiment de sécurité au sein des parkings** bénéficiera également de la reconfiguration du site : des travaux sont attendus pour l'optimisation du parking (notamment les questions de ventilation). Une requalification de cette infrastructure serait également une plus-value justifiée au regard de l'augmentation de la fréquentation des espaces attendue (éclairage, état de propreté et d'entretien…). De surcroît la diversification des catégories d'usagers du parking va contribuer à élargir les horaires de fréquentation : à ce jour, les travailleurs en sont les principaux utilisateurs, principalement durant les heures de bureau.
- **L'éclairage** est un enjeu majeur de sécurité subjective. Il gagnerait à être repensé dans les reconfiguration future des espaces ouverts : un minimum fonctionnel doit être assuré, mais bien au-delà de cela une plus-value peut être apportée grâce à une mise en lumière artistique. Le caractère identitaire du site justifierait en effet une approche spécifique pour la mise en valeur des différents séquence : tour du Congrès, entrée de l'Esplanade avec les bas-relief, vaste espace de l'Esplanade comme supports artistiques… le PPAS stipule dans ses recommandations de « veiller à améliorer l'éclairage nocturne par la disposition judicieuse des points lumineux, de manière à diminuer au maximum le sentiment d'insécurité. » ? Cette recommandation reste d'actualité. Bien évidemment, il s'agit aussi de considérer la faune et la flore donc de prévoir des éclairages dirigés[2] ou avec spectre modifié[3].



Les possibilités et exemples de mises en lumière qui habillent un espace ouvert sont multiples

Le fonctionnement du site est différent selon chacun des scénarios. Mais l'on ne peut faire ressortir de contraintes très fortes avec ou sans PPAS. Une activation homogène des espaces est préférable. En ce sens la lisibilité et le caractère sans détour du cheminement assurant la connexion haut-bas est un aspect important.

Une attention particulière devra cependant être apportée au traitement des espaces publics, en particulier la nuit, pour contribuer au sentiment de sécurité.

[1] Voir *Chapitre 3 - Mobilité*

[2] Les éclairages qui sont bien dirigés et qui minimisent la lumière diffuse peuvent réduire l'impact sur les écosystèmes environnants. Cela implique l'utilisation de luminaires avec des capots ou des écrans qui dirigent la lumière vers le bas, minimisant ainsi la pollution lumineuse horizontale et vers le ciel.

[3] Les LED ambre ou avec une température de couleur inférieure à 3000 Kelvin sont moins attractives pour les insectes et moins perturbantes pour les cycles de vie des plantes et des animaux nocturnes (source : Wallonie-Bruxelles Architectures).

Les conclusions concernant **la sécurité** peuvent être résumées comme suit :

12	ETRE HUMAIN		PPAS modif	ABRO
12.3	**Sécurité**	Le fonctionnement du site est différent selon chacun des scénarios. Mais l'on ne peut faire ressortir de contraintes très fortes avec ou sans PPAS. Une activation homogène des espaces est préférable. En ce sens la lisibilité et le caractère sans détour du cheminement assurant la connexion haut-bas est un aspect important.	Equivalent	Equivalent

4 SANTE ET PROPRETE

4.1 SANTE

Le développement du site ne permet pas d'anticiper de **réels risques** d'apparition de nuisances en matière de santé : le site est déjà urbanisé (même si plutôt délaissé à l'heure actuelle). L'environnement ne sera détérioré par la reconfiguration attendue.

Bien évidemment l'augmentation des usages est susceptible de générer plus de nuisances sonores : activités en pied d'immeubles, l'école… Tous ces usages sont souhaitables, même si potentiellement générateurs 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 (voir *Chapitre 4 – Environnement sonore et vibratoire*).

Notons que les logements étant particulièrement sensibles au bruit durant les périodes de soirée, de nuit et de week-end, ils sont donc susceptibles d'être impactés par le bruit d'activités durant ces tranches horaires de type cafés et restaurants, mais également plus spécifiquement par l'organisation d'évènements sur le site (concerts, spectacles, soirées…). Ceci devra être pris en compte dans la configuration des logements et l'orientation des pièces de vie versus des pièces de nuit. Par ailleurs, cet aspect devra également être pris en compte dans le calendrier des festivités de la ville pour adapter la fréquence et le type d'évènements à la nouvelle destination du site. Sur ce sujet, dans tous les scénarios, le bâtiment G a la même largeur (20 mètres). Si cette largeur et l'aménagement du bâtiment permettent des logements traversants, les chambres pourraient donner de l'autre côté, vers l'intérieur d'îlot. Sinon, des logements mono-orientés seront fortement impactés, mais ce, peu importe le scénario en ce qui concerne le bâtiment G. En revanche, les bâtiments A4 et H nord accueilleront probablement des logements qui donneront exclusivement sur l'esplanade. Cette situation est donc sous-optimale à ce sujet pour ces bâtiments. Les scénarios 2 et 3 plus spécifiquement, à cause du volume dans le socle au-devant de l'esplanade, ont une incidence davantage négative. En effet, avec une telle source de bruit juste au-dessus du volume, les nuisances vibratoires risquent d'être particulièrement importantes. Les nuisances sonores en revanche devraient être atténuées puisque le bâtiment se trouve en contre-bas. **Ainsi, les différences entre les scénarios ne sont pas majeures, aucun n'est vraiment compatible avec la tenue de tels événements bruyants**.

Comme analysé dans le *Chapitre 11 – Qualité de l'air*, les principales sources supplémentaires en cas de redéveloppement du site sont similaires aux sources existantes au sein du périmètre. Dès lors, **la qualité de l'air en situation projetée, et ce peu importe le scénario, n'aura pas d'incidence majeure sur la santé des futurs usagers par rapport à la situation existante**.

Des effets positifs sur la santé peuvent au contraire être générés par les propositions d'aménagement :

- elles renforcent les conditions souhaitable pour constituer une ville active avec une mixité de fonction, une forte mise en avant des modes actifs donc un encouragement à plus de mouvements de la part des usagers ;
- elles doivent contribuer à la configuration d'un environnement sain avec des espaces ouverts qualitatifs, où le renforcement de la végétalisation sur le site permettra d'améliorer le confort dans les espaces publics et le rapport à la nature en ville. Sur ce point en particulier, des efforts particuliers sur l'Esplanade serait une plus-value.

Les incidences positives et négatives attendues sont en tous les cas similaires dans les différents scénarios. L'abrogation du PPAS n'est pas de nature à apporter une réelle différence en matière de santé.

4.2 PROPRETE

La gestion des espaces (accessibles aux) publics est à charge des services publics. Ceux-ci doivent assurer le maintien en bon état de propreté et d'entretien. Dans la situation actuelle, le caractère abandonné du site est renforcé par la présence de déchets, Des interventions plus fréquentes permettront d'améliorer la situation actuelle. Ceci contribuera à améliorer le sentiment de sécurité des personnes sur le site.

Les scénarios présentent tous des zones toujours isolées et donc davantage propices à la présence de déchets, dépôts clandestins, seringues, graffitis, mobilier dégradé… De plus, de nouveaux accès sont créés à l'intérieur d'îlot A3 et constituent des passages potentiellement accessibles au public, aboutissant alors à d'autres points noirs potentiels. Les cartes ci-dessous détaillent ces points noirs pour chaque scénario :



Scénario tendanciel



Scénario 1



Scénario 2



Scénario 3

- **Scénario tendanciel et 1** : les points noirs potentiels sont localisés dans les recoins de l'escalier monumental et dans les zones déjà problématiques en situation existante. Quelques points noirs potentiels se situent dans les allées au cœur de l'îlot A3 ;
- **Scénario 2** : les points noirs potentiels sont largement localisés dans les recoins de l'escalier en A4 et dans les zones déjà problématiques en situation existante. Quelques points noirs potentiels se situent aux abords de l'îlot A3 ;
- **Scénario 3** : les points noirs potentiels sont plus diffus que pour les autres scénarios, il n'y a pas de zones qui les concentre. En plus des points noirs localisés dans les zones déjà problématiques en situation existante, les recoins de l'escalier, du bâtiment dans le socle au-devant de l'esplanade et du volume A4 sont problématiques. Le toit-terrasse du volume A4 est aussi susceptible d'être dégradé en dehors des heures d'ouverture de l'HoReCa prévu à cet endroit. Quelques points noirs potentiels se situent dans les allées au cœur de l'îlot A3.

Si ces espaces ne sont pas rétrocédés et restent en sol privé, tout incident ayant lieu sur les espaces accessibles au public sera sous la responsabilité de la copropriété. Les forces de l'ordre auraient alors besoin d'une autorisation avant d'intervenir. Ce mode de fonctionnement est complexe et difficile à gérer pour une copropriété. Cela implique que si des incidents se répètent, la copropriété risque de prendre de mesures plus drastiques afin d'y mettre terme. Il pourrait par exemple avoir une privatisation extensive des espaces accessibles au public, à l'aide de grillages par exemple, ce qui nuirait au bon fonctionnement du site et pourrait dégrader davantage le sentiment de sécurité.

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. Il est également important que la meilleure solution pour contrer ces risques potentiels sera l'intensification des usages du site par la reprogrammation telle que prévue.

Les conclusions concernant **la santé et la propreté** peuvent être résumées comme suit :

12	ETRE HUMAIN		PPAS modif	ABRO
12.4	**Santé et Propreté**	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.	Equivalent	Equivalent

5 CADRE DE VIE

Les espaces verts et récréatifs, promenades, équipements et commerces sont des lieux de convergence, des zones de rencontre. Si la mixité sociale entre usagers n'est pas garantie par la simple existence de ces lieux, les opportunités d'échanges y sont néanmoins facilitées. Les commerces de proximité, établissements horeca, services et équipements participent à ce type de dynamique. S'ils sont situés aux accès du site, ils tendent à son désenclavement, par les échanges qu'ils suscitent entre occupants du site et voisins. Les terrasses constituent des repères qu'il importe de rendre visibles.

La présence d'espaces verts et récréatifs proches des logements reste un critère important dans le choix d'un lieu de vie. Leur visibilité, ainsi que celle de leurs accès, influence leur potentiel de fréquentation. Avec la proximité des Jardins Pechère, mais également un renforcement à venir des maillages verts au sein du quartier, les logements qui se développeront ici pourront bénéficier d'un cadre de vie positif.

La qualité des logements dépend de leur ensoleillement, de leur caractère traversant ou non et de leur isolation (acoustique et thermique). Leur confort est également lié aux interactions entre les espaces intérieurs et l'environnement externe (direction de l'éclairage public, proximité des lieux de récréation et d'accès, des équipements techniques, aménagement de zones de transition entre espaces public/commun/privatif).

Les logements hauts bénéficient d'un éclairage naturel suffisant, ainsi que les blocs orientés au sud-ouest, sur lesquels les immeubles voisins ne génèrent pas d'ombre. Les étages supérieurs orientés à l'ouest et au sud sont lumineux et offrent une vue panoramique sur la ville. Les logements traversants bénéficient d'une bonne ventilation naturelle.

Ainsi, les scénarios tendanciel et 1, proposant des volumes hauts et aux gabarit permettant des logements traversants ont une incidence favorable puisqu'ils sont susceptibles d'offrir des logements particulièrement qualitatifs. Le scénario 3 rejoint les deux autres mais seulement en ce qui concerne les bâtiments de l'îlot A3. En ce qui concerne le volume dans le socle au-devant de l'esplanade, les scénarios 2 et 3 ont une incidence moins favorable par rapport au scénario tendanciel. En effet, ce volume ne permet que des logements mono-façade et orientés nord-ouest. Toutefois, il est important de rappeler l'importance de l'architecture à ce niveau qui peut amener davantage de finesse dans les gabarits et corriger partiellement ces défauts.

En ce qui concerne l'accessibilité PMR des lieux, le titre 4 du RRU prévoit des aménagements pour ce type de public, les principaux enjeux concerne alors les bâtiments privés qui doivent être pensés pour et accessibles à toutes et tous.

Les logements qualitatifs que proposent les scénarios tendanciel et 1 seront très probablement à destination de locataires ou propriétaires aux revenus élevés. Sans minimum d'intégration de logement social et/ou conventionné sur le site pour compenser ces populations à hauts revenus, la mixité sociale ne peut être garantie. Dès lors, **l'abrogation du PPAS qui imposait dans ses prescriptions un minimum de 30% de logement social et/ou conventionné a une incidence sur la capacité des futurs projets d'aménagement à se mettre en conformité avec les ambitions régionales sur ce sujet et à s'attaquer concrètement à la crise du logement actuelle.**

La revalorisation du site sera une nette amélioration sur le cadre de vie, avec ou sans PPAS.

Les conclusions concernant **le cadre de vie** peuvent être résumées comme suit :

12 ETRE HUMAIN			PPAS modif	ABRO
12.5	**Cadre de vie**	La revalorisation du site sera une nette amélioration sur le cadre de vie, avec ou sans PPAS.	Equivalent	Equivalent

6 CONCLUSIONS

6.1 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

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.

Comme décrit dans le *Chapitre 2 – Domaine social et économique*, le PPAS impose 30% de logements sociaux et/ou conventionnés. Avec une abrogation, cette contrainte réglementaire disparait et par la même met en péril l'ambition d'intégrer davantage de mixité sociale sur le site si aucun texte réglementaire à l'échelle de la Commune ou de la Région ne voit le jour d'ici.

Ces conclusions et leur impact en cas de PPAS modificatif ou d'abrogation peuvent être résumées comme suit :

12	ETRE HUMAIN	PPAS modif	ABRO
12.2	**Contexte réglementaire** *Fonctionnement de quartier*	Equivalent	Equivalent
	Logement social et/ou conventionné	**Plus grande inclusion sociale imposable via un Plan règlementaire**	**A l'exception de l'imposition de charges d'urbanisme, peu de prise sur cette dimension au sein de développement**
12.3	**Sécurité**	Equivalent	Equivalent
12.4	**Santé et Propreté**	Equivalent	Equivalent
12.5	**Cadre de vie**	Equivalent	Equivalent

6.2 RECOMMANDATIONS

Les différentes recommandations suivantes issues du PPAS Pachéco sont à considérer :

- Améliorer l'éclairage nocturne par la disposition judicieuse des points lumineux, de manière à diminuer au maximum le sentiment d'insécurité ;
- 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.

Ces recommandations peuvent être complétées par les points suivants :

- 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 ;
- Etudier les possibilités de réaliser du logement conventionné ;
- Orienter les espaces calmes des logements vers les zones plus calmes du site ;
- 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 ;
- 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 ;
- Assurer un intérieur d'îlot A3 calme et résidentiel en évitant d'inciter sa traversée par le grand public.