2.

DOMAINE SOCIAL & ECONOMIQUE

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

BU UR
Part of Sweco

Table des matières

1 INTRODUCTION 3

2 AMBITIONS ET BESOINS 4

2.1 Adéquation avec les ambitions et besoins communaux et régionaux 4

2.2 Compatibilité et besoins induits 7

3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE 12

4 POPULATION 14

4.1 Evaluation du nombre de personnes induites 14

4.2 Besoins induits 17

4.3 Qualité de la mixité sociale 19

5 OPERATIONNALISATION 22

5.1 Soutien au développement d'activités 22

5.2 Expropriations 23

5.3 Phasage possible des opérations 23

5.4 Charges d'urbanisme 26

6 CONCLUSIONS 28

6.1 Caractéristiques principales 28

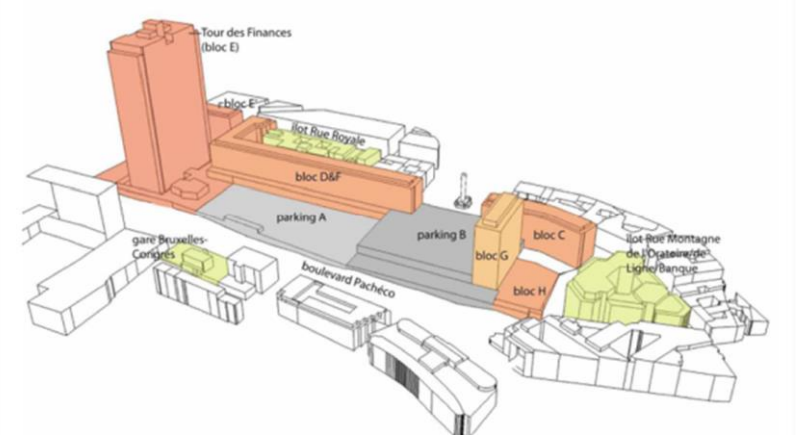
6.2 Recommandations 29

1 INTRODUCTION

Le présent chapitre se penche sur l'analyse des dimensions sociales et économiques mises en œuvre selon les différents scénarios à l'étude. Dans le cadre de l'analyse des incidences de l'abrogation du PPAS, selon les scénarios de développement envisagés, il est toutefois important de noter en préambule de l'analyse, que les différences attendues sur ces aspects ne sont pas structurelles. Les programmes étudiés restent relativement proches et ne sont donc pas de nature à apporter des résultats fondamentalement différents.

Les aspects suivants sont pris en compte au sein du présent chapitre :

- **Ambition et Besoins** : Adéquation des scénarios avec les besoins communaux et régionaux. Adéquation des scénarios avec les contraintes et les besoins du marché immobilier ;
- **Compatibilité des fonctions** :
    - Comparaison des scénarios avec les politiques sociales et économiques régionales et communales, notamment en lien avec les créations / suppression d'activités rendues possibles par les différents scénarios ;
    - Influence sur les fonctions présentes dans l'aire géographique : renforcement ou atténuation de certaines tendances. Avantage et/ou renforcement pour le commerce local ;
    - Mise en avant des besoins induits par les différents scénarios ;
- **Population** :
    - Evaluation du nombre de personnes amenées à occuper le site, sur base des superficies planchers et différentes fonctions (habitants, emploi, usagers…) ;
    - Mixité : Comparaison du profil social des riverains actuels et du profil social des nouveaux résidents (estimé au vu de l'offre) et examen des mesures prévues au niveau de la diversification de l'offre pour garantir une mixité sociale au sein du site ;
- **Opérationnalisation** :
    - Modalités de soutien du projet au développement d'activités économiques et sociales favorables au développement du quartier ;
    - Expropriation : Evaluation des expropriations, suppression d'activités / équipements existants ou démolition d'immeubles ;
    - Phasage possible des opérations et charges d'urbanismes attendues.



Pour rappel : dénomination usuelle des volumes au sein du périmètre

2 AMBITIONS ET BESOINS

2.1 ADEQUATION AVEC LES AMBITIONS ET BESOINS COMMUNAUX ET REGIONAUX

Le travail de diagnostic qui compile des études et documents réglementaires et d'orientation sur l'évolution souhaitée pour Bruxelles et en particulier sur les opportunités du site lui-même ont permis d'analyser la question des ambitions sous tous les angles. Elle peut se résumer en quelques points à l'échelle de la Région et de la Commune :

- Un besoin en **logements** notamment dans le centre : le défi démographique reste un des principaux enjeux auxquels la Région est confrontée. Même si les perspectives d'évolution de la population annoncent une baisse de la croissance démographique dans les prochaines décennies, celle-ci demeure visible d'ici à 2030 : le nombre de ménages indiquerait un surplus de plus ou moins 7.000 ménages d'ici 2030. Cela représente une augmentation d'environ 1.200 ménages par an[1]. Il est difficile de prédire exactement les tendances à venir à un niveau très local, toutefois le maintien de familles dans le centre de Bruxelles reste un défi et la crise du logement est bien réelle avec un retard à combler. Le besoin de créer un « appel d'air » de logements au sein du Pentagone reste donc important.
- Un besoin en **bureaux** en diminution dans un monde post-covid : le marché des bureaux est à un tournant de son évolution, aussi bien dans le rôle dévolu à l'immeuble de bureaux suite à l'hybridation des lieux de travail qu'en termes de localisation de ces mêmes lieux. L'enjeu au sein du périmètre d'étude ne porte pas sur la construction de nouvelles superficies de bureau mais plutôt de pointer des opportunités de conversion souhaitables.
- Un besoin en **équipements et services** qui sont le complément usuel de ces logements, en particulier pour ce qui touche aux équipements scolaires. Le quartier est relativement bien équipé sauf pour certains équipements de proximité de type accueil de la petite enfance, sport, équipements pour les seniors, maisons de jeunes, cohésion sociale… ;
- Un besoin de **commerces de proximité** qui sont le complément usuel des logements : le site en est totalement dénué. Ce besoin sera renforcé par l'arrivée de nouveaux logements.

Les ambitions et besoins vont donc dans le sens d'un accroissement de l'offre de logement, abordable et adapté à divers profils de population. Cette offre émanera de logements neufs et/ou de reconversions de bureau. Ces évolutions programmatiques sont également porteuses de multiples opportunités de diversification des fonctions dans le quartier :

- Dans la vision de ville à 10 minutes, l'évolution de la mixité permettra d'améliorer le cadre de vie ;
- Apporter davantage de mixité sociale dans le centre historique de Bruxelles avec l'intégration de logement à vocation sociale ;
- Profiter d'une plus grande intensité d'usage pour requalifier et activer l'espace public ;
- Développer un réseau culturel de proximité entre les équipements culturels importants à proximité du site (le Cirque Royal, le Botanique, le Centre belge de la Bande dessinée…).

La réponse spatiale apportée par les scénarios à l'étude rencontre ces différents objectifs.

Ces différents aspects sont rendus possibles **dans le scénario tendanciel** : il permet d'atteindre une part de ~60.000 m² de logements au sein du périmètre du PPAS. Dans ce cas de figure, la part de commerce et équipements possibles en pied d'immeuble représente 2% de la superficie totale, grâce à l'introduction de ~5.000 m² supplémentaires au pied des

[1] Source : Statbel, mars 2024.

nouveaux volumes bâtis. Ces fonctions se déploient principalement le long du boulevard, mais également aux abords de la dalle de l'Esplanade.

En revanche, ce scénario (basé sur le permis annulé) n'atteint pas le minimum de 35% de logement sur le périmètre de la ZIR n°11 et nécessite donc la conversion supplémentaire de ~4.000 m² de bureaux en logement.

Cette évolution programmatique est également rendue possible dans les **différents scénarios proposés** : comme l'illustrent les tableaux récapitulatifs des surfaces ci-dessous, chacun des scénarios offre une réponse aux besoins identifiés à l'échelle régionale et communale. Tous permettent un apport important de logements, commerces et équipements de proximité.

Pour atteindre l'imposition de 35% de mètres carrés de logement au sein du périmètre de la ZIR, les trois scénarios incluent également la nécessité d'une part plus ou moins importante de reconversion de bureau en logement. L'ampleur de cette conversion est liée au potentiel constructible atteint par chacun des scénarios. Elle se décline de la façon suivante pour chaque scénario :

- Scénario Tendanciel : une conversion de ~4.000 m² est nécessaire pour atteindre les 35% ;
- Scénario 1 : les 35% sont atteints ;
- Scénario 2 : une conversion de ~8.000 m² est nécessaire ;
- Scénario 3 : une conversion de ~6.000 m² est nécessaire ;

La configuration du site n'offre que des possibilités limitées pour envisager cette mutation : pour répondre à l'imposition, elle doit avoir lieu au sein du périmètre de la ZIR. C'est-à-dire outre les projets au sein des blocs A :

- dans le **bloc C** ;
- dans le **blocs D&F** ;
- **à la Rue Royale** ;
- La conversion des bâtiments de la **nouvelle école** n'est pas crédible car il s'agit d'une construction neuve et que cette fonction est absolument nécessaire. Cette piste ne présente donc pas d'intérêt. Pour rappel, l'école doit faire l'objet d'une régularisation suite à l'annulation du permis d'urbanisme par le Conseil d'Etat.



Pour rappel : Distinction entre le périmètre du PPAS et le périmètre de la ZIR

Les paragraphes suivants détaillent les trois options citées ci-dessus. Ils ont pour vocation de fournir une analyse exhaustive des possibilités de reconversion.

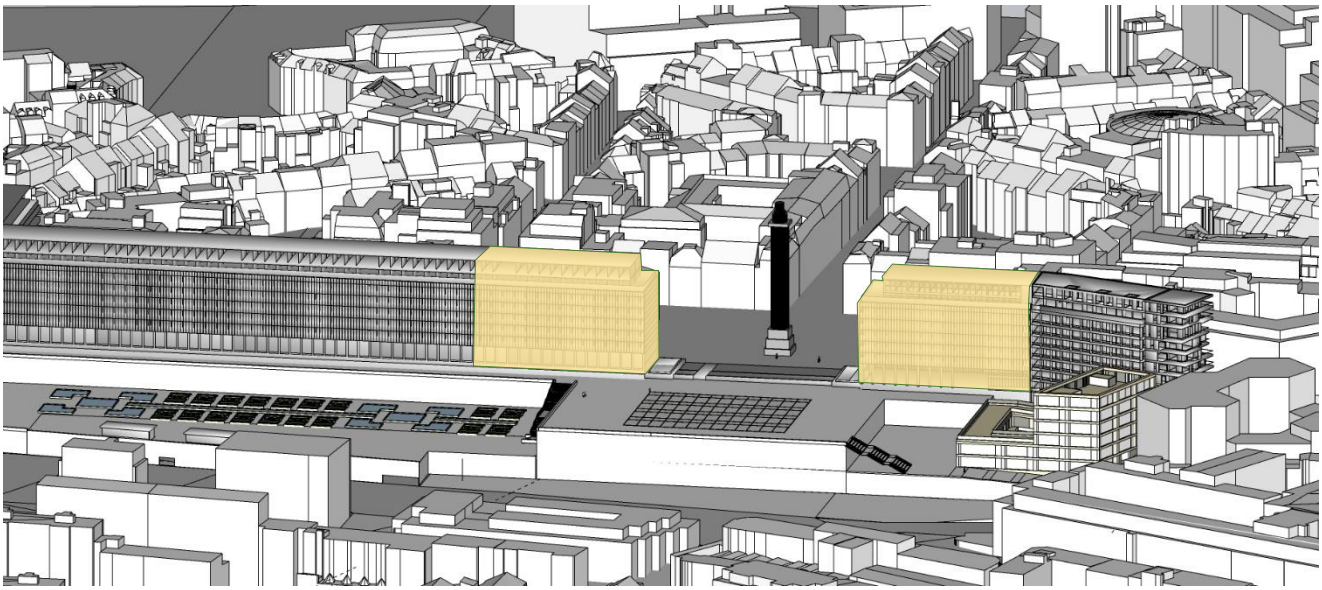
Pour le bloc C, la conversion de la partie nord du bloc (bloc C1), actuellement occupée par du bureau représente 8.800 m². Dans ce cas de figure, la typologie du bâti permet d'envisager la création de logements selon une trame de ~7,2 m de large sur l'ensemble des niveaux. Ceci permet des entités de ~15x20m, soit la possibilité d'imaginer 2 unités de logement autour d'une cage d'ascenseur (des unités plus petites peuvent être créées également mais ceci est le minimum possible pour

envisager la création de logements traversants). Cette conversion est d'autant plus crédible qu'elle a été réalisée sur la partie sud du bloc C (bloc C2).

Dans le cas du bloc D&F, l'hypothèse la plus plausible consiste à envisager la conversion de la partie Sud du Bloc, en lien avec la place du Congrès et l'Esplanade. Cette position, en plus de profiter de la proximité d'espaces publics stratégiques permet également de maximiser le dégagement des vues par rapport aux volumes implantés à la rue Royale, et dont les fronts arrières sont très proches de la barre existante. L'équivalent du projet envisagé pour le Bloc C représenterait à nouveau 8.800 m². Un projet de 4.400 pourrait également y être envisagé.

Il est à noter que les dispositions 1.4.1.5 du PPAS restreignent les transformations possibles vers le logement en pied de ce bloc : « *Le logement est autorisé dans toutes les zones à l'exception du socle et des niveaux de la zone A1 situés en dessous de la rue de Rivoli.* » Cette disposition vise à préserver la qualité résidentielle des logements et empêche la réalisation de logements donnant directement sur les espaces publics attenant aux jardins Pechère et à la Corniche. Cette précision rejoint les intentions poursuivies pour les pied d'immeubles aux abords de l'Esplanade. Elle n'est pas contraire à la réalisation de logements dans les étages.

Par contre, intervenir sur ces blocs pose la question du maintien du patrimoine architectural et plus précisément ses caractéristiques d'ensemble. L'architecture actuelle est encore très représentative de l'ensemble moderniste initial. Des conversions avec changement d'utilisation pourraient avoir un effet sur l'image de l'ensemble. Ceci sera totalement dépendant de la qualité architecturale du projet puisqu'une reconversion de bureau en logement peut tout à fait respecter l'architecture d'origine ou non, c'est un point d'attention si cette option est choisie. Cependant, il est fort probable dans cette situation que les deux façades gravées disparaissent. Ce serait une autre perte patrimoniale.



Schématisation des volumes existants offrant un potentiel pour la conversion du bureau en logement

Enfin, les immeubles de la Rue Royale offrent un potentiel de 16.000m² de bureau qui pourraient être reconvertis en du logement. La typologie de ces immeubles, qui accueillent déjà partiellement du logement, seraient tout à fait propice pour l'accueille d'une telle fonction. Considérant les superficies, celles-ci sont largement suffisantes pour combler les mètres carrés manquants pour tous les scénarios et donc atteindre les 35% de logement minimum dans le périmètre de la ZIR. **Vu les analyses ci-dessus, cette option à la rue Royale semble être la plus pertinente et donc celle à privilégier**.

Une dernière option qui pourrait également faire l'objet d'une conversion vers le logement serait le bâtiment d'extension de la Tour des Finances à l'angle de la rue Royale et boulevard Botanique. La typologie de ce volume permet d'y envisager la réalisation de logements pour les raisons suivantes :

- Bâtiment d'angle avec des vues dégagées ;
- Profondeur de la construction (de l'ordre de 20 m) ;
- Ampleur du bâtiment (~15.000m²) :

- Requalification du boulevard avec l'intégration d'arbres d'alignement et de végétalisation qui participe à lui redonner un caractère plus urbain ;
- Proximité au parc et qualité de la desserte en transport en commun.

Bien évidemment le vis-à-vis avec la Tour des Finances est un aspect déterminant de cette faisabilité et ce potentiel doit être poussé plus avant. Quoi qu'il en soit, même si ce potentiel sert l'objectif global d'introduction de plus de mixité (et a fortiori plus de logement) dans le quartier, étant donné la position du bâtiment en dehors du périmètre de la ZIR, son potentiel convertible n'entre pas en ligne de compte pour répondre à l'imposition des 35% de logement.



Bâtiment à l'angle de la Rue Royale et du Boulevard Botanique

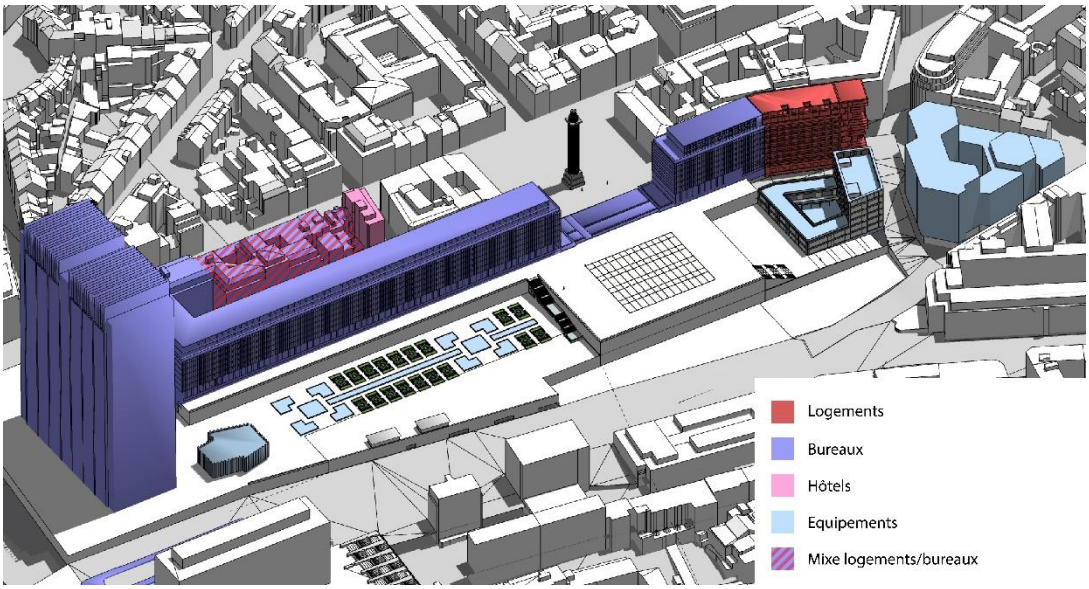
Les projets développés selon les différents cas de figure s'inscrivent dans les ambitions et besoins portés à l'échelle communale et régionale, à savoir, la diversification des fonctions dans la CAE, vers plus d'intégration de la fonction résidentielle pour y recomposer un quartier de vie.

2	AMBITIONS ET BESOINS		PPAS modif	ABRO
2.1	**Adéquation avec les ambitions et besoins communaux et régionaux**	Les projets développés maximisent la fonction résidentielle et intègrent des fonctions usuelles nécessaires au bon fonctionnement d'un quartier. Ceci est bénéfique tant pour les nouveaux logements que pour le contexte environnant, qui bénéficiera directement de la réactivation du site ainsi que d'une diversification de l'offre.	Equivalent	Equivalent

2.2 COMPATIBILITE ET BESOINS INDUITS

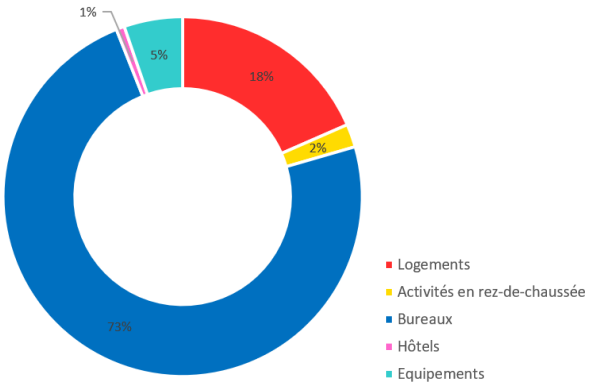
L'introduction d'une plus grande mixité des fonctions au sein de la Cité Administrative est une ambition arrêtée depuis plusieurs années. Les lignes de cette mixité ont été développées au sein du PPAS et étudiées par son RIE. Cette ambition n'a jamais été remise en cause. Ni dans les projets développés sur le site, ni dans le recours intenté auprès du projet visant à la mise en œuvre du PPAS.

Actuellement, le site est majoritairement occupé par du bureau, avec quelques équipements, des commerces en rez-de-chaussée à la rue Royale et un hôtel :



Répartition des fonctions en situation existante

Le scénario tendanciel à l'étude, dans les lignes du PPAS Pacheco va dans la direction d'introduire davantage de mixité des fonctions. Il remet sur la table les principes de mixité consolidés précédemment.



Répartition des fonctions selon le Scénario tendanciel

Le PPAS prévoyait la répartition des fonctions de la façon suivante :

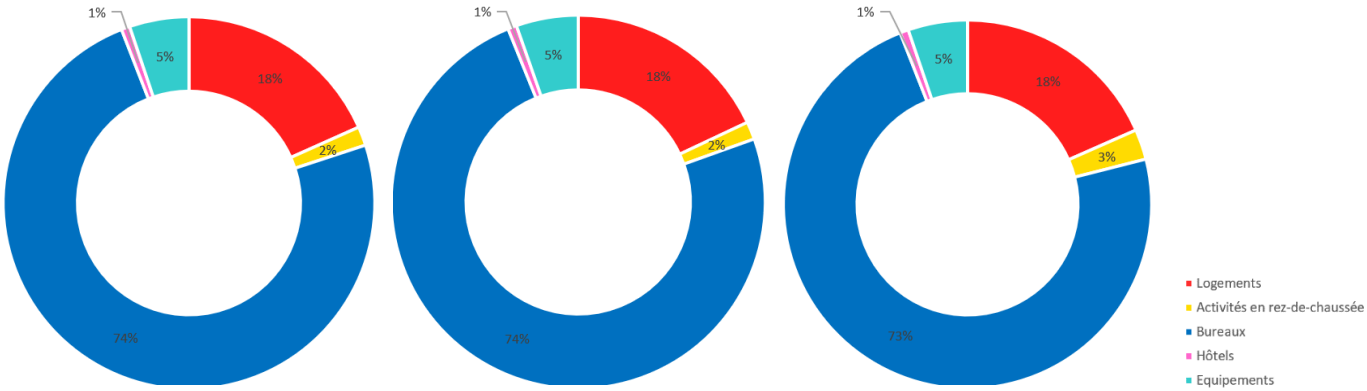
- Logement : minimum 50.250 m², dont un minimum de 30 % de logement de type social et/ou conventionné ;
- Equipements d'intérêt collectif et de service public : minimum 16.200 m² dont une école maternelle et/ou primaire de minimum 4.500 m², une crèche de 1.600 m² et un poste SIAMU de minimum 1.100 m².
- Commerces : minimum 5.000 m² - maximum 8.000 m².
    - Les commerces sont autorisés uniquement :
        - dans les deux premiers niveaux des immeubles donnant sur l'Esplanade et la place du Congrès ainsi qu'aux niveaux des zones A3 et A4 situés sous le niveau de l'Esplanade ;
        - aux angles des immeubles donnant sur la rue Montagne de l'Oratoire ;
        - dans le socle de part et d'autre des connexions verticales menant du boulevard Pacheco au jardin Pechère et à l'Esplanade ;
    - La superficie maximale par unité de commerce est de 1.000 m². Cette superficie peut être portée à 3.500 m² aux conditions suivantes :
        - l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
        - les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
        - les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'abrogation du PPAS aura comme conséquence la disparition de ces prescriptions et des recommandations formulées par le PPAS qui visent à encadrer la densité et les mixités d'usage. Cependant, le programme de la ZIR impose tout de même les prescriptions de la zone de forte mixité en cas d'absence de PPAS. Par ailleurs, les équipements ont été construits tandis que l'imposition des 35% de logements visés par la ZIR poussent à la construction de logements pour les projets futurs. La mixité des fonctions sera donc imposée PPAS ou non.

Les différents scénarios à l'étude s'inscrivent dans les lignes de cette mixité. Tous visent à la maximisation de la fonction logement sur le site. Tous permettent une diversification des activités, en pied d'immeuble pour répondre aux besoins des futurs usagers du site, mais également pour participer à l'activation de l'espace public. Les trois rosaces ci-dessous montrent que les proportions atteintes par les différents scénarios restent similaires à celles préconisées par le PPAS Pachéco.

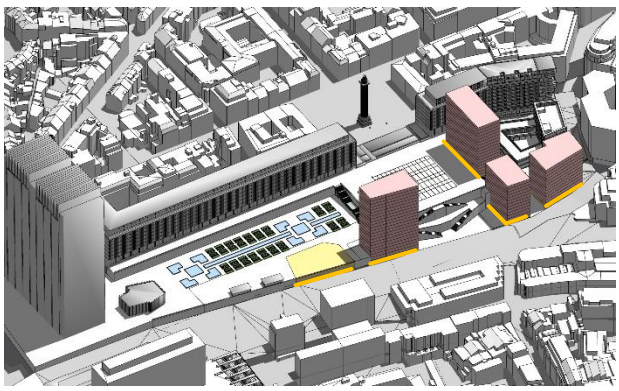
Notons toutefois que les chiffres absolus varient quelques peu :

- Les scénarios 1 et 3 atteignent un potentiel constructible comparable au scénario tendanciel, tandis que le scénario 2 prévoit ~10.000 m² de moins ;
- Les trois scénarios tendanciel, 1 et 3 permettent la réalisation d'un plus grand potentiel de logement (de l'ordre de 65.000m², soit ~10.000 m² de plus) que le scénario 2 ;
- Le volume en A4 du scénario 3 est très spécifique : sa position particulière offre un potentiel pour d'autres types de fonctions (horeca, récréatif…). Dans ce scénario, le volume A4 offre ~10.000 m² de moins que dans le scénario tendanciel.

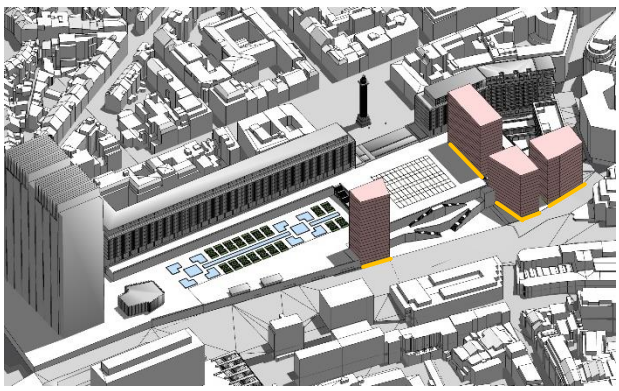


Comparaison du programme selon les scénarios 1, 2, 3

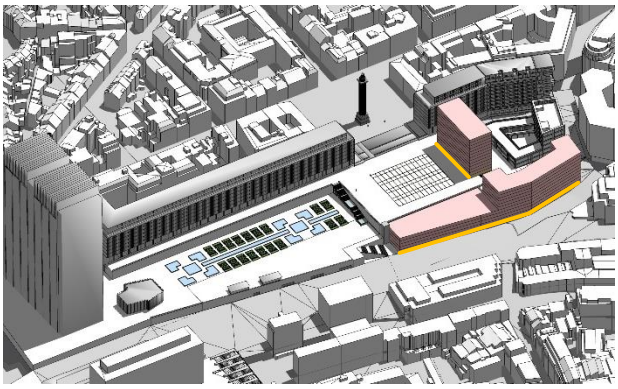
La répartition programmatique des fonctions au sein du périmètre se fait de façon similaire selon les différents scénarios. L'absence de PPAS n'empêche pas la mise en œuvre de cette logique. Plus spécifiquement, les fonctions actives induites par l'introduction de logement se répartissent en pied d'immeuble. Ils participent à l'activation de l'espace public. De manière assez logique, ils sont ainsi rendus accessibles au reste du quartier. Ce qui est bénéfique tant pour le quartier que pour la viabilité des activités en question. Leur positionnement dans un lieu important de jonction entre le haut et le bas de la ville rend cette implantation particulièrement stratégique. Autrement dit, le fait de consolider cet axe et de créer la liaison est un élément important pour rendre ces implantations attractives et viables économiquement.



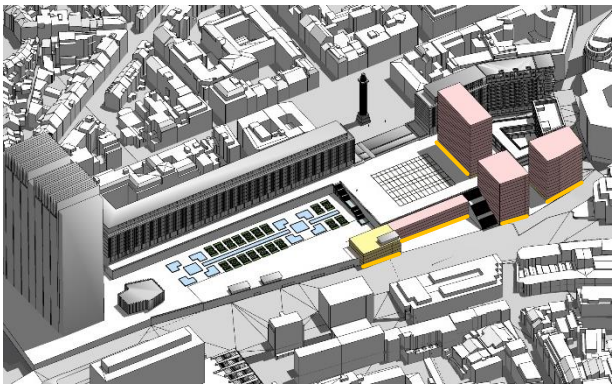
Répartition des fonctions – Scénario 0



Répartition des fonctions – Scénario 1



Répartition des fonctions – Scénario 2

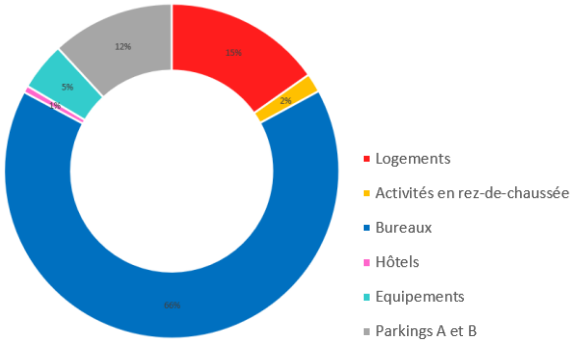


Répartition des fonctions – Scénario 3

Ainsi, les activités proposées et leur implantation restent relativement classiques. Elles correspondent, dans tous les cas à l'introduction souhaitable de fonctions qui accompagnent la fonction résidentielle. Ceci est bénéfique tant pour les nouveaux logements que pour le contexte environnant, qui bénéficiera directement de la réactivation du site ainsi que d'une diversification de l'offre.

Parking hors-sol

Un élément important n'est pour le moment pas pris en compte dans cette réflexion : la présence de vastes superficies de parkings, hors sol et sous-sol. Ils constituent un volume bâti considérable de 46.000 m² (superficies hors-sol depuis le niveau du boulevard Pachéco), ce qui représente 12% du volume total bâti du site (si on les inclut dans le bilan chiffré des mètres carrés hors-sol). Ces mètres carrés ne sont pourtant pas pris en compte dans le bilan des mètres carrés construits. Ils ont néanmoins une influence importante sur le fonctionnement du site d'un point de vue morphologique et par leur dimension fonctionnelle. A l'heure actuelle la présence des parking contribue à la mise à distance de la voiture par rapport à l'espace public mais représente également un potentiel de mutation vers d'autres fonctions. Leur surdimensionnement, ou leur sous-exploitation dans la situation actuelle, crée un potentiel pour l'introduction de fonctions complémentaires pour le quartier.



Répartition des fonctions selon le scénario tendanciel incluant les superficies hors-sol des parkings A et B

Il est attendu un besoin accru en espaces de stationnement, en particulier avec le renforcement de la fonction résidentielle au sein du site. Toutefois, étant donné que l'accroissement de l'offre de stationnement incite les usagers à posséder une voiture, développer cette offre reviendrait à s'inscrire en contradiction avec les ambitions régionales de mobilité qui visent à réduire la place de la voiture dans le quotidien des Bruxellois.e.s. L'évolution attendue des parts modales laisse présager que les besoins de stationnement seront en diminution à moyen et long termes.

Il est en tous les cas souhaitable que cette intensification s'accompagne d'une requalification de l'infrastructure, a minima pour inclure davantage d'activités logistiques et de services adaptés pour les vélos. Ceci améliorera le sentiment de sécurité au sein de ces espaces et en facilitera l'usage par les riverains.

La revalorisation du socle de parkings afin d'envisager d'autres fonctions avec un rayonnement plus large serait une plus-value pour la Cité. L'absence de mutabilité actuelle rend toutefois cette perspective peu crédible à court terme.

2	AMBITIONS ET BESOINS		PPAS modif	ABRO
2.2	**Compatibilité et besoins induits**	Les besoins induits par le développement de l'activité résidentielle (équipements, commerces) sont pris en compte et rendus possibles par les différents cas de figure.	Equivalent	Equivalent
		La revalorisation du socle de parkings afin d'envisager d'autres fonctions avec un rayonnement plus large serait une plus-value pour la Cité. L'absence de mutabilité actuelle rend toutefois cette perspective peu crédible à court terme.A minima, la requalification de l'infrastrucure serait un plus pour les usagers du parking.	Equivalent	Equivalent

Les conclusions concernant **les ambitions et besoins** peuvent être résumées comme suit :

2	AMBITIONS ET BESOINS	PPAS modif	ABRO
2.1	**Adéquation avec les ambitions et besoins communaux et régionaux**	Equivalent	Equivalent
2.2	**Compatibilité et besoins induits**	Equivalent	Equivalent

3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Parmi les prescriptions du PPAS Pachéco qui ont une incidence sur le contexte social et économique de la zone, citons la prescription 1.4.1.2 relative au à la zone à prescriptions particulière A : celle-ci autorise un minimum de 50.250 m² de logement, mais y impose « un minimum de *30 % de logement de type social et/ou conventionné (le logement conventionné étant défini comme du logement dont l'accès aux candidats acheteurs ou locataires est soumis à des conditions particulières et relatives notamment au prix de vente ou de location, à la superficie et au plafond de revenus) »*.

Dès lors, l'abrogation du PPAS est une perte pour l'intégration de logement social et/ou conventionné sur le site.

Il est à noter qu'un projet d'ordonnance[2] est en préparation par le Gouvernement bruxellois pour implanter 25% de logements sociaux dans les projets de logement de plus de 3.500 m². Si ce projet aboutit, il offrira un outil permettant de combler ce manque d'obligation réglementaire en cas d'abrogation.

En complément, le PPAS formule les recommandations suivantes :

- 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. »*

Bien qu'elles n'aient pas de valeur réglementaire, ces recommandations orientent les futurs développement du site vers davantage d'inclusion en proposant des logements adaptés aux personnes handicapées et pour personnes âgées. Cependant, ces aspects peuvent toujours être mis en œuvre par l'application du RRU et des bonnes pratiques d'aménagement des lieux.

[2] *Projet d'ordonnance modifiant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) en vue d'y intégrer le nouveau principe d'un droit de préférence sur 25% de logements à finalité sociale dans chaque projet de logements comprenant plus de 3.500m² de superficie de plancher pour les Opérateurs Immobiliers Publics.*

3	CONTEXTE REGLEMENTAIRE		PPAS modif	ABRO
	Imposition de logement social	**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 rare en centre-ville.**	**Plus grande inclusion sociale imposable via un Plan règlementaire contraignant**	**Pas de prise sur cette dimension au sein de développement privés en l'absence de cadre réglementaire sur cette question à l'heure actuelle sauf via les charges d'urbanisme**

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

3	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	PPAS modif	ABRO
	Imposition de logement social	**Plus grande inclusion sociale imposable via un Plan règlementaire contraignant**	**Pas de prise sur cette dimension au sein de développement privés en l'absence de cadre réglementaire sur cette question à l'heure actuelle sauf via les charges d'urbanisme**

4 POPULATION

4.1 EVALUATION DU NOMBRE DE PERSONNES INDUITES

4.1.1 Hypothèses de travail

L'évaluation du nombre de personnes induites par les affectations selon les différents scénarios se base sur les hypothèses suivantes. Ces chiffres appliqués à chacun des scénarios permet d'établir le bilan du nombre et des types d'usagers supplémentaires attendus sur le site.

Affectation	Estimation	Données	Sources
Bureaux	nombre d'employés	service public : 1 emploi /25 m² secteur privé : 1 emploi /20 m²	BIT (Bureau International du Travail)
Commerces	Employés / surface commerciale	1 emploi /35 m²	Atrium
Equipements	Employés / surface d'équipement	1 emploi /50 m²	BIT (Bureau International du Travail)
Hôtels	nombre d'employés / chambre	4 étoiles : 0,9 emploi /chambre 5 étoiles : 1 emploi /chambre	BIT (Bureau International du Travail)
	taux d'occupation	70 %	
Logements	nombre d'habitants / logement privé ou conventionné	1 habitant/40 m² 2,5 hab / logement (superficie moyenne d'un logement = 100 m²)	SLRB
	nombre d'habitants / logement social et/ou conventionné	1 habitant/34 m² 2,2 hab/ logement (superficie moyenne d'un logement = 75 m²)	SLRB
	nombre d'enfants	0-4 ans = 6 % de la population 5-9 ans = 6 % 10-14 ans = 6 % 15-19 ans = 6 %	IBSA & Statbel
Crèches	superficie d'une crèche	7 m² /enfant	Service des crèches à la Ville (proposition de L. Simoens - responsable)
Ecoles primaires	Superficie des classes	Entre 72 et 165 élèves : 760+7,9*(nombre d'élèves – 72) Entre 166 et 349 élèves :	Arrêté de l'Exécutif de la Communauté française (08-01-1993) fixant les règles qui

		1495+6,9*nombre d'élèves – 165)	déterminent le besoin en constructions nouvelles ou extensions et les normes physiques et financières pour les bâtiments scolaires, internats et centre psycho-médicosociaux
	Superficie du préau	0,7 m²/élèves	
	Superficie de la cour de récréation	4 m²/élèves	

Normes utilisées pour l'évaluation du nombre de personnes induites en phase 1

Scénario tendanciel

Le nombre de personnes induites par les différentes fonctions proposées selon le scénario tendanciel est évalué à ~8.600 personnes, soit ~1.300 personnes supplémentaires par rapport à la situation existante.

Ce nombre peut être détaillé comme suit.

Affectation	Superficies totales sur le site (m²)	Superficies suppl. (m²)	Nbre de personnes actuel	Nombre de personnes suppl.	Nbre de personnes total sur le site
Bureaux	251.079	-4.000	3.743	-160	3.583
Activités de rez-de-chaussée	7.087	4.562	72	130	202
Equipements	18.023	218	356	4	360
Hôtels	2.551	0	2.834	0	2.834
Logements (privés)	*48.160*	*34.817*	*334*	*870*	*1.204*
Logements (sociaux ou conv.)	*14.922*	*14.922*	*0*	*439*	*439*
TOTAL	341.822	50.519	7.340	**1.284**	8.624
Logements (total)	*63.082*	*49.739*	*334*	*1.309*	*1.643*

Selon le nombre de personnes supplémentaires, le nombre d'enfants et d'adolescents de moins de 19 ans supplémentaires peut être estimé à ~250.

Au regard des superficies supplémentaires, le nombre de visiteurs (clients des commerces, des équipements, etc.) peut être estimé à 319 personnes.

Scénario 1

Le nombre de personnes induites par les différentes fonctions proposées selon le scénario 1 est évalué à ~8.700 personnes, soit ~1.400 personnes supplémentaires par rapport à la situation existante.

Ce nombre peut être détaillé comme suit.

Affectation	Superficies totales sur le site (m²)	Superficies suppl. (m²)	Nbre de personnes actuel	Nombre de personnes suppl.	Nbre de personnes total sur le site
Bureaux	255.079	0	3.743	0	3.743
Activités de rez-de-chaussée	5.652	3.127	72	89	161
Equipements	17.805	0	356	0	356
Hôtels	2.551	0	2.834	0	2.834
Logements (privés)	*48.158*	*34.815*	*334*	*870*	*1.204*
Logements (sociaux ou conv.)	*14.921*	*14.921*	*0*	*439*	*439*
TOTAL	344.166	52.863	7.340	**1.399**	8.738

Logements (total)	*63.079*	*49.736*	*334*	*1.309*	*1.643*

Selon le nombre de personnes supplémentaires, le nombre d'enfants et d'adolescents de moins de 19 ans supplémentaires peut être estimé à ~250.

Au regard des superficies supplémentaires, le nombre de visiteurs (clients des commerces, des équipements, etc.) peut être estimé à 181 personnes.

Scénario 2

Le nombre de personnes induites par les différentes fonctions proposées selon le scénario 2 est évalué à ~8.300 personnes, soit ~900 personnes supplémentaires par rapport à la situation existante.

Ce nombre peut être détaillé comme suit.

Affectation	Superficies totales sur le site (m²)	Superficies suppl. (m²)	Nbre de personnes actuel	Nombre de personnes suppl.	Nbre de personnes total sur le site
Bureaux	247.079	-8.000	3.743	-320	3.423
Activités de rez-de-chaussée	5.095	2.570	72	73	146
Equipements	17.805	0	356	0	356
Hôtels	2.551	0	2.834	0	2.834
Logements (privés)	*59.785*	*46.442*	*334*	*1.161*	*1.495*
Logements (sociaux ou conv.)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
TOTAL	332.315	41.012	7.340	**914**	8.254
Logements (total)	*59.785*	*46.442*	*334*	*1.161*	*1.495*

Selon le nombre de personnes supplémentaires, le nombre d'enfants et d'adolescents de moins de 19 ans supplémentaires peut être estimé à ~200.

Au regard des superficies supplémentaires, le nombre de visiteurs (clients des commerces, des équipements, etc.) peut être estimé à 171 personnes.

Scénario 3

Le nombre de personnes induites par les différentes fonctions proposées selon le scénario 3 est évalué à ~8.600 personnes, soit ~1.200 personnes supplémentaires par rapport à la situation existante.

Ce nombre peut être détaillé comme suit.

Affectation	Superficies totales sur le site (m²)	Superficies suppl. (m²)	Nbre de personnes actuel	Nombre de personnes suppl.	Nbre de personnes total sur le site
Bureaux	249.079	-6.000	3.743	-240	3.503
Activités de rez-de-chaussée	9.060	6.535	72	187	259
Equipements	17.805	0	356	0	356
Hôtels	2.551	0	2.834	0	2.834
Logements (privés)	*62.786*	*49.443*	*419*	*1.236*	*1.655*
Logements (sociaux ou conv.)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
TOTAL	341.281	49.978	7.425	**1.183**	8.608
Logements (total)	*62.786*	*49.443*	*419*	*1.236*	*1.655*

Selon le nombre de personnes supplémentaires, le nombre d'enfants et d'adolescents de moins de 19 ans supplémentaires peut être estimé à ~250.

Au regard des superficies supplémentaires, le nombre de visiteurs (clients des commerces, des équipements, etc.) peut être estimé à 539 personnes.

L'évolution du site entraînera une augmentation du nombre de personnes qui le fréquentent. Cependant, étant donné que les trois scénarios présentent peu de variation par rapport au scénario tendanciel, les variations envisagées n'auront pas d'incidence notable en termes de programmation. Notons toutefois que le scénario 3, en plus des futurs résidents, attire beaucoup plus de visiteurs que les scénarios 1 et 2 (entre 2 et 3 fois plus) en raison de la superficie supérieure de commerces et équipements proposée en A4.

Selon les différents scénarios, le nombre d'enfants supplémentaires peut être estimé entre 200 et 250.

4	POPULATION		PPAS modif	ABRO
4.1	**Evaluation du nombre de personnes induites**	L'évolution du site entraîne une augmentation de la population dans le quartier. Les variations avec ou sans PPAS ne sont pas substantielle en ce sens	Equivalent	Equivalent

4.2 BESOINS INDUITS

4.2.1 Equipements

Etablissements scolaires et accueil de la petite enfance

L'offre scolaire peut être divisée de la manière suivante : accueil de la petite enfance, enseignement maternel et primaire, enseignement secondaire. Pour rappel :

- le quartier du site ainsi que les quartiers proches concentraient 180 places d'accueil de la petite enfance. Cette offre se concentre principalement dans le quartier des Martyrs (avec 108 places). Le quartier Notre-Dame-aux-Neiges dont le site du PPAS Pachéco fait partie, en compte 95, dont 70 sur le site du Campus GO ! Pachéco.
- Le quartier Notre-Dame-aux-Neiges compte deux écoles maternelles et deux écoles primaires rassemblées deux fois en un seul et même établissement à savoir l'école fondamentale Congrès-Dachsbeek (fr), située à moins de 300 m à vol d'oiseau du site et l'école Go ! Campus Pachéco (nl), située sur le site. Les autres écoles présentent dans la zone se trouvent au sein du quartier des Martyrs qui compte 2 écoles maternelles et deux écoles primaires (Institut Saint-Louis et Athénée Royal Gatti de Gamont). La nouvelle école maternelle et la nouvelle école primaire GO ! Campus Pachéco augmente notablement la capacité d'accueil du quartier avec 290 places de maternelles et primaires. Cet enseignement est exclusivement néerlandophone.
- Les quartiers du site comptent trois établissements d'enseignement secondaire, à savoir l'Athénée Royal Gatti de Gamond située rue de Marais, l'Institut Bischoffsheim situé rue de la Blanchisserie dans le quartier des Martyr et l'Atheneum Pachéco (300 - 350 élèves) situé rue Montagne de l'Oratoire.

Au vu des places actuelles, un ajout de 200/250 élèves tous niveaux confondus à répartir entre ces établissements semble envisageable et n'est pas de nature à justifier la création d'un établissement scolaire supplémentaire.

Centre médicaux

Le quartier des Martyrs est marqué par la présence de la Clinique Saint-Jean située sur le Boulevard du Jardin Botanique, ainsi que par le poste médical de garde Athéna situé sur la rue Jean de Brouchoven de Bergeyck. Le quartier Notre-Dame-aux-Neiges compte une maison médicale localisée sur la rue de l'Enseignement et une maison de repos rue de l'Association. La pharmacie la plus proche se situe sur le boulevard du Jardin Botanique.

Selon l'Institut national d'assurance maladie-invalidité (INAMI), un médecin généraliste est généralement nécessaire pour

environ 1.000 à 2.000 habitants. Cela suppose que chaque scénario justifie à lui seul le besoin d'un médecin généraliste supplémentaire. Pour les pharmacies, en général une nouvelle pharmacie peut être ouverte pour chaque tranche de 2 500 habitants. Les scénarios ne justifient alors pas à eux seuls l'ouverture d'une pharmacie. Le renforcement de la capacité des pharmacie à proximité peut par contre être un potentiel à prendre en compte.

Avec un ratio de 1 pédiatre pour 1.000 à 2.000 enfants (recommandation de l'OMS), l'augmentation de 200 à 250 enfants supplémentaires ne nécessiterait pas l'engagement d'un pédiatre à plein temps. Cependant, il pourrait être nécessaire d'augmenter la disponibilité des pédiatres existants ou d'engager des pédiatres à temps partiel pour répondre à cette demande accrue.

Art et culture

Comme décrit dans le diagnostic, les quartiers du site et leurs proches abords bénéficient de la présence d'une offre en établissements culturels relativement diversifiée (musée, théâtre, salle de spectacles…) dont certains rayonnent au national, voire international. Citons en particulier les établissements suivants : le Cirque Royal, le Botanique, le Centre belge de la Bande dessinée... Ces différents lieux sont une richesse aux abords immédiats du périmètre.

Cependant, il est aussi constaté un manque d'offre culturel et de loisir de proximité comme des salles polyvalentes, des locaux scouts… Les scénarios offrent tous des opportunités pour intégrer davantage d'équipements artistiques, culturels et de loisir.

4.2.2 Commerces

Selon hub.brussels, la demande induite en commerces de proximité peut être estimée à 2 m² de commerce supplémentaire pour 100 m² de logement. Le besoin en commerce de proximité selon chaque scénario peut dès lors être estimé comme suit :

- Scénario tendanciel : 995 m² de commerces nécessaires, pour 4.562 m² de superficie active en pied d'immeuble ;
- Scénario 1 : 1.081 m² de commerces nécessaires, pour 3.127 m² de superficie active en pied d'immeuble ;
- Scénario 2 : 853 m² de commerces nécessaires, pour 2.570 m² de superficie active en pied d'immeuble ;
- Scénario 3 : 1.023 m² de commerces nécessaires, pour 6.535 m² de superficie active en pied d'immeuble.

Tous les scénarios prévoient donc des superficies polyvalentes en pied d'immeubles qui sont supérieures à ces estimations. Dès lors, le besoin en commerces de proximité pourra être comblé selon chacun des scénarios et ce d'autant plus que les configurations proposées sont propices à assurer la visibilité nécessaire.

Le surplus de mètres carrés disponible pour l'offre commerciale risque de créer des situations de vacance des locaux[3], ce qui serait préjudiciable à l'image du site : l'offre doit être suffisamment importante pour activer le site à plusieurs endroits et pour répondre à la demande induite par le renforcement de la dimension résidentielle, mais elle ne doit pas être excessive pour éviter le risque de vacance. Typiquement, le volume en A4 proposé par le scénario 3 est particulièrement important (~4.000 m²). Il peut être destiné à des commerces ou équipements mais nécessite alors une réelle volonté en ce sens, dès la maturation du projet. Sans cela, ce volume constitue un risque supplémentaire de vacance, dans un endroit particulièrement stratégique du site. Le caractère supra-local du site permet néanmoins d'élargir le spectre de la demande (et donc de l'offre) en commerces.

4.2.3 Espaces verts

Les espaces verts jouent un rôle crucial pour la qualité de vie des usagers, contribuant à la santé mentale et physique. Ils peuvent être considérés comme des équipements nécessaires en termes de besoins sociaux. Ils permettent notamment d'offrir des espaces extérieurs calmes et avec une fonction de détente et de promenade.

Dans son chapitre Espaces verts et biodiversité, Le PRDD stipule que "la Région bruxelloise aspire à offrir 15 m² d'espaces

[3] Pour rappel, dans le quartier Notre-Dame-aux-Neiges, la vacance dépasse les 20%, ce qui est conséquent selon hub.brussels (*Le commerce bruxellois en chiffre – Structuration du paysage commercial*, hub.brussels, ULB, perspective.brussels, 2019, p.38).

verts accessibles par habitant pour améliorer la qualité de vie urbaine." Pour les nouveaux développements, cela peut se traduire par des exigences spécifiques selon la densité de population et les objectifs d'aménagement urbain durable. Or, dans les zones urbaines denses comme c'est le cas sur le site, il peut être difficile d'atteindre des ratios élevés d'espaces verts par habitant. C'est pourquoi des alternatives comme les toitures vertes, les jardins communautaires, et les parcs de quartier sont souvent encouragées pour maximiser l'utilisation de l'espace disponible.

Dans ce contexte, l'application stricte de l'ambition de 15 m² d'espaces verts par habitant peut effectivement sembler irréaliste puisque cela nécessiterait la création d'environ 22.500 m² d'espaces verts. En ajustant l'objectif à des proportions plus en phase avec le contexte micro à 5 m² par habitants, cela correspond pour chaque scénario à un besoin d'environ 7.500 m². Actuellement, les jardins Pechère (fontaines, espaces végétalisés et allées comprises) ont une superficie de 4.800 m². Il reste donc un besoin d'environ 3.000 m² à combler. Ceux-ci peuvent être trouvés à l'emplacement des anciens jardins aquatiques de Pechère, en cœur d'îlot A3 ou encore sur le boulevard Pachéco[4].

Les scénarios offrent tous des potentiels suffisants et intéressants, à ce sujet, voir le *Chapitre 8 – Biodiversité, Faune et Flore*.

Les besoins induits par l'évolution du site vers un quartier intégrant une plus forte composante résidentielle sont similaires selon les différents cas de figure envisagés. Les espaces développés permettent d'apporter une réponse à ces besoins (équipements, commerces, espaces ouverts).

4	POPULATION		PPAS modif	ABRO
4.2	**Besoins induits**	Les besoins induits par l'évolution du site vers un quartier intégrant une plus forte composante résidentielle sont similaires selon les différents cas de figure envisagés.	Equivalent	Equivalent

4.3 QUALITE DE LA MIXITE SOCIALE

4.3.1 Logement à finalité sociale

Le PPAS Pachéco prévoyait la réalisation d'un minimum de 30 % de logement de type social et/ou conventionné[5]. Cette hypothèse a été maintenue dans les scénarios tendanciel et 1. Ces derniers, basés sur le PPAS, incluent la réalisation d'environ 15.000 m² de logements sociaux ou conventionnés.

La non-mise en œuvre du PPAS, selon les scénarios 2 et 3 va, par contre, risque de limiter le minimum de logements de type social et/ou conventionné qui sera réalisé sur le site. Sans PPAS et sans accord spécifique sur cette question (via des charges d'urbanisme par exemple), les scénarios 2 et 3 n'incluent aucun logement social et/ou conventionné.

Dès lors, en termes de mixité sociale, le scénario 1 reste dans les lignes données par le scénario tendanciel, contrairement aux scénarios 2 et 3.

De manière plus générale, 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.

4.3.2 Population amenée à fréquenter le site

[4] Voir *Chapitre 3 – Mobilité* pour l'analyse du stationnement sur le boulevard et ce que sa suppression présente en termes d'opportunités.

[5] Le logement conventionné étant défini comme du logement dont l'accès aux candidats acheteurs ou locataires est soumis à des conditions particulières et relatives notamment au prix de vente ou de location, à la superficie et au plafond de revenus.

Les différents scénarios rendent possible une mixité de population, que ce soit à travers les typologies de logement ou dans les usages induits par les fonctions développées. Cependant, au-delà du maintien du minimum de logements publics énoncé, seule la déclaration de politique régionale de 2019-2024 ambitionnait de « disposer de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier », mais cela n'implique pas nécessairement que ces logements « à finalité sociale » soient développés sur le site.

Au-delà des objectifs quantitatifs, la mixité résidentielle est à garantir à l'échelle du quartier afin de répondre à tous les besoins : étudiants, familles, seniors, etc. Selon les morphologies bâtie proposées les scénarios offrent des possibilités identiques de réaliser des logements adaptables et une diversité dans les typologies de logement.

La création de logements permettra de répondre en partie aux objectifs régionaux et au défi de la croissance démographique. L'offre de logements dans le projet pourra être orientée afin de répondre précisément à la fois aux besoins du territoire et aux ambitions du projet :

- Situé en plein cœur de Bruxelles le site représente une opportunité foncière déterminante pour l'implantation des ménages, dont la tendance est à la sortie de la RBC. Dans ce cas de figure en particulier, il est important de mettre en avant l'importance de la présence d'espaces extérieurs. Plus spécifiquement, la qualité des espaces publics du quartier seront déterminants pour envisager une vie de famille qualitative.
- offrir des parcours résidentiels complets, de l'étudiant, au chercheur (souvent assimilé à tort à un étudiant), au jeune ménage, famille monoparentale, etc.
- le vieillissement de la population est également à prendre en compte, en particulier dans la programmation de logements adaptables. A cet égard et pour les personnes à mobilité réduites de manière plus large, la spécificité de l'espace public doit être mise en avant : la configuration des espaces extérieurs nécessite des équipements adaptés pour faciliter la mobilité des personnes (cf. chapitre mobilité).

La possibilité d'offrir une variété des typologies de logement est rendue possible par les différents scénarios. Notons toutefois que la qualité de l'aménagement des espaces publics ressort sous plusieurs aspects : attirer des familles, répondre aux besoins de PMR… Au-delà des chiffres, ces situations particulières demandent une évolution du site pour assurer la réussite de la mixité de population attendue. Cela peut se faire grâce au titre 4 du RRU pour les espaces publics. Pour ce qui concerne des bâtiments privés, l'accessibilité de ces derniers est un point sur lequel il s'agira d'être attentif au moment de la demande de permis.
Les typologies d'espaces publics et contexte redéveloppés sont de nature à accueillir différents types de profils d'usagers aussi liés aux activités du quartier de manière plus large (travailleurs, habitants, écoliers, différents types d'usagers récréatifs, touristes...)

4	POPULATION		PPAS modif	ABRO
4.3	**Qualité de la mixité sociale**	Les typologies d'espaces publics et contexte redéveloppés sont de nature à accueillir différents types de profils d'usagers aussi liés aux activités du quartier de manière plus large (travailleurs, habitants, écoliers, différents types d'usagers récréatifs, touristes…). La prise en compte de l'accessibilité universelle pour l'aménagement du site est nécessaire. Le potentiel de valorisation de la dimension métropolitaine du site doit être valorisé avec une attention pour les éventuels conflits d'usage avec la fonction résidentielle.	Equivalent	Equivalent

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

4	POPULATION	PPAS modif	ABRO
4.1	**Evaluation du nombre de personnes induites**	Equivalent	Equivalent
4.2	**Besoins induits**	Equivalent	Equivalent
4.3	**Qualité de la mixité sociale**	Equivalent	Equivalent

5 OPERATIONNALISATION

5.1 SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES

Faisabilité économique

Les parties du site à développer sont entièrement sur terrain privé. Outre le cadre règlementaire existant, leur développement futur fait l'objet de nombreux échanges entre pouvoirs publics et développeurs pour atteindre une réelle qualité. A cet égard, la mixité souhaitée aura un impact positif pour le développement d'activités économiques et l'augmentation de la qualité de vie au sein du site. Ce point reste d'application pour l'ensemble des scénarios.

Toutefois, l'opérationnalisation dépend inévitablement de la faisabilité économique de chaque scénario. Cette faisabilité est dépendante du potentiel constructible atteint, ainsi que des coûts de constructions. Ce point est ici grevé par la configuration des lieux assez spécifique, en particulier pour le développement d'un volume en A4 au regard des coûts induit par la présence de la Jonction en souterrain : en effet, la réalisation du bâtiment nécessite l'implantation de fondations en porte-à-faux au-dessus de cette jonction. Ceci est réalisable techniquement, mais induit un coût de construction important.

La faisabilité économique liée à la stabilité des bâtiments est analysée dans le *Chapitre 6 – Sols, sous-sols et eaux souterraines*. Outre les mises en garde contre la complexité à attendre en sous-sol dans cette zone de grande activité humaines, les conclusions par rapport à la crédibilité technique de développement du site A4 sont les suivantes :

- *Scénario tendanciel* : est réalisable en termes de stabilité et en termes économiques. La pratique a cependant mis en avant la difficulté de développer la zone A4 en dialogue avec les propriétaires des parkings et les contraintes liées à la présence de la jonction Nord-Midi ;
- *Scénario 1* : est plus contrainte en termes de stabilité car la zone d'implantation des fondations, en marge de la Jonction a été tronquée. Ceci nécessite une étude plus approfondie, mais cette option même si techniquement réalisable est potentiellement plus contraignante en termes économiques ;
- *Scénario 2* : le développement de la parcelle en contrebas de la dalle semble réalisable en termes de stabilité et en termes économiques. Le volume nécessiterait éventuellement un affinage pour limiter un surcoût de fondations ;
- *Scénario 3* : un volume de faible hauteur en A4 (ou dans cette zone) reste réalisable en termes de stabilité. L'affinage du volume et de sa zone d'implantation permettront d'éviter des surcoûts trop élevés. Les charges à reprendre étant moindre, la complexité n'est pas déterminante pour rayer cette possibilité d'emblée. Différents solutions peuvent être étudiées, parmi lesquelles la réalisation d'une structure légère.

Instabilité et insécurité juridique

Le développement de la Cité administrative d'État est en cours depuis plus de 15 ans. D'abord avec le Schéma Directeur Botanique du 30 janvier 2006. Puis, en 2007, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et la ville de Bruxelles ont lancé l'élaboration d'un PPAS, finalisé en 2013. Après plusieurs enquêtes publiques et six années de travail, un premier permis a été délivré en 2019. Cependant, ce permis a été annulé par le Conseil d'État, qui a jugé que l'argumentation pour s'écarter de l'Arrêté de 2007 était insuffisante concernant la valorisation de l'Esplanade (vues et panorama). La complexité de ce processus est pénalisante pour l'opérationnalisation. De plus, les autorisations liées aux constructions réalisées dans le cadre du permis annulé en A3 (l'école) sont désormais caduques, et le développement du site reste inachevé. L'absence d'une réalisation concrète à court et moyen terme est toujours possible si le cadre réglementaire n'est pas clarifié.

En ce sens, l'abrogation du PPAS induit l'absence d'un cadre réglementaire spécifique au contexte local, avec un retour

aux règles plus générales du RRU. Le cadre juridique ne porterait pas la vision d'ensemble et n'aborderait pas explicitement quelques enjeux majeurs du site : l'activation des espaces publics, l'intégration de mixité des fonctions et sociale, la résolution de la connexion haut-bas.

Toutefois, comme cité dans les différents chapitre de cette analyse, les réglementations et documents d'orientation en vigueur posent tout de même des garde-fous précieux qui empêcheront une telle situation, même si ces réglementations sont moins contraignantes dans l'ensemble que les prescriptions du PPAS car moins spécifiques au site. L'accumulation des contraintes sur le site, énumérés dans les chapitres 0 et 1 du RIE, limite également le nombre de variantes d'aménagement sur le périmètre.

D'un autre côté, bien qu'il est possible de lancer une modification du PPAS, un tel processus est complexe et long. Comme observé précédemment, ce cadre règlementaire n'apporte pas non plus une sécurité juridique absolue et reste aussi soumis aux contraintes et potentiels recours liés au site.

Ainsi, l'abrogation du PPAS laisse reposer le développement du site sur un contexte règlementaire plus large et des documents d'orientation qui constituent des garde-fous par rapport aux ambitions sociales et environnementales visées. Ce cadre, moins directement adapté au site ne peut apporter la même finesse qu'un PPAS. Pour autant, il a le mérite d'exister et, au vu des contraintes du site, peut être mis en œuvre pour viser un projet qualitatif et ambitieux, en dialogue avec les développeurs du site.

5	OPERATIONNALISATION		PPAS modif	ABRO
5.1	**Soutien au développement d'activités**	L'abrogation du PPAS laisse reposer le développement du site sur un contexte règlementaire plus large et des documents d'orientation qui constituent des garde-fous par rapport aux ambitions sociales et environnementales visées.	**Plus de finesse apportée par un cadre spécifique**	**Le dialogue et l'ambition doivent guider le projet, au sein du contexte règlementaire, stratégique et d'orientation existant**

5.2 EXPROPRIATIONS

Au vu du périmètre du projet, des bâtiments actuels et déjà démolis, les scénarios proposent tous des développements ne nécessitant pas d'expropriation, ni de suppression d'activités, ni de démolition d'immeuble. L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact à ce sujet.

5	OPERATIONNALISATION		PPAS modif	ABRO
5.2	**Expropriations**	pas de différence	Equivalent	Equivalent

5.3 PHASAGE POSSIBLE DES OPERATIONS

Le phasage possible des opérations est une contrainte pour le site. En effet, la configuration des lieux sur dalle, avec un grand développement qui n'est pas directement accessible depuis la voirie pour le bâtiment G, contraint l'ordre des réalisations.

En termes de phasage, le PPAS impose quelques éléments au sein des prescriptions :

- 2.9.1 : *« Afin de permettre le développement harmonieux du site, pour tous les actes et travaux dans la zone, il devra pouvoir être démontré qu'ils s'intègrent dans un projet d'ensemble sur la zone A, en ce compris les zones de parkings dans le socle, compte tenu du lien à créer entre l'architecture des bâtiments et de l'espace public.*

  En cas d'aménagement de la zone en plusieurs phases, l'aménagement des espaces publics doit être réalisé en

priorité.

Les immeubles de logement doivent présenter une mixité de types d'appartement du point de vue, notamment, du nombre de chambres. »

- 2.9.12 Chantier : « *Durant les périodes de chantier, au minimum 30 % des zones de passage public sur sol privé doivent rester accessibles. De même, la traversée du site du nord au sud et de l'est à l'ouest doit rester possible*. »

Avec l'abrogation, il y a donc un risque que l'accessibilité du site soit rendue davantage complexe et difficilement lisible durant la phase de chantier. Dans tous les cas, une organisation efficace de chantier est bénéfique pour tout le monde. Il n'est donc pas impossible de maintenir cette volonté d'optimisation. Par contre la mesure selon laquelle les espaces publics doivent être réalisés en premier lieu n'est plus garantie.

L'étude d'incidences accompagnant **le permis d'urbanisme de 2018** (ARIES) a analysé le phasage de chantier possible pour le développement du site. Ces lignes directrices s'appliquent également au scénario tendanciel. Les principes en sont également reproductibles pour les autres scénarios à l'étude. Le phasage proposé des opérations avait été optimisé de la manière suivante :

Phase 1 : Rénovation des parkings A&B (évalué à 6 mois dans la phase projet 2018)

- Les travaux se concentrent principalement à l'intérieur des immeubles, sans nécessiter de grandes installations de chantier.
- Le parking B est utilisé par les véhicules des ouvriers et pour les zones de déchargement.
- Des ajustements sont effectués aux accès et aux sorties de secours du parking B pour s'adapter aux phases suivantes.

Phase 2 : Construction du bâtiment G (18 mois)

- Cette phase implique la construction du bâtiment G et l'installation de bureaux temporaires sur l'Esplanade.
- L'accès au niveau -1 du parking B est maintenu pendant toute la durée du chantier.

Phase 3 : Construction des bâtiments H (14 mois)

- Les bâtiments H nord et sud ainsi que leurs abords sont construits.
- Des zones de chantier peuvent être mises en place : sur l'emprise du bloc H et le long du boulevard Pachéco.

Phase 4 : Bâtiment A4 / Bâtiment socle esplanade (18/9 mois)

- Cette phase débute par la démolition et le terrassement de la partie centrale de la corniche.
- Le chantier s'étend autour du futur bâtiment A4 avec des zones distinctes dédiées aux travaux.

Phase 5 : Socle et abords (9 mois)

- Une fois les bâtiments principaux construits, les escaliers, ascenseurs et placettes publiques sont aménagés selon les différents scénarios prévus.

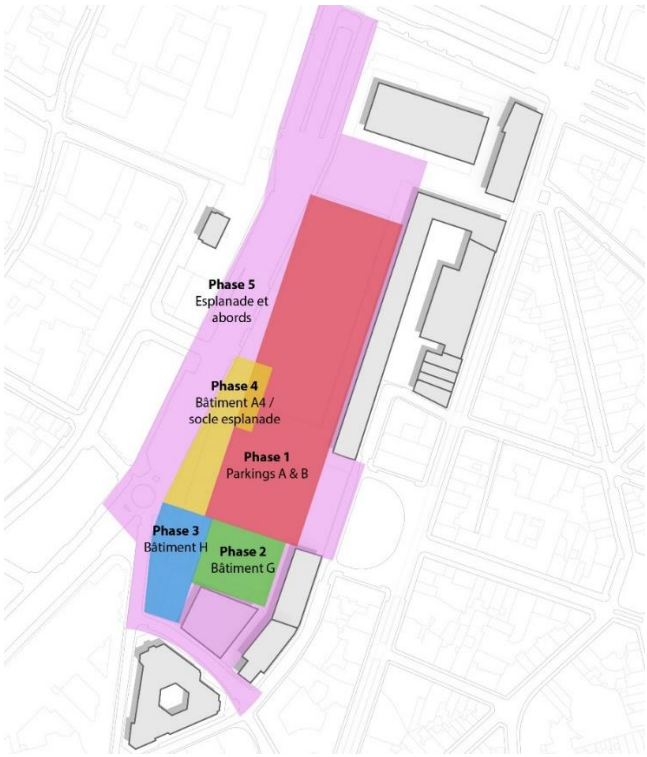


Schéma de phasage potentiel du chantier

Le calendrier de construction du commissariat de la Police Bruxelles-Ixelles viendra probablement se superposer à ce calendrier. Dès lors, il est préférable d'éviter les travaux du bâtiment H en même temps que les travaux du commissariat car cela aurait un impact conséquent sur les rues de la Banque et Montagne de l'Oratoire. Il est possible que ces deux types de travaux soient impossibles à réaliser simultanément.
Il s'agit aussi de limiter autant que faire se peut les nuisances pour l'école en termes de nuisances sonores bien sûr, mais également en termes d'accessibilité. S'il est possible de faire coïncider certaines phases impactantes du chantier avec les vacances scolaires ce serait évidemment positif en ce sens.
Pour la réalisation du Bâtiment G, il serait plus opportun de placer toutes les installations de chantier du côté Esplanade. Pour le bâtiment H, ces installations pourraient être placées sur la rue de la Banque et le long du boulevard. Cependant, si le commissariat est réalisé avant, cet emplacement devra être adaptée pour permettre le passage des véhicules de police vers le boulevard Pachéco et la petite ceinture.

Les principaux engins et équipements lourd suivant sont susceptibles d'être utilisés :

- 3 à 5 grues de manière à couvrir l'ensemble du chantier ;
- Bulldozers, pelleteuse, excavatrice, etc. ;
- Véhicules lourds pour l'évacuation des déchets et la livraison des matériaux et éléments de construction ;
- Convois exceptionnels pour l'acheminement des éléments les plus importants du projet ;
- Camion pompe et camion malaxeur pour la livraison du béton frais ;
- Silos à mortier.

Ce phasage de chantier est applicable moyennant adaptations, pour les quatre scénarios. L'optimisation des travaux de façon à minimiser les impacts sur le quartier reste un principe de base. Cet enchaînement s'inscrit dans un contexte de reconfiguration du quartier qui va être impactante pour les prochaines années : les chantiers vont se succéder sur les différents sites au sein du périmètre, mais également à ses abords. L'espace public va également subir des transformations importantes avec la reconfiguration attendue du boulevard et l'arrivée du tram.

Il y a donc des enjeux pour optimiser l'organisation des chantiers, la fluidité des charrois et limiter l'impact pour les usagers du quartier. Ces optimisations pourront être faites au fur et à mesure, une fois les projets et leur calendrier de réalisation connu.

L'imposition de réaliser les espaces publics en premier lieu se perd en cas d'abrogation du PPAS. Néanmoins, le

développeur n'aura aucun intérêt à vendre des appartements laissés au milieu de chantiers. Cette incidence est donc à fortement nuancer.

5	OPERATIONNALISATION		PPAS modif	ABRO
5.3	**Phasage possible des opérations**	L'imposition de réaliser les espaces publics en premier lieu existe dans les deux situation mais les degrés de qualité ne sont pas précisés en cas d'abrogation.	Equivalent	Equivalent

5.4 CHARGES D'URBANISME

La valorisation du site, sur sol privé, donnera lieu à la perception de charges d'urbanisme à destination de la Ville de Bruxelles. Pour le permis annulé, ces charges d'urbanisme s'élevaient à 3 millions d'euros[6] et étaient destinées à « *la réalisation de 15 % de superficie plancher de logements conventionnés, soit 43.857 m² x 15 % = 6.579 m², implantés dans l'immeuble « Oratoire »* [bâtiment H]*, répondant à la définition figurant en son art. 1er, § 1er, 2° et qui seront en conséquence proposés aux opérateurs immobiliers publics* ». A ce stade, le demandeur envisageait de rétrocéder l'Esplanade, le jardin Pechère, le jardin organique, la promenade haute et basse, l'entrée du parking B (niveau -1) et les placettes du projet au pouvoir public qui en aurait alors assuré la gestion et l'entretien.

Le potentiel constructible du prochain permis sera peut-être revu à la baisse, ce qui aura un impact sur ce montant de 2018. Comme stipulé ci-dessus, le PPAS imposait que ce montant soit alloué en priorité à la réalisation de logement social et/ou conventionné. Cette disposition tombe en cas d'abrogation du Plan.

Par ailleurs, la non-réalisation de logement social et/ou conventionné est une perte pour la mixité sociale au sein du projet.. La réforme de décembre 2023 sur les charges d'urbanisme impose que : « dans les communes qui n'ont pas au moins 15% de logements sociaux et dont le revenu médian de la population est supérieur à la moyenne régionale, les charges d'urbanisme devront être obligatoirement destinées à créer du logement public. » Or, si la Ville de Bruxelles a bien un pourcentage de logements sociaux inférieur à 15% (~7%), le revenu médian y est inférieur à la moyenne régionale. La Ville de Bruxelles n'est donc pas concernée par cette imposition. Il pourrait néanmoins y avoir une volonté pour.

L'abrogation du Plan induit une moins grande flexibilité dans l'attribution des charges d'urbanisme. Les intérêts communs en matière de requalification des espaces ouverts laissent par ailleurs suffisamment de pistes pour une valorisation pertinente de ces charges.

5	OPERATIONNALISATION		PPAS modif	ABRO
5.4	**Charges d'urbanisme**	L'abrogation du plan induit la perte d'une définition en amont de la destination des charges par un plan. Le logement social et/ou conventionné imposé par charges d'urbanisme ne sera plus d'office garanti.-Les intérêts communs en matière de requalification des espaces ouverts laissent cependant suffisamment de pistes pour une valorisation pertinente de ces charges.	**Définition en amont de l'utilisation des charges**	**L'intérêt commun donne suffisamment de points de convergence possibles et de flexibilité pour l'utilisation des charges**

[6] *Etudes d'incidences - Projet d'urbanisation d'une partie du périmètre (zones A3, A4 et socle) du PPAS « PACHECO »*, Aries Consultants, 2018.

Les conclusions concernant **l'opérationnalisation** peuvent être résumées comme suit :

5	OPERATIONNALISATION	PPAS modif	ABRO
5.1	Soutien au développement d'activités	Plus de finesse apportée par un cadre spécifique	Le dialogue et l'ambition doivent guider le projet, au sein du contexte règlementaire, stratégique et d'orientation existant
5.2	Expropriations	Equivalent	Equivalent
5.3	Phasage possible des opérations	Equivalent	Equivalent
5.4	Charges d'urbanisme	Définition en amont de l'utilisation des charges	L'intérêt commun donne suffisamment de points de convergence possibles et de flexibilité pour l'utilisation des charges

6 CONCLUSIONS

6.1 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Le renforcement attendu de l'offre de **logement** au sein de la zone, répond à un enjeu majeur à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale : permettre l'accès à des logements de qualité pour une population de plus en plus diversifiée et parfois fragilisée, maintenir des logements en centre-ville. Cette ambition s'aligne la nécessité d'intensifier l'utilisation du site et d'y renforcer la mixité des fonctions. Ces avancées seront favorables à la création d'un quartier de vie plus dynamique.

Avec la mutation du site et renforcement de la fonction résidentielle, les différents scénarios évoluent tous vers une plus grande **mixité de fonctions**. Cependant deux affectations déjà présentes dans la situation actuelle resteront importantes : le bureau (qui représente environ 75% dans chaque scénario) et les parkings qui représentent environ 10 à 15%, soit pratiquement autant que le logement. Dès lors, la question de convertir une partie de cette superficie pour d'autres fonctions reste une piste à considérer dans des évolutions futures. Le recours à la zone de forte mixité au PRAS permettra cette évolution.

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. Si le projet de loi du 22 février 2024 prévoyant 25% de logements à finalité sociale pour tout projet de logement de plus de 3.500 m² est définitivement adopté, il sera à l'évidence une avancée majeure pour pallier ce manque en cas d'abrogation. L'ensemble des scénarios permettent par contre la création de typologies de logements diversifiés pour différentes catégories de population.

Notons de surcroît que les caractéristiques intrinsèques du site — notamment la présence d'espaces vacants et sa forte accessibilité en transport en commun — le positionnent avantageusement pour accueillir des équipements et des fonctions d'envergure métropolitaine. Ces atouts, combinés à un état du site prêt pour un renouveau, permettent d'anticiper et de prévenir d'éventuels **conflits d'usage**, tout en envisageant des aménagements innovants et inclusifs. Ce sont donc autant d'opportunités à saisir pour la Ville et la Région.

Enfin, il est à noter que l**'insécurité réglementaire** est défavorable pour le site, tant dans la situation actuelle que pour son développement futur : ce contexte sans cesse mouvant pénalise la réalisation des développements immobiliers. A travers eux, c'est la réalisation d'un projet urbanistique d'ensemble qui en pâtit. Que l'abrogation ou la modification soit choisie, les deux situations impliqueront des risques.

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

2	AMBITIONS ET BESOINS	PPAS modif	ABRO
2.1	**Adéquation avec les ambitions et besoins communaux et régionaux**	Equivalent	Equivalent
2.2	**Compatibilité et besoins induits**	Equivalent	Equivalent
3	**CONTEXTE REGLEMENTAIRE**	**PPAS modif**	**ABRO**
	Imposition de logement social	**Plus grande inclusion sociale imposable via un Plan règlementaire contraignant**	**Pas de prise sur cette dimension au sein de développement privés en l'absence de cadre réglementaire sur cette question à l'heure actuelle sauf via les charges d'urbanisme**
4	**POPULATION**	**PPAS modif**	**ABRO**
4.1	**Evaluation du nombre de personnes induites**	Equivalent	Equivalent
4.2	**Besoins induits**	Equivalent	Equivalent
4.3	**Qualité de la mixité sociale**	Equivalent	Equivalent
5	**OPERATIONNALISATION**	**PPAS modif**	**ABRO**
5.1	**Soutien au développement d'activités**	**Plus de finesse apportée par un cadre spécifique**	**Le dialogue et l'ambition doivent guider le projet, au sein du contexte règlementaire, stratégique et d'orientation existant**
5.2	**Expropriations**	Equivalent	Equivalent
5.3	**Phasage possible des opérations**	Equivalent	Equivalent
5.4	**Charges d'urbanisme**	**Définition en amont de l'utilisation des charges**	**L'intérêt commun donne suffisamment de points de convergence possibles et de flexibilité pour l'utilisation des charges**

6.2 RECOMMANDATIONS

Les recommandations suivantes, issues du PPAS Pachéco restent pertinentes et sont reprises ci-dessous :

- Envisager les partenariats public/privé pour la réalisation des équipements publics et du logement social et/ou conventionné même sans PPAS ;
- 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 ;
- 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 ;
- Veiller à assurer la compatibilité des différents usages faits du site ;
- 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 ;
- 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.
- 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.